

TRIBUNALE DI AOSTA

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 60/2025

CREDITORE PROCEDENTE

BARCLAYS BANK IRELAND LIMITES COMPANY

contro

DEBITORE ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. UNO

Esperto stimatore: Geom. Alberto Motta

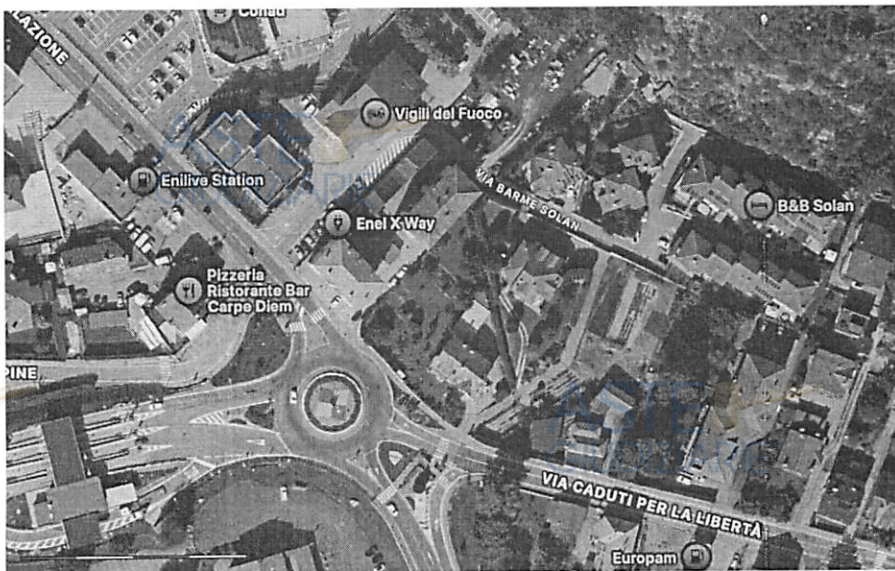
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

“ Perizia ”

Verrès
Valle d'Aosta

Pagina 1 di 1
Stampato da Mac



Mappa

PREMESSA

Con provvedimento del 26/01/2026 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Alberto Motta, iscritto al Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 750, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 29/01/2026 il sottoscritto effettuava il deposito del verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, c. 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avvocato Federico Torrione, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/03/2026.

In data 23/02/2026 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 l'immobile n. 1.

L'avanti estesa relazione riguarda il lotto di vendita numero **UNO**

L'immobile del **LOTTO N. UNO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

In comune di Verres (Regione Autonoma della Valle d'Aosta)

- piena proprietà di un appartamento: foglio 3 - particella n. 599 - subalterno 2
- piena proprietà box auto : foglio 3 particella n. 599 - subalterno 4

Diritti reali:

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

- atto di donazione della piena proprietà dal dante causa al debitore esecutato in data 25 maggio 2015 n. 49260/24270 a rogito del Notaio Princivalle Marco e trascritto alla conservatoria di Aosta il 9 giugno 2015 ai nn. 4833/3549 (*All. 1*).

Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (*All. 7 e 8*).

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 geoportale SCT della Regione Valle d'Aosta (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Estratto mappa catastale



Ortofoto

**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI
IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE**

Il lotto è costituito da piena proprietà di un appartamento ed un box auto facenti parte di un ampio complesso residenziale di villette a schiera. Nel frazionamento del complesso la villetta comprendente i beni del lotto in oggetto sorge nella particella catastale (n. 599) posta all'estremo est del comparto immobiliare. La villetta è composta da un piano interrato e due piani fuori terra e piano sottotetto e comprende due appartamenti e due box auto. Il viale pedonale e veicolare che disimpegna gli accessi alle villette trovandosi al livello inferiore rispetto al piano di campagna fa sì che i vari ingressi alle autorimesse ed alle unità abitative emergano dal piano di calpestio del viale, pur trovandosi al piano interrato.

Tipologia:

Appartamento: trilocale a piano primo con annessi locali ingresso e cantina al piano interrato e locali abitativi pertinenziali al piano sottotetto. I piani sono collegati tramite scala interna che attraversa anche il piano terra.

Box auto: ampio locale con superficie utile di mq. 22,00 e dotato di portone metallico.

Ubicazione: La zona in cui sorge l'edificio è al margine ovest del centro storico del capoluogo, in stretta prossimità a tutti i servizi primari e secondari. Trattasi di zona residenziale a giacitura pianeggiante dotata di ampia esposizione e buona visuale.

Caratteristiche strutturali: Nuovo fabbricato realizzato nel primo decennio del 2000 composto da struttura in elevazione in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, tetto a falde inclinate con piccola e grossa orditura in legno e manto di copertura in tegole e tamponamenti in muratura di mattoni intonacata.

Accessi: L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada comunale Via Barme di Solan che parte in prossimità della rotonda da cui si accede al centro del capoluogo (Via Caduti per la Libertà), disimpegnando la Statale 26 ed il casello autostradale

(all. 4)

L'accesso a tutte le villette del complesso immobiliare a partire dalla via pubblica è disimpegnato dalle particelle 556, 557 e 558 (ora 1405, 1409, 1404 e 1407) sulle quali è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio con atto a rogito del notaio Princivalle Marco del 26/11/2007 rep. 34511/12621 trascritto ad Aosta il 04/12/2007 ai numeri 14680/10403.

Confini:

Con riferimento alla mappa catastale foglio 3 del Comune di Verres e partendo da nord: particelle 1405 (viale di accesso) 600, 388, 1428, 598 (altra villetta a schiera) e ancora 1405.

Pertinenze: Non si rileva la presenza di pertinenze salvo quelle di cui all'art. 817 c.c.

Dotazioni condominiali: Come si evince dalla documentazione catastale allegata, Elenco Immobili e Elaborato Planimetrico (*All. 11 e 12*) le unità immobiliari pignorate, queste comprese, fanno parte di un fabbricato plurifamigliare (villetta), composto da 2 appartamenti, 2 autorimesse e privo di parti comuni da iscriversi a Beni Comuni Non Censibili. Per la villetta e l'intero complesso immobiliare non risulta sia stato costituito il Condominio.

Composizione interna:

L'appartamento è composto da :

- A piano interrato (livello del viale di accesso) - ingresso, cantina e vano scala;
- A piano terra - vano scala
- A Piano primo - soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno/vano scala e balcone
- A piano secondo sottotetto - soggiorno e bagno

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Dal sopralluogo risulta che gli immobili sono dotati di ordinarie finiture e dotazioni ed è in buono stato di manutenzione e conservativo.

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare è mancante della certificazione energetica.

Fotografie dei luoghi



Lato Sud



Lato Est



Lato Nord



Ingresso



Box auto



Box auto



Vano di ingresso



Scala



Deposito



Deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala da piano terra



Disimpegno



Cucina



Camera

Balcone



Camera

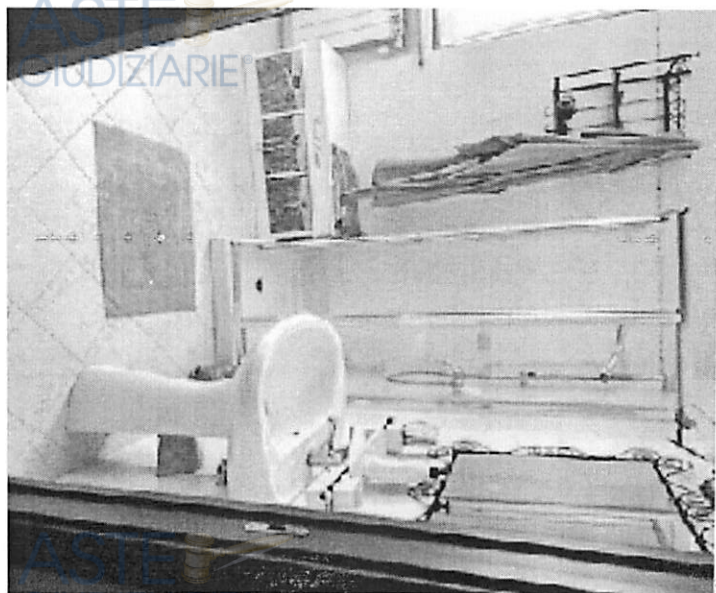


Tribunale di Aosta
R.G. Es. 60/2025
LOTTO N. UNO
Esperto stimatore: Geom. Alberto Morta

Scala di accesso al piano sottotetto



Bagno





Piano sottotetto



Piano sottotetto



Piano sottotetto



Bagno sottotetto

Planimetria di progetto e stato reale dei luoghi: Lo stato reale dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia (All. 18 e 19). Si rileva una difformità al piano secondo sottotetto non rappresentato nelle piante del progetto autorizzato. (vedasi risposta al quesito n. 6)

Superficie utile interna:

Box Auto - metri quadrati 22,00

Appartamento - metri quadrati 90,00

Sottotetto - metri quadrati 70,00

Superficie commerciale: Metri quadrati 118,00; superficie calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 .

Altezza utile interna: metri 2,70 (h/media piano sottotetto 2,00)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Comune censuario di Verres (AO)

Catasto terreni

- Foglio 3 particella n. 599 - Ente Urbano di mq. 293, derivante da Tipo Mappale del 20/02/2007 n. 23772.1/2007 .

Catasto fabbricati

- Appartamento: foglio 3, particella n. 599 sub. 2, categoria catastale A/2, classe 1, numero vani catastali 4,5, rendita € 592,63, Via Barme Solan, piano S1-T-1-2, dati di superficie mq 139 - Totale escluso aree esterne 138 metri quadrati; Costituzione del 30/11/2006 n. 2860.1/2006
 - Box Auto - foglio 3, particella n. 599 sub. 4, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza mq. 22, Rendita € 68,17, Via Barme Solan n. SN, dati di superficie 26 metri quadrati
- La particella n. 599 deriva dalla originaria dell'impianto meccanografico n. 336 di mq. 9780 e poi con successivi frazionamenti nelle seguenti particelle: n. 336 dei mq. 7343 (anno 1997) - n. 509 di mq 6754 (anno 2000) - n. 509 di mq. 5046 (anno 2003) - n. 552 di mq. 3041 (anno 2004) - n. 558 di mq. 1434 (anno 2006) - n. 599 di mq. 293 (anno 2006).

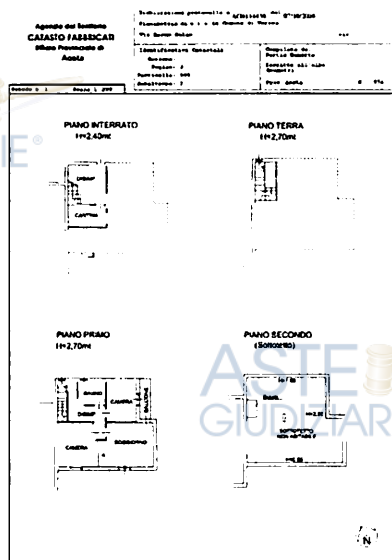
Al Catasto Fabbricati la particella 599 subalterni 2 e 4 sono stati costituiti il 30/11/2006 n. 2860.1/2006 - il subalterno 2 (appartamento) è stato modificato per diversa distribuzione degli spazi interni con pratica depositata il 07/10/2008 n. 4731.1/2008.

Le visure catastali attuali (all. 5 e 6) e storiche (all. 7, 8, 9 e 10), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

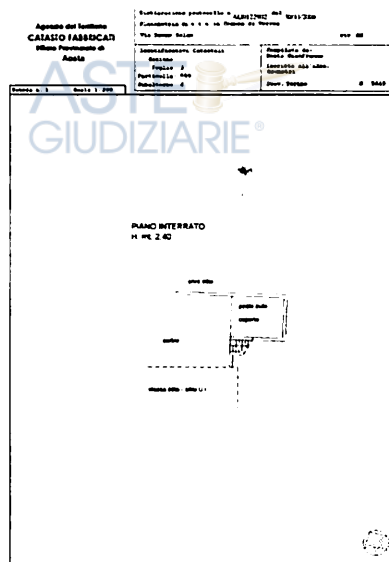
Intestatari catastali dell'immobile:

Dalle visure catastali le Unità Immobiliari intestano al debitore esecutato - diritto di proprietà 1/1.

Planimetria catastale:



Sub 2



Sub 4

Per le planimetrie catastali, depositate il 07/10/2008, il rispetto allo stato dei luoghi si rileva l'esatta corrispondenza per la planimetria del box auto mentre per quella dell'appartamento sono correttamente rappresentati i piani interrato, terra e primo ma non risulta invece rappresentato il collegamento al piano sottotetto e la sua destinazione d'uso peraltro non autorizzata. (vedasi risposta al quesito n. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento, ubicato in Comune di Verres (AO) Via Barme di Solan 32 dotato di **Box Auto** pertinenziale .

L'appartamento foglio 3 particella 599 subalterno 2 è composto da:

- A piano interrato (livello del viale di accesso) - ingresso, cantina e vano scala

- A piano terra - vano scala
- A Piano primo - Soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno/ vano scala e balcone
- A piano secondo sottotetto - soggiorno e bagno

Il Box Auto foglio 3 particella 599 subalterno 4 è posto al piano interrato in adiacenza all'ingresso dell'appartamento.

Le unità immobiliari sono poste alle seguenti coerenze:

Appartamento:

- a piano interrato - a nord affaccio su viale di accesso e sui restanti lati unità immobiliari di altra proprietà,
- a piano terra (vano scala) - a nord affaccio su viale di accesso e sui restanti lati unità immobiliari di altra proprietà,
- Ai piani primo e secondo sottotetto - a nord affaccio su viale di accesso e copertura del box auto, ad est e sud affaccio su area cortilizia dell'unità immobiliare a piano terra di altra proprietà e ad ovest aderenza con unità immobiliare di altra proprietà.

Box Auto: ad est affaccio su viale di accesso e sui restanti lati terrapieno.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

I due immobili derivano da unica pratica edilizia - Concessioni Edilizie n. 23/00 del 27.10.2000 e n. 14/01 del 05/07/2001 (*A//* 21) e successiva variante con Concessione Edilizia n. 55/06 del 23/10/2006 (*A//* 22). In data 17.04.2008 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità (*A//* 23). Rispetto ai progetti autorizzati risultano parziali difformità relativamente al rispetto della dotazione di posti auto, sanabile con monetizzazione, ed all'accesso ed utilizzo del volume tecnico del piano sottotetto non sanabile.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 120.000,00
(centoventimila e zero centesimi)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

In data antecedente al ventennio da quella del pignoramento risulta l'acquisto della particella 599 oggetto di successiva edificazione a seguito dei titoli abilitativi di cui

al quesito n. 6 da parte della società costruttrice, società Evançon Costruzioni s.r.l.
- Atto notaio Princivalle Marco del 14 settembre 2000 rep. n. 9786 , trascritto ad Aosta il 29 settembre 2000 ai numeri 8690/6409;

Successivamente relativamente ai beni pignorati si rilevano i seguenti passaggi di proprietà dei beni pignorati con identificazione catastale corrispondente a quella attuale:

- Atto di compravendita da [REDACTED] al primo proprietario a rogito del notaio Princivalle Marco del 27 ottobre 2008 rep. n. 36548/14179 trascritto ad Aosta il 28 ottobre 2008 ai numeri 12161/8694;
- Atto di donazione dal primo proprietario al dante causa a rogito del notaio Princivalle Marco del 1 marzo 2013 rep. n. 45410/21229 trascritto ad Aosta il 21 marzo 2013 ai numeri 2605/1954
- atto di donazione della piena proprietà dal dante causa al debitore esecutato in data 25 maggio 2015 n. 49260/24270 a rogito del Notaio Princivalle Marco e trascritto alla conservatoria di Aosta il 9 giugno 2015 ai nn. 4833/3549.

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

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare ha avuto inizio a seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie n. 23/00 del 27.10.2000 e n. 14/01 del 05/07/2001 (All. 21) dal comune di Verres alla Società [REDACTED] aventi per oggetto la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione con destinazione ad abitazione permanente o principale. (art. 73 , comma 2 della L.R. 11/98). Il comparto (fabbricato "D") comprendente i beni pignorati è oggetto della Concessione Edilizia 14/01.

Con atto di Concessione Edilizia n. 55/06 del 23/10/2006 (all.22) sono state autorizzate le varianti in corso d'opera alle predette Concessioni Edilizie.

Con le denunce di inizio attività del 26/02/2007 protocollo numeri 1620 (D.I.A. 20/07) e 1621 (D.I.A. 20/07) sono state realizzate rispettivamente le opere per la realizzazione di condutture e impianti interrati e di impianti tecnici al servizio di edifici esistenti e di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

Con nota del Sindaco in data 17.04.2008 (all 23) è stato rilasciato alla Società [REDACTED] costruttrice Evançon Costruzioni s.r.l. il Certificato di Agibilità per il fabbricato "D" Località Barne-Solan ai numeri civici 24-26-28-30-32 censito al catasto fabbricati foglio 3 particelle 595-596-597-598-599.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
(D.P.R. n. 380 del 06.06.2001)

IL SINDACO

- Vista la richiesta pervenuta in data 19.03.2007, prot. n° 2278, presentata dalla Evançon Costruzioni s.r.l. in qualità costruttrice e proprietaria del fabbricato "D" destinato ad uso civile abitazione, sito in Via Barro-Solara a Verrès, censito al N.C.E.U. al Foglio III Map. 595-596-597-598-599, intesa ad ottenere il certificato di agibilità relativo al suddetto locale ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001;
- Vista la dichiarazione resa dalla proprietà e dal Direttore dei lavori in merito alla conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, alla salubrità degli ambienti e prosciugatura dei muri;
- Vista la concessione edilizia, n° 14/01 del 05.07.2002 e successive varianti;
- Vista dichiarazione resa dai proprietari, nonché dal Direttore dei lavori, in merito all'ultimazione dei lavori avvenuta in data 26/10/2006;
- Visto il collaudo statico strutturale eseguito in data 10-06-2005 dall'ing. Tocco Enzo;
- Vista la ricevuta di avvenuta accatastamento, dalla quale il fabbricato in oggetto risulta essere censito in cat. A02 e C06;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte, resa dal Sig. Parisio Gilberto titolare della ditta Elettrica Valdostana snc, con sede in Pont-Saint-Martin - Via nazionale per Carema n° 53, P.Iva 01047060072, con relativi schemi degli impianti ed elenco dei materiali utilizzati;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario a regola d'arte, resa dal Sig. Vaser Leo titolare della ditta omonima, con sede a Issogne in Via Les Migot n° 17, P.Iva 00079130070, con relativo elenco dei materiali utilizzati e schema dell'impianto e relazione tecnica sull'isolamento termico ai sensi della L.10/91 redatta dal p.i. Tassi Piero;
- Visto il decreto del presidente della Repubblica 06 giugno 2002 n° 380, Titolo III "agibilità degli edifici" artt. 24 e 25;
- Considerato che la costruzione possiede i requisiti richiesti per poter essere considerata AGIBILE, secondo le vigenti leggi nazionali e regionali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia urbanistico-edilizia, ed igienico-sanitaria per quanto sopra detto.

CERTIFICA ED AUTORIZZA

Prima concessione edilizia
Agibilità

COMUNE DI VERRÈS

COMMUNE DE VERRÈS

CONCESSIONE EDILIZIA N°55/06
(Legge Regionale 06.04.1998, n. 11)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Legge Regionale 06.04.1998, n. 11, art. 63)

- Vista la richiesta di Concessione Edilizia per variare alle concessioni edilizie n° 23/00 del 27.10.2000 e n° 14/01 del 05/07/2002 del fabbricato sito in Via Caduti Libertà, su area distinta al Catastro al Foglio 3-b m. 509-514, presentata in data 22.05.2006, prot. n° 4555, ed iscritta al registro delle mappe edilizie al n° 55/06 della Società Evançon Costruzioni s.r.l. con sede in Via Barro-Solara a Verrès, n° 11, art. 63;
- Vista la concessione edilizia n° 23/00 del 27.10.2000 e n° 14/01 del 05/07/2002;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte, resa dal Sig. Parisio Gilberto titolare della ditta Elettrica Valdostana snc, con sede in Pont-Saint-Martin - Via nazionale per Carema n° 53, P.Iva 01047060072, con relativi schemi degli impianti ed elenco dei materiali utilizzati;
- Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario a regola d'arte, resa dal Sig. Vaser Leo titolare della ditta omonima, con sede a Issogne in Via Les Migot n° 17, P.Iva 00079130070, con relativo elenco dei materiali utilizzati e schema dell'impianto e relazione tecnica sull'isolamento termico ai sensi della L.10/91 redatta dal p.i. Tassi Piero;
- Visto il decreto del presidente della Repubblica 06 giugno 2002 n° 380, Titolo III "agibilità degli edifici" artt. 24 e 25;
- Considerato che la costruzione possiede i requisiti richiesti per poter essere considerata AGIBILE, secondo le vigenti leggi nazionali e regionali, nonché secondo i vigenti regolamenti locali in materia urbanistico-edilizia, ed igienico-sanitaria per quanto sopra detto.

Concessione edilizia urbanistica

sezione	Superficie edilizia m²	Superficie costruita m²	Distanza l'area m	Destinazione d'uso	Capacità abitativa n°	Capacità maxima n°	Capacità minima n°	Capacità media n°	Capacità maxima n°	Capacità minima n°	Capacità media n°
---------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------

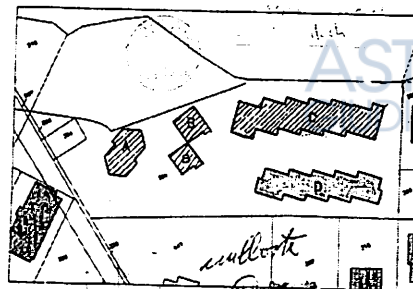
Da 10° - C'incavallazione Da 11° - Sezione farmacia	PLD P.C. SCIA	Residenziale, Artigianale, commerciale, di servizio e turistico- ricettiva	0,39	128,00
Da 12° - Corona E Da 13° - Ponte collina	PLD P.C. SCIA	Residenziale, Artigianale, commerciale, di servizio e turistico- ricettiva	0,34	125,00
Da 14° - Vallieria	PLD	Residenziale, Artigianale, commerciale, di servizio e turistico- ricettiva	0,35	128,00
Da 15° - Casello	PLD esistente	Residenziale, turistico ricettiva e servizio	Come da PLD esistente	100,00
Da 16° - Centro NO Da 17° - Centro SE Da 18° - Corona S Da 19° - Via Dica di Aosta	PLD P.C. SCIA	Residenziale, Artigianale, commerciale, di servizio e turistico- ricettiva	0,40	135,00
Da 20° - Solar	P.C. SCIA	Attività artigianali	In atto	90,00
Da 21° - Chippes	P.C. SCIA	commerciale, artigianale, residenziale, di servizio, bar ristorante	2,1	90,00
Da 22° - Regone	P.C. SCIA	artigianale, residenziale, commerciale, turistico ricettiva	0,33	90,00

L'attuazione della sezione
C-1 è subordinata alla verifica
della parte della concessione che
risultava in materia di
ulteriori, in quanto la C-1
è stata completata in
materia di attività produttiva,
della quale è stata presentata la
relazione e del valore proprio
del terreno in cui si trova
l'immobile oggetto di
concessione edilizia.

(P.L.)

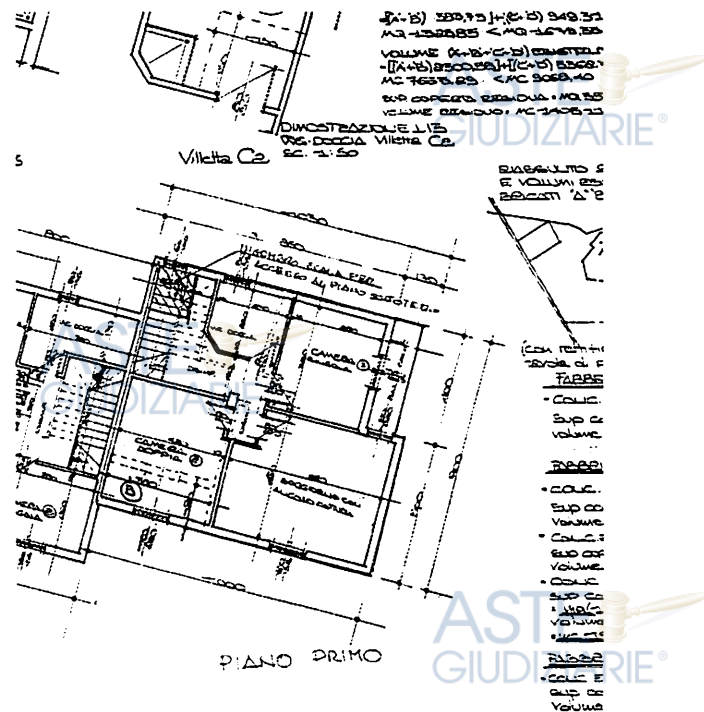
Da 1° Area industriale	P.C. SCIA	commerciale, artigianale, attività non collegate ai comandi abitativi, residenziale e di	0,21	90,00
------------------------	-----------	--	------	-------

- La realizzazione dei parcheggi è prioritaria: nei soli casi in cui sussista l'impossibilità, totale o parziale, di reperire l'area sufficiente, da dimostrare in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di prima della presentazione di S.C.I.A., si possono monetizzare le quantità mancanti.
- Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come impossibilità di realizzazione del parcheggio privato, le seguenti circostanze:

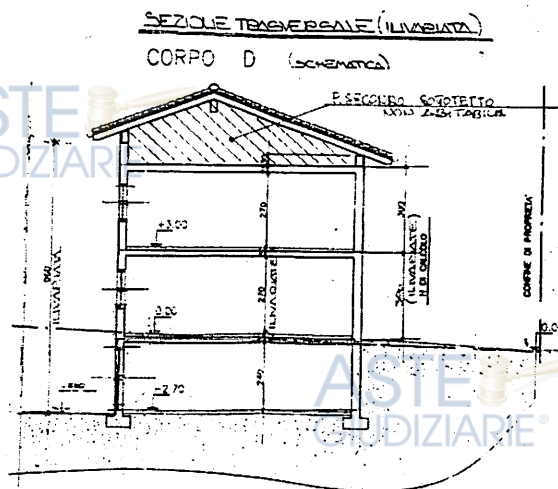


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - F.III/B mapp.509
scala 1:1000

Comune di Verrès	POD EVANCON COSTRUZIONI S.R.L.
Sanfrancesco Beato Giovanni	VIALE ALLA C.E. S.M. E.S.V.
Sanfrancesco Beato Giovanni	PALLO INTERIORE
Sanfrancesco Beato Giovanni	PALLO PERIMETRO
Sanfrancesco Beato Giovanni	PALLO PERIMETRO
Sanfrancesco Beato Giovanni	SEZIONE E CANTIERI



Estratto progetto - piano primo



Estratto progetto - sezione tipo

Successivamente nell'ambito di una struttura sostanzialmente conforme agli elaborati progettuali autorizzati sono state compiute delle azioni che comportano due irregolarità edilizie:

Dotazioni posti auto

Al momento dell'edificazione del complesso ed ancora alla data attuale, nel caso di nuove costruzioni, ogni nuova unità abitativa deve essere dotata di almeno un posto auto coperto ed uno scoperto. La dimensione minima richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale è di metri 2,50 x 5,00. Il progetto autorizzato, nel rispetto della dotazione minima dei posti auto, prevedeva ad asservimento della villetta sede degli immobili pignorati, nell'autorimessa interna un posto auto per l' u.i. del piano terra e, analogamente, due posti auto nel box coperto esterno. (All. 18) Nel descritto primo passaggio di proprietà dalla società costruttrice al sig. ~~Enrico Roberto~~, all'acquirente veniva ceduto solamente il box auto esterno. La difformità è duplice in quanto: a) non viene ceduto il posto auto interno asservito urbanisticamente all'unità immobiliare del piano primo; b) anche se il progetto nel box esterno erano previsti due posti auto la ridotta larghezza interna, metri 4,10, non consente l'alloggiamento di due automobili secondo le dimensioni minime (larghezza 2,50) previste dalle norme vigenti. Dato che l'intera autorimessa interna è stata ceduta congiuntamente all'abitazione del piano terra e che oggettivamente gli spazi esistenti non consentono il reperimento di un posto auto, almeno scoperto, la difformità è sanabile in alternativa solamente mediante la monetizzazione secondo quanto previsto dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale (All. 25) e quantificata ai sensi del Regolamento per la monetizzazione delle aree a standard per parcheggi privati approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 28 dicembre 2018 (All. 26) Il valore unitario della monetizzazione è dato dalla somma tra il valore dell'area determinato ai fini IMU (€/mq 125,00 - All. 27) ed il costo medio determinato pari a €/mq 100,00; da cui:

Superficie minima mq. 12,50 (5,00 x 2,50 x valore unitario €/mq 225,00 (125,00+100,00)
= € 2.812,50

Piano secondo sottotetto

Dai progetti autorizzati ~~alla Società Emmecon~~ si rileva che nel calcolo dei volumi assentibili nel rispetto della capacità edificatoria del fondo non sono stati computati quelli dei piani sottotetto, limitando il calcolo all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, che quindi sono dei volumi tecnici per effetto dell'esecuzione di una

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

copertura a due falde. (All. 19 e 20). Tali volumi non possono essere utilizzabili ed accessibili se non per accedere al tetto. Con il sopralluogo nell'appartamento in oggetto si rileva la presenza di una scala di ottima fattura per raggiungere il piano sottotetto e la sua destinazione abitativa, peraltro non assentibile in quanto l'altezza utile è inferiore a quella minima prevista (metri 2,70). La difformità non può essere sanabile e pertanto deve essere ripristinato lo stato autorizzato mediante opere di rimozione, demolizione e chiusura del foro del solaio corrispondente alla scala da eliminare. L'intervento è stimato in €. 12.000,00.

Il box auto nel progetto autorizzato è indicato come "sosta coperta interrata aperta" mentre in realtà è chiusa con portone metallico, senza esecuzione di opere murarie. La difformità non ha rilevanza urbanistica.

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

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità dal debitore esecutato.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- Oneri e costi per la regolarizzazione edilizia €. 14.812,50 (12.000 + 2.812,50)
- Redazione dell'A.P.E. € 250,00;

I suddetti costi per un totale di € 6.750,00 vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 16/03/2026 (All. 15 e 16) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE 28/10/2008, Registro Particolare n. 2067 - Registro Generale n. 12162 , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 210.000,00 - totale € 315.000,00, durata 30 anni. A favore BARCLAYS BANK PLC , [REDACTED] . Atto notarile pubblico a rogito Notaio Princivalle Marco di Verres del 27/ 10/2008 numero di repertorio 36549/14180.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- TRASCRIZIONE del 17/10/2025 - Registro Particolare n. 8295 - Registro Generale n. 10280. Verbale di pignoramento immobili da atto giudiziario del tribunale di Aosta del 22/09/2025 repertorio n. 1262. A favore di MILTONIA MORTAGE FINANCE S.R.L. contro il debitore esecutato

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo con riferimento a quotazioni per beni analoghi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile è determinata secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciabile è determinata applicando i coefficienti di riduzione in base alla destinazione dei singoli componenti.

SCHEMA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI						Sup. Lorda	Coefficiente		Sup. commerciabile
PIANO TERRA SEMINTERRATO - AUTORIMESSA	5,30	X	4,70	=	MQ	24,91	0,50	MQ	12,46
PIANO TERRA SEMINTERRATO - INGRESSO E CANTINA	3,90	X	6,50	=	MQ	25,35	0,30	MQ	7,61
PIANO TERRA - VANO SCALA	3,90	X	2,35	=	MQ	9,17	0,30	MQ	2,75
PIANO PRIMO - LOCALI ABITATIVI	4,00	X	8,60	=	MQ	34,40			
	5,00	X	10,00	=	MQ	50,00			
						84,40	1,00	MQ	84,40
Balcone	4,00	X	1,20	=	MQ	4,80	0,30	MQ	1,44
SOTTOTETTO NON ABITABILE	4,00	X	8,60	=	MQ	34,40			
	5,00	X	10,00	=	MQ	50,00			
						84,40	0,20	MQ	16,88
A dedurre vano scala	3,90	X	1,00	=	MQ	2 volte		MQ	-7,80
SOMMANO						228,67		MQ	117,73

Dalla tabella di calcolo sopra allegata con arrotondamento si rilevano i seguenti dati:

- Superficiale commerciabile - 118,00 metri quadrati
- Superficie lorda - 229,00 metri quadrati per l'alloggio e 25 per l'autorimessa.

Determinazione della scala dei prezzi noti

La banca dati delle quotazioni immobiliari redatta a cura dell'Agenzia delle Entrate (OMI) nella zona in esame (centro/capoluogo), per le abitazioni civili in condizioni ordinarie, rileva quotazioni variabili da un minimo di 1.200 ad un massimo 1.400 euro al metro quadrato (All. 28).

Tali valori sono confermati nell'ampia offerta di mercato reperibili nei siti internet delle varie agenzie immobiliari. In particolare è stata intervistata l'agenzia D&D con sede in Verres - Via Duca d'Aosta n. 22, la quale per vendite recentemente concluse riferisce quotazioni comprese tra 1200 e 1500 €/mq, dove il valore più alto è relativo ad appartamenti con finiture di livello superiore a quelle dell'appartamento in oggetto.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,4	L
Box	NORMALE	760	920	L	2,1	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

OMI

Si ritiene pertanto di assumere la quotazione intermedia tra quelle rilevate pari ad €/mq. 1.200 che, moltiplicata per la superficie commerciabile, determina un valore del compendio immobiliare in oggetto pari ad **Euro 141.600,00**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi descritti e stimati al quesito n. 8 per la regolarizzazione urbanistica e la redazione dell'A.P.E.

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 15.062,50 (14.812,00+250,00)

$$V = € . 141.600,00 - € 15.062,50 = € 126.537,50$$

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 126.537,50 (euro centoventiseimilacinquecentotrentasette e 50 centesimi).

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:

$$€ \quad 126.537,50 - 5\% = € \quad 120.210,63 \text{ che si arrotondano in } \mathbf{€. \quad 120.000,00} \text{ (euro centoventimila e zero centesimi)}$$

**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	
ALLEGATO 2	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 3	Sovrapposizione ortofoto/mappa
ALLEGATO 4	Mappa
ALLEGATO 5	Visura CT particella 599
ALLEGATO 6	Visura storica CT particella 599
ALLEGATO 7	
ALLEGATO 8	
ALLEGATO 9	
ALLEGATO 10	
ALLEGATO 11	Elenco immobili particella 599
ALLEGATO 12	Elaborato planimetrico particella 599
ALLEGATO 13	Planimetria catastale particella 599 sub 2
ALLEGATO 14	Planimetria catastale particella 599 sub 4
ALLEGATO 15	Iscrizione ipoteca
ALLEGATO 16	
ALLEGATO 17	Estratto del progetto - comparto D
ALLEGATO 18	Estratto progetto -Pianta Piano Interrato
ALLEGATO 19	Estratto progetto - Pianta Piano Primo
ALLEGATO 20	Estratto progetto - Sezione tipo
ALLEGATO 21	Concessione Edilizia - 2001
ALLEGATO 22	Concessione Edilizia - 2006
ALLEGATO 23	Abitabilità
ALLEGATO 24	Certificazione urbanistica
ALLEGATO 25	NTA - art 46
ALLEGATO 26	Regolamento Monetizzazione
ALLEGATO 27	Estratto DGC - Valori terreni edificabili ai fini IMU
ALLEGATO 28	Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
ALLEGATO 29	Documentazione fotografica

Data, 22 aprile 2026

L'ESPERTO STIMATORE

ALBERTO MOTTA