

Tribunale di Aosta  
R.G.Es. 51/2024  
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Luciano BONETTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI AOSTA**  
**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 51/2024**

CREDITORE PROCEDENTE: FINAOSTA S.P.A.

**contro**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DEBITORI ESECUTATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

**Esperto stimatore: Architetto Luciano BONETTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Appartamento con cantina e Autorimessa

Comune di Etroubles (Aosta), Place Émile Chanoux n°11

Foglio 17, Particella 189, sub 7 (appartamento e cantina), 12 (Autorimessa)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PREMESSA

Con provvedimento del 31/10/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dottoressa Giulia De Luca, nominava il sottoscritto Architetto Luciano BONETTI, iscritto all'Ordine degli Architetti/PPC della Valle d'Aosta al n° 130, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

- In data 04/11/2024 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 Avvocato Indra Carta, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., la quale depositava telematicamente il modulo di controllo in data 13/11/2024.
- In data 18/11/2024 ho avuto accesso agli atti dell'archivio comunale di Etroubles alla presenza del tecnico comunale.
- In data 19/11/2024 ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione assieme 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 subalterno 7 (appartamento e cantina) e 12 (autorimessa).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili subalterno 7 (appartamento e cantina) e 12 (autorimessa).

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

- piena proprietà per ½ a testa dei signori, di un appartamento con cantina sito in Etroubles, Place Émile Chanoux n° 11, ubicato al piano primo, scala unica, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Etroubles al foglio 17, particella 189, sub. 7, categoria catastale A/3, numero vani catastali 4,5 - superficie catastale 118 m<sup>2</sup>.
- piena proprietà per ½ a testa dei signori, di un'autorimessa (box singolo) in Etroubles, Place Émile Chanoux n° 11, ubicata al piano terreno, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Etroubles al foglio 17, particella 189, sub. 12, categoria catastale C/6, superficie catastale 23 m<sup>2</sup>.

Esiste un Bene Comune Non Censibile corrispondete alla scala comune con subalterno 17

### Confini.

Le unità immobiliari fanno parte del corpo di fabbrica di civile abitazione che occupa un'area distinta al Foglio 17, particella 189 del Comune di Etroubles.



Appartamento sub 7: appartamento di terzi sub 6, vano scala comune, particella 19 del foglio 17, muri perimetrali.

Cantina: muri perimetrali e autorimessa sub 11, area di manovra comune sub 14 e deposito sub 13.

Autorimessa sub 12: muri perimetrali, autorimessa sub 11, area comune di manovra sub 14, deposito sub 13.

#### **Diritti reali:**

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

- atto di compravendita del 14/09/2005 redatto dal notaio Carlo Alberto Marcoz, Rep. 6706/3020, registrato ad Aosta il 19/09/2005 con numero 2527/SIT, trascritto alla Conservatoria di Aosta il 20/09/2005 ai numeri 10625/7727 (**Allegato 1**).

#### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 2**).

#### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**Allegato 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (Geonavigatore SCT della Regione Autonoma Valle d'Aosta)



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 appartamento con cantina, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Etroubles, al foglio 17, particella 189, sub. 7, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 118.

**Tipologia:** appartamento con cantina

**Ubicazione:** Etroubles, Place Émile Chanoux n° 11

**Caratteristiche strutturali:** muratura perimetrale portante in pietra e malta, orizzontamenti in latero cemento, pilastro centrale e travi portanti e cordoli perimetrali in cemento armato.

**Accessi:** da Place Chanoux in androne comune e scala comune per l'appartamento, accesso esterno da Via della Chiesa per la cantina, accesso veicolare da Piazza Chanoux per l'autorimessa.

**Confini:**

**Appartamento** sub 7: appartamento di terzi sub 6, vano scala comune, particella 19 del foglio 17, muri perimetrali.

**Cantina:** muri perimetrali e autorimessa sub 11, area di manovra comune sub 14 e deposito sub 13.

**Pertinenze:** la scala comune e l'androne di ingresso sono Beni comuni non censibili

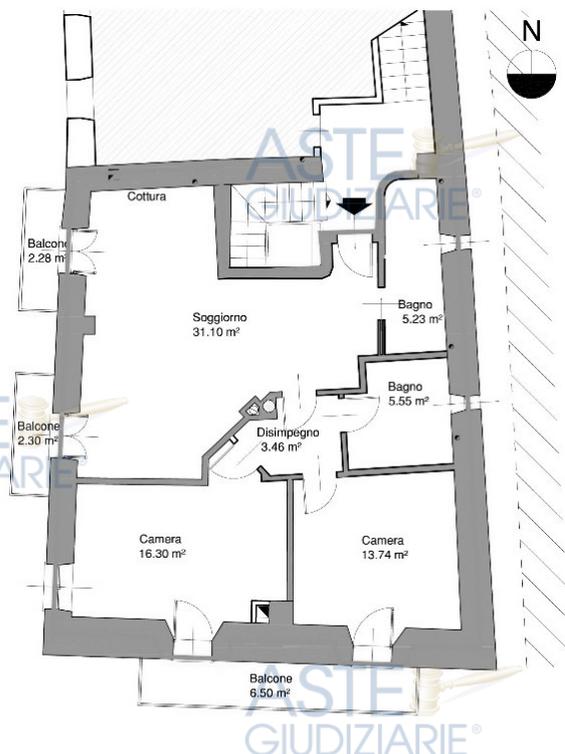
**Dotazioni condominiali:** la scala comune e l'androne di ingresso

**Composizione interna:** Appartamento di 4,5 vani composto da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, disimpegno della zona notte dal quale si accede al bagno completo e alle due camere da letto di cui una matrimoniale; sono presenti tre balconi, uno esteso a sud su Via della Chiesa e due con esposizione ovest su Piazza Chanoux. Canina con accesso dall'esterno su Via Della Chiesa composta di vano di ingresso ed un ampio spazio voltato dotato di finestra sull'esterno.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** l'unità immobiliare in esame è dotata di agibilità rilasciata in data le certificazioni impiantistiche e l'agibilità segnalano la rispondenza con il D.M.37/2008. Il fabbricato nel suo complesso gode di buona manutenzione, le sole facciate non sono mai state tinteggiate.

**Attestato di prestazione energetica:** APE0093122 del 21/11/2024, classe energetica C con indice di prestazione 70,524 Kwh/m<sup>2</sup>/anno. **(Allegato 5)**

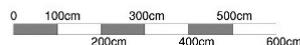
## Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



PIANO PRIMO

Sel: 94.65 m<sup>2</sup>

Balconi: 11.08 m<sup>2</sup>



PIANO INTERRATO

Sil: 30.30 m<sup>2</sup>

## Planimetria di rilievo dello stato di fatto

**Superficie utile interna:** 75,38 m<sup>2</sup> appartamento, 30,30 m<sup>2</sup> cantina

**Superficie commerciale:** 114,00 m<sup>2</sup>

**Altezza utile interna:** 220 cm

e da

un'autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di di Etroubles, al foglio 17, particella 189, sub. 12, cat. catastale C/6, superficie catastale mq 23,00:

**Tipologia:** autorimessa

**Ubicazione:** Place Émile Chanoux

**Caratteristiche strutturali:**

**Accessi:** Diretto dalla Piazza

**Confini:**

Autorimessa sub 12: muri perimetrali, autorimessa sub 11, area comune di manovra sub 14, deposito sub 13.

**Pertinenze:** Area di manovra.

**Dotazioni condominiali:** illuminazione comune

**Composizione interna:** posto auto coperto non chiuso con accesso comune e area di manovra comune, posizione obliqua per garantire la presenza di una cantina di altra proprietà.

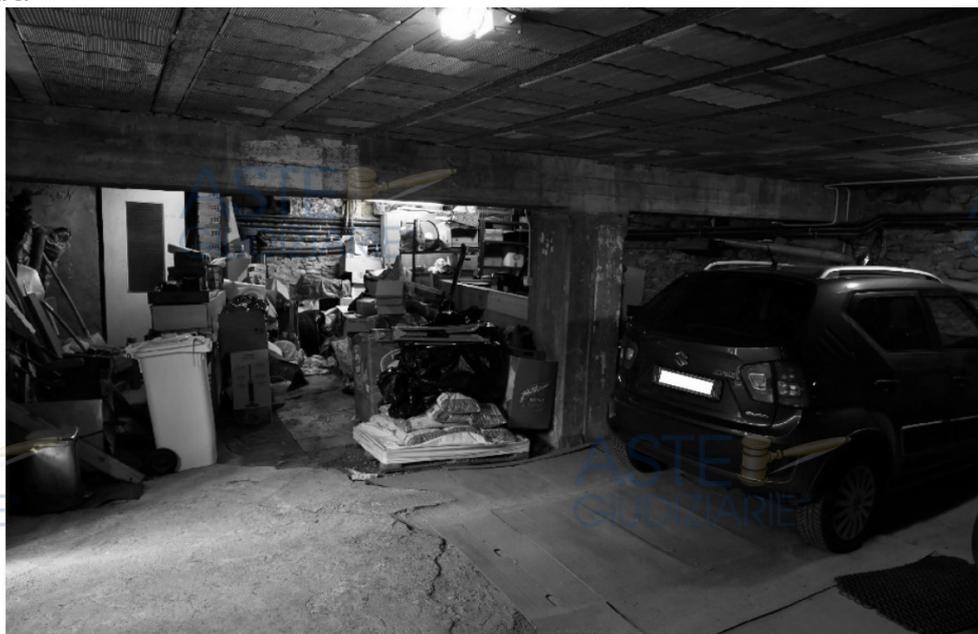
**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** bassa manutenzione e pavimentazioni non finite, assente l'intonaco all'estradosso del solaio e della trave ribassata, assenza di intonaco sulle pareti perimetrali portanti.

**Attestato di prestazione energetica:** non applicabile

**Fotografie dei luoghi:**

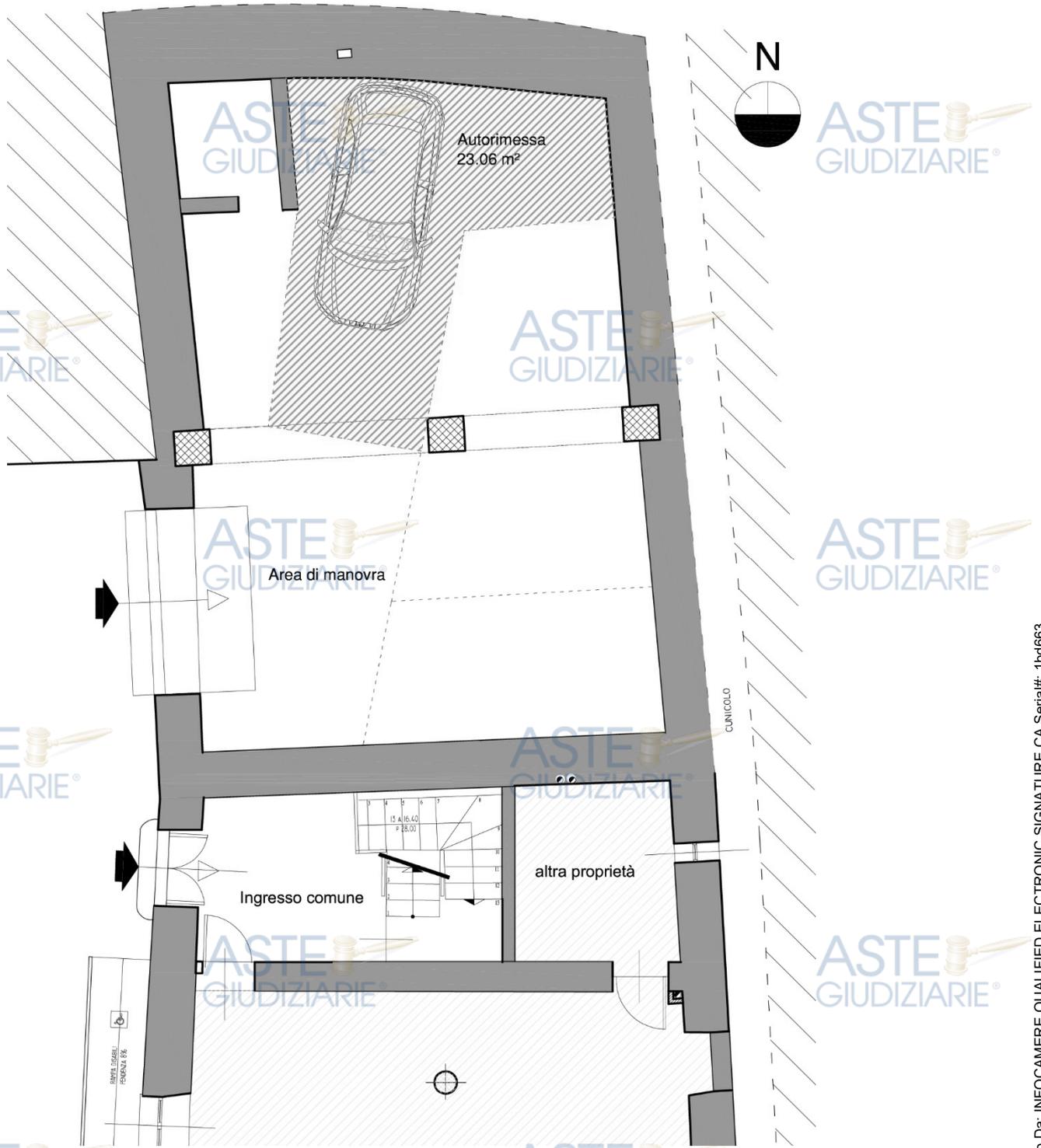


**Fotografia n° 1:** Ripresa ovest su Place Chanoux, accesso autorimessa a sinistra



**Fotografia n° 2:** Interno autorimessa, oltre la trave ribassata (di fatto oggi un deposito)

### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

**Superficie utile interna: 23,06 m<sup>2</sup>**

**Superficie commerciale: 23,00 m<sup>2</sup>**

**Altezza utile interna: 240 cm**

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

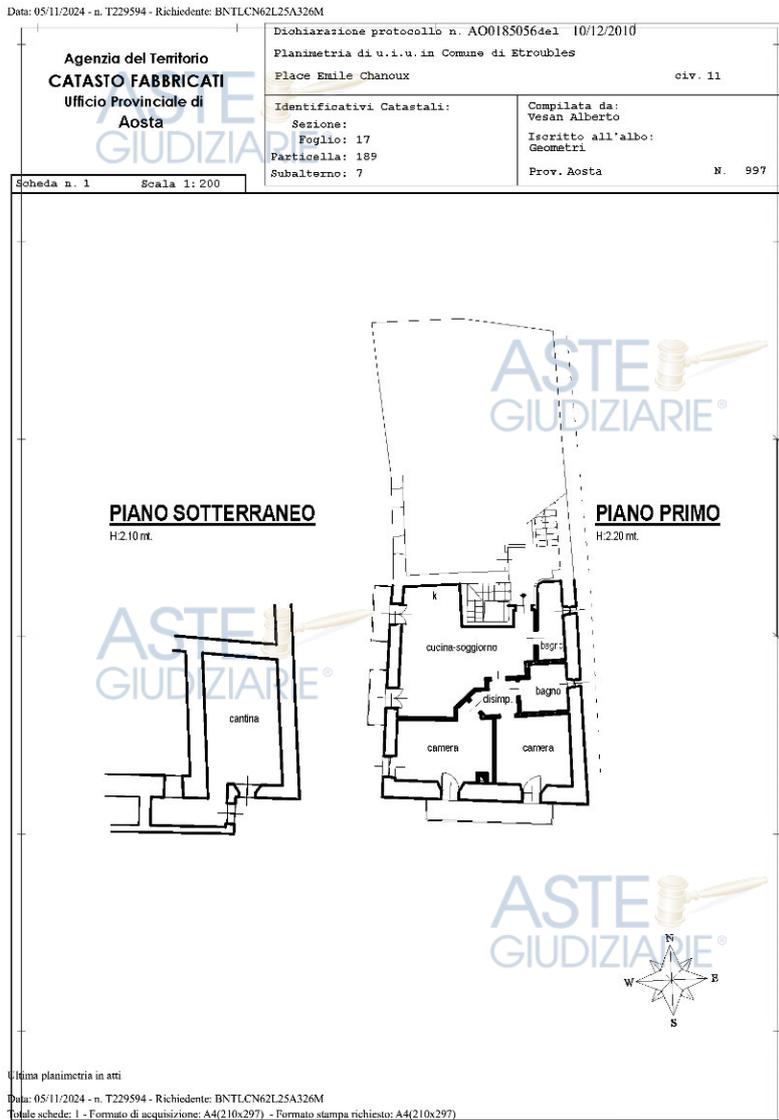
L'appartamento con cantina sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Etroubles, al foglio 17, particella 189, sub. 7, Place Émile Chanoux n°11, piano primo e interrato cat. A/3, vani catastali 4,5 - superficie catastale 114 m<sup>2</sup>.

L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Etroubles, al foglio 17, particella 189, sub. 12, Place Émile Chanoux n°11, piano terreno cat. C/6, superficie catastale 23 m<sup>2</sup>.

Le visure catastali attuale (**Allegato 2**) e storica (**Allegato 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento sia per l'appartamento con cantina che per l'autorimessa.

**Intestatari catastali dell'immobile:** 1/2, 1/2

**Planimetrie catastali (Allegato 3):** Le planimetrie catastali ricavate dal sito Sister dell'Agenzia delle Entrate mostra coerenza con lo stato dei luoghi.



### Estratto planimetria catastale appartamento e cantina (Allegato 3)



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

**LOTTO UNICO: piena proprietà di immobili (appartamento con cantina e autorimessa), ubicati in Etroubles (Aosta), Place Émile Chanoux, piano primo e interrato, terreno, senza ascensore, scala unica centrale.**

**Appartamento** composto da ingresso diretto in zona giorno con angolo cottura, servizio igienico/lavanderia, disimpegno zona notte con due camere e bagno completo, ampio balcone a sud accessibile da entrambe le camere e due balconi a ovest su piazza accessibili dalla zona giorno. Cantina al piano interrato composta da due ambienti, il primo di fatto disimpegno verso lo spazio più ampio voltato e dotato di finestra verso l'esterno.

Confinante con: Appartamento sub 7: appartamento di terzi sub 6, vano scala comune, particella 19 del foglio 17, muri perimetrali.

Cantina: muri perimetrali e autorimessa sub 11, area di manovra comune sub 14 e deposito sub 13.

Censiti al Catasto Fabbricati al **foglio 17, particella 189, sub. 7.**

**Autorimessa** in piano terreno con accesso diretto dalla piazza attraverso un portone metallico a battenti, dotato anche di porta pedonale. Spazio aperto con corsia di manovra comune ad altri due posti auto. Il ribassamento della trave presente e la conformazione dello spazio consentono il parcheggio di un'autovettura utilitaria.

Censito al Catasto Fabbricati al **foglio 17, particella 189, sub. 12.**

#### **Confini.**

Le unità immobiliari fanno parte del corpo di fabbrica di civile abitazione che occupa un'area distinta al Foglio 17, particella 189 del Comune di Etroubles.

Appartamento sub 7: appartamento di terzi sub 6, vano scala comune, particella 19 del foglio 17, muri perimetrali.

Cantina: muri perimetrali e autorimessa sub 11, area di manovra comune sub 14 e deposito sub 13.

Autorimessa sub 12: muri perimetrali, autorimessa sub 11, area comune di manovra sub 14, deposito sub 13.

Gli immobili sono dotati **Concessione edilizia** n°65/06 del 15/12/2006 (**Allegato 5**) e successive varianti 05/08 del 01/04/2008, 19/10 del 14/06/2010.

Certificato di agibilità n°730/VI-3 del 14/02/2011

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): APE0093122 del 21/11/2024, classe energetica C con indice di prestazione 70,524 Kwh/m<sup>2</sup>/anno. (**Allegato 5**).

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 241.723,55 arrotondato a Euro 241.700,00 (Euro duecento quarantunomila settecento /00)**

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

registrato ad Aosta il 25/09/1979 al n°960, trascritto ad Aosta il 02/10/1979 ai numeri 5183/4242. [REDACTED] venuto proprietario per intero dell'appartamento e della cantina, i tre proprietari sono divenuti proprietari dell'autorimessa.

- atto di compravendita del 14/09/2005 redatto dal notaio Carlo Alberto Marcoz, Rep. 6706/3020, registrato ad Aosta il 19/09/2005 con numero 2527/SIT, trascritto alla Conservatoria di Aosta il 20/09/2005 ai numeri 10625/7727. **(Allegato 1).**

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

Il fabbricato nel suo complesso risale al 1800, quindi in data precedente al 1967, i cambiamenti successivi sono avvenuti in periodo successivo (2010).

Gli immobili sono dotati **Concessione edilizia** n°65/06 del 15/12/2006 **(Allegato 6)** e successive varianti 05/08 del 01/04/2008, 19/10 del 14/06/2010.

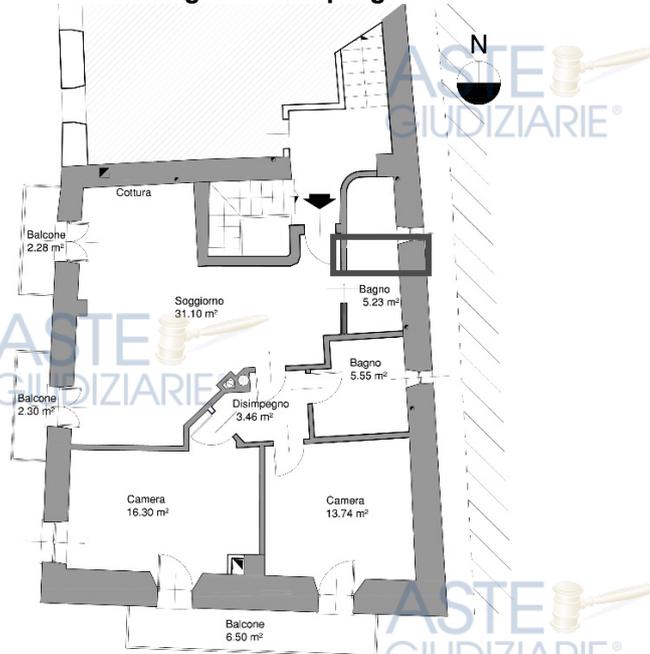
Certificato di agibilità n°730/VI-3 del 14/02/2011 **(Allegato 7)**.

L'appartamento è stato realizzato in leggera difformità rispetto alla concessione edilizia: la difformità attiene alla mancata realizzazione della partizione interna del servizio igienico che contiene anche la centrale termica e funge anche da lavanderia. Il disimpegno davanti alla zona del vaso è d'obbligo.

**Non sono presenti vincoli.**



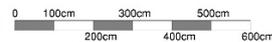
**Estratto grafico del progetto autorizzato**



PIANO PRIMO

Sel: 94.65 m<sup>2</sup>

Balconi: 11.08 m<sup>2</sup>



**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato**



Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso a realizzazione diretta in conformità al progetto e successiva variazione catastale da trasmettere anche all'amministrazione comunale. Il costo della regolarizzazione è il seguente: opere da realizzare in cartongesso con porta lignea di tipologia identica alle porte in opera: € 1.800,00 + IVA 10%= € 1.980,00- variazione catastale € 250,00 + cassa 4% +IVA 22%+€ 50,00 di diritti = € 367,20. Complessivamente **€ 2.347,20**.

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

L'immobile è attualmente occupato solamente da uno dei due debitori esecutati: la Signora con la figlia maggiorenne.

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

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

Non sono presenti pesi o limitazioni d'uso.

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 1.980,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 367,20** come determinato in risposta al quesito 6.

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

**Le unità immobiliari non sono dotate di regolamento condominiale né un amministratore.**

##### **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 **28/11/2024 (Allegato 8)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2005 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 10627 Pubblico ufficiale MARCOZ CARLO ALBERTO Repertorio 6707/3021 del 14/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ETROUBLES(AO).
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2008 - Registro Particolare 2314 Registro Generale 13720 Pubblico ufficiale CAFIERO MARINA Repertorio 32711/7005 del 07/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in

ETROUBLES(AO) Annotazione n. 700 del 13/05/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 9308 Pubblico ufficiale CAFIERO MARINA Repertorio 33268/7503 del 30/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ETROUBLES(AO) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 377 del 22/03/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2024 - Registro Particolare 7508 Registro Generale 9169 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI AOSTA Repertorio 1250/2024 del 06/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ETROUBLES(AO)
5. ISCRIZIONE CONTRO DEL 09/09/2024 – Registro Particolare 1023 Registro Generale 8733 ATTO GIUDIZIARIO emesso dal Giudice di Pace di Aosta, IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO. Immobili al Catasto Fabbricati, Comune di Etroubles, Foglio 17, particella 189, subalterno 7, particella 189, subalterno 12.

**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.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammontano indicativamente ad **euro 450,00 annui** (pulizia delle gronde e dei pluviali, pulizia della scala e dell'androne di ingresso, illuminazione della scala e dell'androne di ingresso).

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

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

**Criterio di stima**

Il criterio di stima che ho utilizzato è il metodo sintetico comparativo, ho utilizzato la superficie esterna lorda (SEL) considerando gli spessori murari fino a 40 centimetri di spessore:

ho consultato le principali agenzie immobiliari del territorio presenti su Internet, ho consultato il sito della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI). I valori unitari esaminati attraverso le agenzie immobiliari sono discordanti: Etroubles è un comune con una buona presenza di residenti e quindi di abitazioni "prima casa" (abitazione permanente o principale) e abitazioni secondarie, "seconda casa": le prime case non superano € 2.400,00/m<sup>2</sup>, le seconde case raggiungono anche il valore unitario di € 3.000,00/m<sup>2</sup>. OMI di AdE segnala per abitazioni civili con uno stato conservativo "normale" un intervallo di valori compreso tra € 1.550,00/m<sup>2</sup> e € 2.100,00/m<sup>2</sup>. L'appartamento in esame, dotato di riscaldamento autonomo, pavimento radiante, con serramenti di buona qualità, pavimenti di buona qualità e ottime condizioni di conservazione, è un appartamento per abitazione permanente o principale, deve essere confrontato con il valore unitario più alto di OMI e quello maggiore relativo a prima casa di € 2.500,00 reperito attraverso le agenzie immobiliari: ritengo equo il valore unitario di € 2.300,00/m<sup>2</sup>.

Non si trovano in vendita box singoli a Etroubles. Ritengo pertanto di utilizzare il valore unitario praticato per l'abitazione con la riduzione di superficie del 60%; il valore andrà ridotto ulteriormente a causa della pavimentazione di basso profilo e del mancato intonaco all'intradosso dei solai. Utilizzando il valore unitario inferiore proposto da OMI di dell'Agenzia delle Entrate si ottiene un valore analogo a quello proposto: € 770,00 x 23,06 = € 17.759,20.

### **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'appartamento con cantina e dell'autorimessa sono stati così calcolati:

Appartamento con superficie esterna lorda (SEL) fino a 40 centimetri di spessore per il 100%, balconi secondo la loro superficie lorda al 35%, cantina secondo la superficie interna lorda (SEL) al 40% e l'autorimessa è stata calcolata

**Schema di calcolo valori Esecuzione immobiliare 51/2024**

	Superficie	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario	Valore
Appartamento (SEL)	94,65	94,65	2 300,00 €	217 695,00 €
Balconi (SEL) 35%	11,08	3,878	2 300,00 €	8 919,40 €
Cantina (SIL) 40%	30,3	12,12	2 300,00 €	27 876,00 €
		110,648		<b>254 490,40 €</b>
Autorimessa (SIL)	23,06	23,06	747,50 €	<b>17 237,35 €</b>
			<b>TOTALE</b>	<b>271 727,75 €</b>

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dalle principali agenzie immobiliari del territorio presenti su Internet e dalla consultazione del sito della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ho potuto verificare che i valori unitari attraverso le agenzie immobiliari sono discordanti: Etroubles è un comune con una buona presenza di residenti e quindi di abitazioni "prima casa" (abitazione permanente o principale) e abitazioni secondarie, "seconda casa": le prime case non superano € 2.400,00/m<sup>2</sup>, le seconde case raggiungono anche il valore unitario di € 3.000,00/m<sup>2</sup>. OMI di AdE segnala per abitazioni civili con uno stato conservativo "normale" un intervallo di valori compreso tra € 1.550,00/m<sup>2</sup> e € 2.100,00/m<sup>2</sup>. L'appartamento in esame, dotato di riscaldamento autonomo, pavimento radiante, con serramenti di buona qualità, pavimenti di buona qualità e buone condizioni di conservazione deve essere confrontato con il valore unitario più alto di OMI e quello maggiore relativo a prima casa di € 2.500,00 reperito attraverso le agenzie immobiliari: ritengo equo il valore unitario di € 2.300,00/m<sup>2</sup> che devo ridurre del 5% a causa della mancata tinteggiatura delle facciate il cui costo complessivo può condursi ad un importo superiore a € 20.000,00 comprensivo dei ponteggi oppure dell'affitto di piattaforma aerea (da dividere ovviamente con i proprietari delle altre unità immobiliari).

Non si trovano in vendita box singoli a Etroubles. Ritengo pertanto di utilizzare il valore unitario praticato per l'abitazione con la riduzione di superficie del 60%; il valore ridotto anche a causa della pavimentazione di basso profilo e del mancato intonaco all'intradosso dei solai e delle pareti perimetrali in pietra. Utilizzando il valore unitario inferiore proposto da OMI di dell'Agenzia delle Entrate si ottiene un valore analogo a quello proposto: € 770,00 x 23,06 = € 17.759,20. La mancata tinteggiatura della parte esterna dell'ingresso alle autorimesse è già ricompreso nel valore unitario.

**Schema di calcolo valori Esecuzione immobiliare 51/2024**

	Superficie	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario	Valore
Appartamento (SEL)	94,65	94,65	2 185,00 €	206 810,25 €
Balconi (SEL) 35%	11,08	3,878	2 185,00 €	8 473,43 €
Cantina (SIL) 40%	30,3	12,12	2 185,00 €	26 482,20 €
		110,648		<b>241 765,88 €</b>
Autorimessa (SIL)	23,06	23,06	747,50 €	<b>17 237,35 €</b>
			TOTALE	<b>259 003,23 €</b>

**il più probabile valore di stima dei due immobili è di euro € 259.003,23 (euro duecento cinquantanove mila tre/23)**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.980,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 367,20 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 2.347,20**

$$V = € 259.003,75 - € 1.980,00 - € 367,20 = € 256.656,03$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 256.656,03 (duecento cinquantasei mila seicento cinquantasei/03 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:

$$€ 256.626,03 - 5\% = € 243.823,23 \text{ (che si arrotondano in € 243.800,00)}$$

**ELENCO ALLEGATI:** (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1: Atto di compravendita;

ALLEGATO 2: Visure catastali

ALLEGATO 3: Planimetrie catastali

ALLEGATO 4: Confronto ortofoto/mappe catastali

ALLEGATO 5: Attestato di Prestazione Energetica

ALLEGATO 6: Concessione Edilizia

ALLEGATO 7: Agibilità

ALLEGATO 8: Ispezione ipotecaria

Esperto stimatore: Architetto Luciano BONETTI



ALLEGATO 9: Documentazione fotografica

ALLEGATO 10: Elaborati grafici di rilievo e confronto

Aosta, 16 dicembre 2024



L'ESPERTO STIMATORE



*Luciano Bonetti*  
ARCHITETTO  
LUCIANO  
BONETTI  
N.130

