

TRIBUNALE DI AOSTA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per
stima immobiliare_mod. privacy
Esecuzione immobiliare n. 36/2022
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo De Paola**

Aosta, 08/11/2022

IL TECNICO

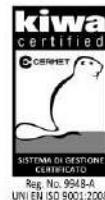
Il CTU: Ing. Collé Stephanie



A handwritten signature in blue ink that reads "Stephanie Collé".

Piazza Roncas 7, 11100 Aosta (Italia)
Tel. +39.016541482
e-mail: info@studiocopaco.it
PEC: copacosrl@open.legalmail.it
web: www.studiocopacosrl.it
c.f. e p. iva 00456830074 - REA AO-70199
Capitale Sociale € 100.000 i.v.

ASSOCIATO
oice
Associazione delle organizzazioni di ingegneria
di architettura e di consulenza tecnico-economica



Sommario

1	Premessa.....	1
1.1	Incarico	1
1.2	Quesito del Giudice dell'Esecuzione.....	1
1.3	Operazioni peritali	2
2	Relazione di Consulenza Tecnica	3
2.1	Identificazione del bene	3
2.2	Descrizione sommaria dei beni	3
2.3	Stato di possesso del bene	5
2.4	Formalità, vincoli o oneri in essere.....	6
2.5	Verifica regolarità edilizia ed urbanistica	7
2.6	Necessità di sanatoria e quotazione.....	10
2.7	Verifica presenza censo, livello o uso civico	11
2.8	Importo eventuali spese fisse annuali.....	11
2.9	Ulteriori verifiche richieste.....	11
2.9.1	Veduta aerea dei terreni	11
2.9.2	Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	11
2.9.3	Elementi che possono incrementare prezzo di vendita	11
2.9.4	Intestazione catastale.....	12
2.9.5	Proprietà dei beni	12
2.9.6	Verifica IVA	12
3	Valutazione complessiva del bene.....	12
3.1	Metodo di stima	12
3.1.1	Consistenza del bene	14
3.2	Stima valore complessivo	15
4	Conclusioni.....	15

1 Premessa

1.1 Incarico

In data 01 Agosto 2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Aosta, Dott. Paolo De Paola, nominava il sottoscritto Ing. Collé Stéphanie, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Valle d'Aosta al n. 747 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo il Tribunale di Aosta, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n. 36/2022 relativa ai beni siti nel comune di Roisan in ***** identificati in catasto fabbricati al foglio 25 n. 284 sub 8 e 9.

In data 26 Agosto 2022 il CTU accettava l'incarico prestando giuramento presso il Tribunale di Aosta.

1.2 Quesito del Giudice dell'Esecuzione

Il G.E. ha posto al CTU il seguente quesito inerente all'oggetto dell'esecuzione:

L'esperto, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati), rediga relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *Una sommaria descrizione del bene;*
3. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
7. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in*

ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il G.E. dispone altresì che lo stimatore:

- Qualora fra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;*
- Proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di APE nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;*
- Indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;*
- Accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;*
- Verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile), provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;*
- Accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.*

1.3 Operazioni peritali

Successivamente al conferimento dell'incarico in oggetto, il Perito ha proceduto all'espletamento di una serie di operazioni peritali di seguito descritte:

- 12/09/2022: Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roisan per la presa visione della documentazione archiviata per la definizione della regolarità edilizia ed urbanistica e la verifica del certificato di agibilità e primo sopralluogo dei luoghi oggetto della perizia;*

- 13/10/2022: Accesso agli atti catastali con richiesta di planimetrie catastali;
- 14/10/2022: Accesso agli atti catastali con richiesta visura catastale, visura storica e visura ipotecaria;
- 28/09/2022: Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roisan;
- 21/10/2022: Secondo sopralluogo per la verifica della conformità urbanistica rispetto alla documentazione reperita in comune ed in catasto;
- 28/10/2022: Redazione e validazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

2 Relazione di Consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso delle operazioni peritali sopra riportate ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.

2.1 Identificazione del bene

I beni oggetto della presente sono localizzati nel comune di Roisan in ***** e ricompresi all'interno di un unico edificio composto da due piani seminterrati e due piani fuori terra. I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Roisan:

Fg	Mapp	Sub	Piano	Categoria	Classe
25	284	8	Sotterraneo 1 - Terra - Primo	A/7	01
25	284	9	Sotterraneo 2	C/6	U

Nello stesso edificio sono presenti locali e pertinenze terzi rispetto a quelli indicati e non oggetto di pignoramento.

Le medesime informazioni sono riscontrabili nelle visure catastali allegate alla presente.

2.2 Descrizione sommaria dei beni

La descrizione dei beni contenuta nel presente capitolo è effettuata sulla base della documentazione catastale reperita nel corso delle operazioni peritali ed alla luce del sopralluogo effettuato in data 12/09/2022 alla presenza della sottoscritta, dell'esecutata Sig.ra *****, del Sig. ***** delegato dall'esecutato ***** e del Custode Giudiziario Avv. Orazio Giuffrida.

Dal punto di vista generale, l'edificio è raggiungibile da strada pubblica percorrendo una rampa privata di circa 30 m ed è costituito da due piani seminterrati e due piani fuoriterza. La distribuzione funzionale degli spazi

vede al secondo piano seminterrato l'autorimessa oggetto della presente ed altri locali non pignorati tra cui un locale di deposito e i locali artigianali adibiti a grissinificio, al primo piano seminterrato alcuni locali pertinenziali all'alloggio sovrastante ed oggetto della presente (bagno, stireria, lavanderia e due cantine) ed altri locali di deposito non oggetto di pignoramento. Al piano terra, completamente oggetto di pignoramento, troviamo un ingresso con soggiorno-pranzo, una cucina con ripostiglio, due servizi igienici e tre camere, mentre al piano superiore, anch'esso oggetto di pignoramento, quattro stanze ed un bagno. L'accesso al primo piano seminterrato ed ai piani superiori avviene mediante una scala interna accessibile dall'autorimessa, oppure mediante una scala esterna all'edificio; si riporta che entrambi i corpi scala, insistono catastalmente su un subalterno non oggetto di pignoramento, foglio 25 mappale 284 subalterno 5, che ricomprende anche la terrazza al piano primo sotterraneo e l'area verde al piano terra.

Lo stato di fatto evidenzia, nel tempo, una generale buona manutenzione dei piani terra e primo ed un livello discreto per i piani seminterrati.

Oggetto della presente sono l'autorimessa al secondo piano seminterrato (Fig. 25 mappale 284 sub. 9) e l'alloggio al piano terra, comprese le pertinenzialità al piano primo ed al piano primo seminterrato (Fig. 25 mappale 284 sub. 8). Di seguito si riporta una descrizione dettagliata dei beni:

- **Foglio 25 Mappale 284 Subalterno 8:** Unità immobiliare in categoria A/7 "abitazione in villini" che identifica fabbricati, anche se suddivisi in più unità immobiliari, aventi caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotati di giardino. Si tratta di un alloggio con relative pertinenze suddiviso su tre piani così composto:

_Piano sotterraneo: Bagno, lavanderia, stireria/dispensa e due cantine;

_Piano terra: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con ripostiglio, due wc e tre camere;

_Piano primo (sottotetto): 4 stanze ed un bagno.

DESCRIZIONE: L'accesso alla suddetta unità avviene attraverso il subalterno 5 sia utilizzando le scale interne che collegano i tre piani con il piano secondo sotterraneo (attraversando anche il subalterno 9, l'autorimessa) sia esternamente mediante le due rampe di scale che conducono dal piano secondo sotterraneo direttamente al piano terra. Ne deriva che i subalterni in oggetto non hanno piena indipendenza in quanto accessibili soltanto attraversando il subalterno 9, anch'esso oggetto di pignoramento, e/o il subalterno 5, non contemplato nel pignoramento.

Internamente, tutti i locali sono in ottimo stato di conservazione, con impianti funzionanti, arredamento e finiture ben conservati, coerentemente con l'utilizzo dei locali.

Al piano primo sotterraneo i locali sono caratterizzati dal pavimento in gres porcellanato liscio e serramenti in legno. Il bagno è provvisto di sanitari in ceramica, mentre la porzione addetta alla stireria

è attrezzata con angolo cottura. Tali locali danno anche accesso ad un ripostiglio e ad un locale deposito, quest'ultimo accessibile anche direttamente dall'esterno, appartenenti a subalterni non oggetto di pignoramento.

Il piano terra, locale ove risiede la signora ***** , comproprietaria del bene pignorato, con ***** , comprende l'appartamento principale caratterizzato da una zona ribassata (soggiorno e cucina) ed un'area rialzata che ha funzione di zona notte. Tutti i locali sono caratterizzati da pavimento piastrellato, ad eccezione delle tre camere da letto in cui il piano di calpestio è in legno, e finestre in legno. Nella porzione del soggiorno adibita a sala da pranzo è presente un soppalco in legno non accessibile.

Il piano primo o sottotetto è, similmente a quanto riscontrato al piano sottostante, caratterizzato da pavimento in piastrelle e serramenti in legno; in tali locali il tetto in legno è a vista.

Si segnala che la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, afferente al subalterno 5 non pignorato, è particolarmente ripida ed impervia.

Nell'Appendice sono riportate alcune fotografie inerenti agli ambienti in oggetto.

- **Foglio 25 Mappale 284 Subalterno 9:** Unità immobiliare in categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)". Si tratta di un locale al piano secondo sotterraneo composto da un solo vano inquadrato come autorimessa, ma utilizzato più che altro come deposito di materiali e strumentazioni tra cui si riporta l'installazione di una cella frigo. Parte del locale è provvisto di soppalco realizzato con struttura indipendente in acciaio e piano di calpestio in legno accessibile mediante una scala in ferro. Il locale è accessibile tramite un portone carrabile, nonché tramite una porta di accesso dal locale confinante non oggetto della presente. Da tale ambiente, inoltre, si accede, mediante bussola, al vano scale interno che conduce ai piani superiori.

Nell'Appendice sono riportate alcune fotografie inerenti agli ambienti in oggetto.

2.3 Stato di possesso del bene

Per quel che concerne la proprietà dei beni in oggetto, alla data del 08/11/2022, il CTU ha verificato quanto segue:

Fg	N.	Sub	Soggetto	CF	Luogo e data nascita	Proprietà	Quota
25	284	8	*****	*****	*****	Proprietà	1/2
			*****	*****	*****	Proprietà	1/2
25	284	9	*****	*****	*****	Proprietà	1/2
			*****	*****	*****	Proprietà	1/2

Le unità oggetto della presente, alla data del sopralluogo, sono tutte utilizzate dalla comproprietaria Sig.ra ***** e dal marito *****.

2.4 Formalità, vincoli o oneri in essere

Dall'analisi della documentazione catastale e di quella presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Roisan, sono emerse le seguenti formalità e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Servitù apparenti di passaggio dovute all'assetto catastale dell'edificio complessivo: l'accesso ai subalterni 8 e 9 oggetto della presente, a tutti i piani dell'edificio, avviene attraverso il subalterno 5 non oggetto della presente. Negli allegati alla presente si riporta l'elaborato planimetrico reperito in catasto che meglio esplicita quanto qui segnalato;
- Ordinanza n. 13/2009 del 30/04/2009 del comune di Roisan nella quale, a seguito di sopralluogo dell'Amministrazione Comunale svolto in data 28/04/2009 nel quale si verificava, dopo le copiose piogge dei giorni precedenti, *"l'instabilità di alcuni massi posti al di sopra dell'abitato di ***** ed in particolare lo smottamento a ridosso dell'abitazione del Sig. ***** al civico n. ***** della fraz. *****"*, veniva ordinato *"il divieto di permanenza e transito nella parte di fabbricato ed area verde, posti sul lato Est della proprietà del Sig. ***** , nelle immediate vicinanze del pendio instabile a partire dal giorno 30/04/2009 fino al termine dei lavori di messa in sicurezza"*. A seguito di tale evento, il Sig. ***** aveva presentato in data 06/07/2010 richiesta di concessione per i lavori di messa in sicurezza del versante come richiesto dall'ordinanza; a tale richiesta era seguito in data 14/10/2010 il rilascio della Concessione Edilizia n. 38/10 con la prescrizione che i lavori fossero *"iniziati, con la realizzazione di consistenti opere, entro un anno dal rilascio [...] ed essere ultimati entro 51 mesi dalla data del rilascio"*. In data 09/08/2011 il Comune di Roisan comunicava al Sig. ***** di non aver ancora ricevuto la Comunicazione di Inizio dei Lavori riportando che, in caso di inadempienza, l'ordinanza 13/2009 non avrebbe potuto essere revocata. In data 18/10/2011 il Sig. ***** richiedeva la possibilità di prorogare la suddetta concessione edilizia senza ricevere, in tal senso, autorizzazione dal comune. Stante, quindi, a tale ricostruzione cronologica degli eventi ed appurato che, alla data odierna, i lavori di messa in sicurezza del versante non sono stati eseguiti, l'ordinanza 13/2009 è in essere e, di conseguenza, in una porzione dei locali del sub. 8 oggetto di pignoramento non è possibile il transito e la permanenza di persone. Nell'ordinanza non vengono specificati i locali nei quali vige tale divieto, ma viene riportato genericamente *"nella parte di fabbricato ed area verde posti sul lato Est della proprietà"*; sulla base della conformazione dell'edificio e della tipologia di fenomeno franoso, si ritiene che tale indicazione si riferisca ai soli locali fuoriterza dello stabile e, quindi, alla soffitta di Est per il piano primo ed alla zona notte del piano terra composta da due servizi igienici e tre camere da letto.

Per quanto attiene alla formalità pregiudizievoli si rimanda alla *Dichiarazione Notarile* redatta dal Notaio Frediani Viviana.

2.5 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

In data 12/09/2022, il C.T.U. ha proceduto alla richiesta di accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roisan per poter prendere visione e copia di tutte le informazioni utili alla definizione della conformità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della procedura.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 28/09/2022 è emerso che sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 05/1991 inerente alla costruzione dell'edificio ad uso residenziale;
- Pratica Edilizia n. 53/1995 inerente alla realizzazione di muri di sostegno del terreno circostante l'edificio;
- Pratica Edilizia n. 21/1997 inerente alla variante in corso d'opera della 05/1991;
- Pratica Edilizia n. 25/1999 inerente nuovamente alla realizzazione dei muri di sostegno del terreno;
- Pratica Edilizia n. 05/2000 inerente ad una variante dell'edificio per la realizzazione degli spazi al piano secondo sotterraneo da adibire a panificio;
- Pratica Edilizia n. 58/2000 inerente alla variante alla pratica 25/1999 riguardante i muri di sostegno del terreno;
- Pratica Edilizia n. 38/2010 inerente alle opere di messa in sicurezza del pendio ad Est della proprietà a seguito dell'evento franoso del 29/04/2009.

Le pratiche inerenti ai subalterni oggetto della presente sulle quali è stata effettuata la verifica di conformità urbanistica sono la numero 05/1991 e 21/1997 che, di fatto, rappresentano lo stato legittimo.

Dall'esame delle pratiche edilizie elencate, confrontate con le planimetrie catastali e lo stato di fatto, è emerso quanto segue:

Subalterno 8

_Al piano primo sotterraneo gli ambienti sono coerenti con la documentazione citata, a meno di due tramezze che sulla documentazione catastale e di progetto dividevano il locale disimpegno (appartenente ad un subalterno non oggetto di pignoramento) dalla dispensa e dalla stireria. L'assenza, nello stato di fatto, di tali tramezze fa sì che i citati tre locali siano, in realtà, un ambiente unico (benché appartenenti a subalterni differenti). Tale difformità non è identificabile come un abuso, ma è riconducibile, ai sensi dell'art. 80bis della L.R. 11/98, alla definizione di tolleranza esecutiva (comma 2) ascrivibile ad un "*elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere stato rappresentato con differenti caratteristiche, senza che tali*

aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo in quanto interessano aspetti progettuali non presidiati da disposizioni incidenti sull'attività edilizia" come riportato dalla D.G.R. 670/2021 – Modalità di applicazione degli adempimenti di cui all'art. 80bis della Legge Regionale 6 aprile 1998, n.11. La citata delibera specifica che ricadono in questo caso anche il posizionamento e l'utilizzo diverso dei locali, intendendo per utilizzo la funzione del locale nell'ambito della destinazione d'uso assentita per l'unità immobiliare e fermo restando il rispetto degli indici di superficie utile ed accessoria stabiliti dagli strumenti urbanistici nonché i requisiti igienico-sanitari.

_Al piano terra emerge la presenza di un soppalco che ricopre tutta la porzione di Ovest del locale soggiorno-pranzo non indicato sia nella documentazione di progetto depositata in comune sia nell'accatastamento. Tale elemento non è ascrivibile ad una componente estetica od architettonica, ma ad un manufatto strutturalmente connesso all'edificio principale; la sua realizzazione richiede, quindi, un titolo edilizio.

Dal punto di vista strutturale, ai sensi della D.G.R. 1090/2014, tale manufatto viene classificato strutturalmente come privo di rilevanza e, poiché è riconducibile alla classe *B.5b) Superficie soppalcata con strutture aventi peso proprio e permanente portato complessivamente uguale o inferiore a 0,5 KN/mq, superficie totale minore o uguale a 20 mq e con carico variabile minore o uguale a 2 KN/mq* è richiesto che vengano consegnati in comune i documenti minimi richiesti dal livello di codice L2 della citata delibera e, più precisamente:

1. Dichiarazione sintetica descrittiva dell'intervento, a firma del progettista, contenente l'asseverazione che l'opera è stata progettata conformemente alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti;
2. Relazione tecnica esplicativa;
3. Elaborato grafico.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Roisan tale elemento non risulta essere riportato in nessuna tavola progettuale e, per lo stesso, non è stata depositata alcuna documentazione di variante architettonica o strutturale.

_Il piano primo dell'immobile vede, rispetto alla documentazione consegnata in comune ed al catasto, differenze sostanziali tra cui si segnala:

- Tramezzature a formare cinque locali tra cui un bagno completamente arredato e funzionante;
- Spostamento del lucernaio previsto dalla falda Sud alla Falda Nord;
- Quattro finestre non previste (due sul lato Est e due sul lato Ovest);
- Due porte finestre con relativi balconi sul fronte Est ed Ovest.

Per quanto attiene ai primi due punti, si tratta, ai sensi dell'art. 80bis della L.R. 11/98, di tolleranze esecutive (comma 2) ascrivibili ad un "elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere stato

rappresentato con differenti caratteristiche, senza che tali aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo in quanto interessano aspetti progettuali non presidiati da disposizioni incidenti sull'attività edilizia" come riportato dalla D.G.R. 670/2021 – Modalità di applicazione degli adempimenti di cui all'art. 80bis della Legge Regionale 6 aprile 1998, n.11. La citata delibera specifica che ricadono in questo caso oltre che il posizionamento e l'utilizzo diverso dei locali, nell'ambito della destinazione d'uso assentita per l'unità immobiliare, anche le modifiche di singoli elementi di facciata prive di caratteri di sistematicità oppure, se sistematiche, oggetto di traslazioni di modesta entità.

Per quanto attiene, invece, alle aperture verso l'esterno non previste ed i relativi balconi, non è possibile ricondurre tali manufatti a tolleranze costruttive, ma si tratta di opere eseguite in assenza di autorizzazione.

Subalterno 9:

Nell'autorimessa è presente una tramezza con porta per separare il vano dalle scale di accesso ai piani superiori (subalterno 5); tale elemento risulta in contrasto con la documentazione reperita in comune ed in catasto dove era previsto che le scale affacciassero direttamente sul locale autorimessa. L'elemento inserito, ai sensi dell'art. 80bis della L.R. 11/98, è identificabile come tolleranza esecutiva (comma 2) ascrivibile al caso già citato per il subalterno 8. La citata delibera specifica che ricadono in questo caso anche la differente collocazione di impianti ed opere interne a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Si segnala, inoltre, che il locale è attualmente dotato di struttura soppalcata indipendente in acciaio e legno utilizzata per lo stoccaggio di materiale vario. Tale struttura soppalcata è strutturalmente indipendente e non viene indicata negli elaborati progettuali in quanto la sua installazione è riconducibile, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 11/98, alla tipologia della Manutenzione Ordinaria per la quale non è necessario alcun titolo edilizio. Ai sensi della D.G.R. 1090/2014, anche tale manufatto viene classificato strutturalmente privo di rilevanza, ma, poiché è riconducibile alla classe B.5c) *Superficie soppalcata strutturalmente indipendente di altezza uguale o inferiore a 3 m, superficie uguale o inferiore a 30 mq e carico variabile uguale od inferiore a 2 KN/mq*, è richiesto che, indipendentemente dalla necessità di richiedere un titolo edilizio, vengano consegnati in comune i documenti minimi richiesti dal livello di codice L2 della citata delibera e, più precisamente:

1. Dichiarazione sintetica descrittiva dell'intervento, a firma del progettista, contenente l'asseverazione che l'opera è stata progettata conformemente alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti;
2. Relazione tecnica esplicativa;
3. Elaborato grafico.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Roisan tale documentazione non risulta esser stata depositata.

Non vengono segnalate altre difformità che interessino i subalterni oggetto della presente.

Per la Concessione Edilizia 05/1991 inerente alla costruzione dell'edificio, nonché per la Concessione Edilizia 21/1997 inerente alla variante alla precedente e che rappresenta lo stato legittimo dei locali oggetto della presente, è stato rilasciato dal comune di Roisan, a firma del Sindaco *****, il Permesso di Abitabilità con protocollo 2372 del 24/07/1998. In tale documento è riportato che l'abitabilità è conferita, oltre che ad alcuni locali non oggetto della presente, all'autorimessa del secondo piano sotterraneo, ai locali del piano primo sotterraneo ed all'alloggio al piano terra; viene specificato che le tre soffitte al piano primo sottotetto non sono abitabili.

2.6 Necessità di sanatoria e quotazione

Per le difformità segnalate al punto precedente non è necessario procedere con una sanatoria in quanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 80bis della L.R. 11/98, non sono identificabili come abusi, ma come "tolleranze esecutive".

Per quanto attiene alle opere non ascrivibili come tolleranze costruttive è necessario, invece, procedere all'eliminazione degli elementi difformi od alla loro sanatoria come segue:

1. Ottenimento dell'asseverazione di un tecnico abilitato in merito al rispetto delle NTC, redazione della relazione ed elaborati grafici per il soppalco del Sub. 9 e per quello del Sub. 8;
2. Ottenimento del titolo edilizio (SCIA tardiva) per la legittimazione del soppalco del piano terra e per le aperture ed i balconi del piano primo.

Per le pratiche soprariportate si stima una parcella professionale di circa **€ 2.000,00** per il punto 1 e **€ 5.000,00** per il punto 2 al netto degli oneri previdenziali, dell'IVA e delle sanzioni pecuniarie.

Per quanto concerne, invece, i lavori di sistemazione del fronte in frana, per permettere il ritiro dell'Ordinanza del comune di Roisan n. 13/2009 del 30/04/2009, che ha, di fatto, reso inagibile parte dei locali oggetto della presente, si segnala che i Sigg. ***** avevano già provveduto alla consegna presso il comune di un progetto per la realizzazione di un intervento di riprofilatura del terreno e protezione dello stabile a firma dell'Ing. *****. Ipotizzando che le soluzioni tecniche indicate dall'Ing. ***** nel progetto del 2010 siano ancora attuabili e coerenti con lo stato attuale del pendio, ed adeguando gli importi originari al prezzario regionale 2022, si stima un impegno economico per la messa in sicurezza del pendio di circa **€ 235.000,00** compresa IVA, spese professionali, indennità ed oneri vari.

2.7 Verifica presenza censo, livello o uso civico

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

2.8 Importo eventuali spese fisse annuali

Sulla base degli accertamenti eseguiti e dalla documentazione reperita, non risultano esserci spese fisse di gestione o manutenzione preventivate.

2.9 Ulteriori verifiche richieste

Il G.E. all'interno del quesito posto ha disposto ulteriori verifiche che vengono definite nel presente capitolo.

2.9.1 Veduta aerea dei terreni

I beni oggetto della presente non ricomprendono terreni o aree urbane di pertinenza.

2.9.2 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

In *Appendice* alla presente è allegato l'Attestato con codice identificativo APE0073244 che definisce che l'alloggio (sub. 8) oggetto della presente ricade in classe energetica "E".

2.9.3 Elementi che possono incrementare prezzo di vendita

Per quanto concerne al prezzo di vendita finale con il sistema dell'incanto, si può affermare che esso potrà presumibilmente essere superiore alla base d'asta in quanto il subalterno 8, allo stato normativo attuale, rappresenta un ottimo candidato per eventuali interventi di ampliamento volumetrico del piano primo e ristrutturazione con efficientamento energetico e/o miglioramento sismico. Esso ricade, infatti, all'interno della zona Ba20* del Piano Regolatore Generale Comunale dove è possibile intervenire con opere di recupero come la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia, nonché con interventi di demolizione parziale e ricostruzione anche con eventuale cambio di destinazione d'uso. L'applicazione di tale normativa permetterebbe, per esempio, di sopraelevare il tetto rendendo l'attuale sottotetto abitabile con la creazione di un nuovo alloggio.

Nell'*Appendice* alla presente è inserito un estratto della mappa del Piano Regolatore del comune di Roisan. E', quindi, possibile eseguire, ai sensi della L.R. 24/2009 (cd. "Piano Casa"), interventi di ampliamento volumetrico del 20% (art.2) nel caso di sola ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto e del 35% (art. 3) nel caso di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Tale possibilità viene, però, influenzata dalle problematiche relative all'accesso ai locali di sottotetto che avviene attraverso il subalterno n. 5 non oggetto di pignoramento.

Sui locali dell'alloggio e di sottotetto è, inoltre, possibile eseguire interventi di efficientamento energetico e/o miglioramento od adeguamento sismico che, alla data odierna, vengono incentivati a livello statale con detrazioni che vanno dal 50% al 110% del costo delle opere eseguite e che, con un impegno economico ridotto, possono comportare un incremento del valore, oltre ad un decremento delle spese di gestione dello stabile. Tutto quanto sopra esposto permette di stimare un incremento del prezzo di vendita finale stimato nell'ordine del 5-10%.

Le considerazioni sopra esposte dimostrano le potenzialità del bene in oggetto definendone l'ottima appetibilità sul mercato attuale; bisogna, comunque, tenere conto che tali considerazioni sono valide al momento attuale e con le Normative ad oggi in vigore e che esse potrebbero essere soggette a modifiche da parte del Legislatore.

2.9.4 Intestazione catastale

Dall'analisi delle visure catastali, di cui copia viene allegata alla presente, e della *Dichiarazione Notarile*, risulta corrispondenza in merito all'intestazione dei beni.

2.9.5 Proprietà dei beni

I beni sono intestati agli esecutati Sig.ra ***** e ***** che ne possiedono la proprietà per 1/2 a testa. La quota di proprietà risulta, quindi, identificabile e divisibile.

2.9.6 Verifica IVA

Il trasferimento degli immobili non comporta per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA in quanto i debitori esecutati sono soggetti privati.

3 Valutazione complessiva del bene

3.1 Metodo di stima

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare differenti metodi di stima mediandone i risultati ottenuti. I metodi utilizzati sono i seguenti:

1. Determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni attuali di mercato visionando le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona;
2. Analisi dei valori forniti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I. - Agenzia delle entrate;

3. Determinazione del costo di ricostruzione al quale applicare dei coefficienti di riduzione che tengono conto del tempo trascorso dalla costruzione dell'edificio e dello stato di conservazione dello stesso.

Si sottolinea che gli importi derivanti dalla tipologia di analisi appena illustrata sono direttamente influenzati dalle situazioni attuali di mercato che vedono l'aumento della richiesta di fabbricati esistenti per i quali è possibile usufruire di bonus fiscali (superbonus 110% e bonus ordinari) ed incentivi volumetrici (L.R. 24/2009, cd. "Piano Casa") e la diminuzione della domanda di terreni liberi. Parallelamente a questa precisazione, si sottolinea che il costo di ricostruzione è stato calcolato basandosi su soluzioni tecnologico-costruttive attuali che sono, ovviamente, migliorative rispetto a quelle a disposizione nel periodo di costruzione dell'edificio.

I parametri che sono stati presi in considerazione nelle suddette analisi sono relativi a:

1. Ubicazione;
2. Epoca di costruzione;
3. Accessibilità diretta ed indiretta;
4. Consistenza dimensionale;
5. Destinazione d'uso;
6. Stato di conservazione e manutenzione;
7. Caratteristiche costruttive;
8. Conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza;
9. Presenza di vincoli e formalità.

Da un'indagine presso agenzie immobiliari del territorio si è ricavato un importo medio di vendita nell'areale oggetto di analisi di circa:

- 1.610,00 €/mq di superficie lorda per gli alloggi;
- 1.080,00 €/mq di superficie lorda per le autorimesse.

Le cifre soprariportate sono confermate da quanto rilevato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (I semestre 2022) che, per la zona in indagine, vedono i seguenti range di importi:

- Da 1.600,00 €/mq a 1.850,00 €/mq per gli alloggi in base allo stato conservativo;
- Da 970,00 €/mq a 1.350,00 €/mq per le autorimesse.

Nell'Appendice allegata alla presente è riportato un estratto dei valori forniti dall'O.M.I.

La determinazione del costo di ricostruzione, è stata effettuata ipotizzando di ricostruire il fabbricato nella medesima posizione con soluzioni tecnico-costruttive attuali.

Al costo ottenuto sono state applicate delle riduzioni relative a:

- Vetustà della costruzione e degli elementi impiantistici dovute al fatto che sono passati circa 25 anni dalla costruzione dello stesso;
- Obsolescenza tecnico-costruttive delle componenti edilizie ed impiantistiche;
- Presenza di vincoli o formalità non eliminabili;
- Stato di conservazione.

Ne derivano i seguenti costi medi al metro quadrato di valore a nuovo:

- 2.200,00 €/mq per l'alloggio;
- 1.125,00 €/mq per l'autorimessa, la soffitta e le pertinenze.

Mediando, quindi, i valori ottenuti dalle differenti analisi, si stimano i seguenti importi:

- 1.900,00 €/mq l'alloggio;
- 1.100,00 €/mq per l'autorimessa;

3.1.1 Consistenza del bene

Per determinare la consistenza del bene è stata calcolata la superficie planimetrica ricavando le misure dalle piantine catastali dei singoli locali come di seguito indicato.

Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Ambiente	Sup. lorda [mq]
25	284	8	Primo sotterraneo	Stireria	17,60
				Bagno	8,30
				Lavanderia	11,80
				Dispensa	21,60
				Cantina 1	41,00
				Cantina 2	26,30
			Terra	Ingresso	8,60
				Soggiorno-pranzo	48,70
				Cucina	14,75
				Ripostiglio	2,30
WC1	7,70				

				Camera 1	15,85
				Camera 2	12,75
				Camera 3	17,35
				WC2	9,40
				Corridoio	5,95
			Primo	Locale 1	36,00
				Locale 2	20,40
				Locale 3	14,75
				Locale 4	8,00
				Locale 5	12,10
				Locale 6	5,20
				Corridoio	6,20
25	284	9	Secondo sotterraneo	Autorimessa	98,00

3.2 Stima valore complessivo

Sulla base di quanto fin qui riportato, moltiplicando il valore al mq per la superficie lorda, si stima un valore venale finale del bene oggetto della presente pari a € 632.000,00.

A tale importo devono essere sottratti i costi per la regolarizzazione edilizia e per i lavori di messa in sicurezza del pendio a monte dell'edificio per un totale di € 242.000,00.

Il valore finale del bene ammonta, quindi, a **€ 390.000,00 (euro trecentonovantamilaeuro)**.

4 Conclusioni

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

La presente relazione è costituita da 18 pagine in formato A4, compresa la presente e la copertina, alle quali si sommano ulteriori 29 pagine in formato A4 relative alle appendici di seguito elencate.

ELENCO APPENDICI:

- Appendice 1: Fotografie;
- Appendice 2: Visure catastali, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- Appendice 3: Attestato di Prestazione Energetica;
- Appendice 4: Estratto Piano Regolatore comune di Pont-Saint-Martin;
- Appendice 5: Estratto banca dati O.M.I.;
- Appendice 6: Certificato di Destinazione Urbanistica

Documento firmato digitalmente

**APPENDICE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PER STIMA IMMOBILIARE**

Esecuzione Immobiliare n. 36/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo De Paola

APPENDICE 1: FOTOGRAFIE

N.B.: In alcune immagini sono stati oscurati dati sensibili



Foto 1: Vialetto di accesso all'edificio. Sub. 5 secondo piano sotterraneo non oggetto di pignoramento.



Foto 2: Portone di accesso all'autorimessa Sub. 9 - piano secondo sotterraneo



Foto 3: Autorimessa Sub. 9 - Piano secondo sotterraneo



Foto 4: Autorimessa Sub. 9 - Piano secondo sotterraneo





Foto 7: Soppalco Sub. 9 - Piano secondo sotterraneo



Foto 8: Locali accessori Sub. 8 - piano primo sotterraneo



Foto 9: Locali accessori Sub. 8 - piano primo sotterraneo

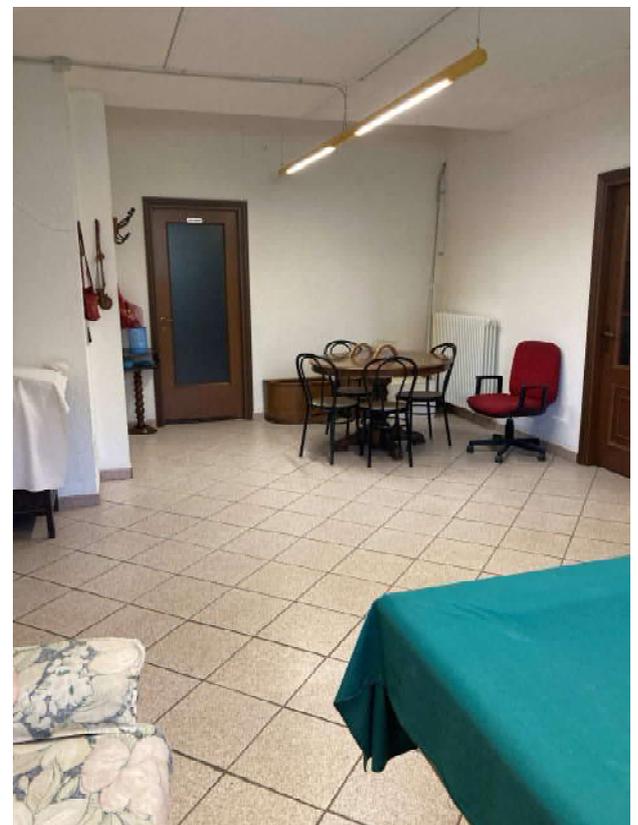




Foto 12: Ingresso Sub. 8 - piano terra



Foto 13: Soggiorno Sub. 8 - piano terra



Foto 14: Zona pranzo Sub. 8 - piano terra



Foto 15: Cucina Sub. 8 - piano terra





Foto 18: Camera 1 Sub. 8 - piano terra



Foto 19: Camera 2 Sub. 8 - piano terra



Foto 20: Camera padronale Sub. 8 - piano terra



Foto 21: Bagno
camera padronale
Sub. 8 - piano terra

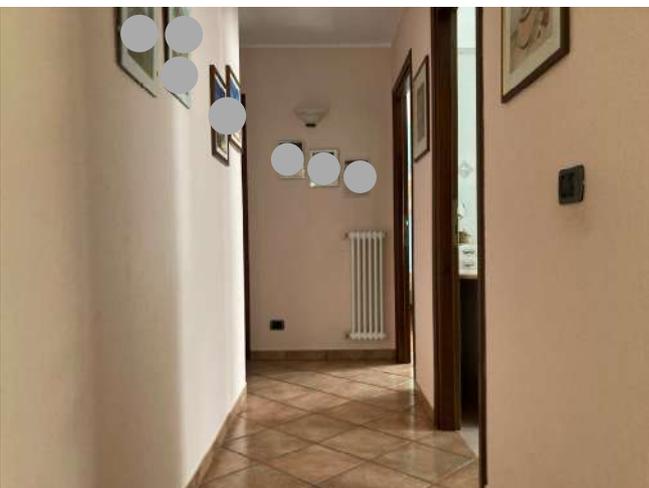


Foto 23: Vano
scale interno
Sub. 5 - piano
terra





Foto 24: Locali soffitta Sub. 8 - piano primo



Foto 25: Locali soffitta Sub. 8 - piano primo



Foto 26: Locali soffitta Sub. 8 - piano primo



Foto 27: Locali soffitta Sub. 8 - piano primo

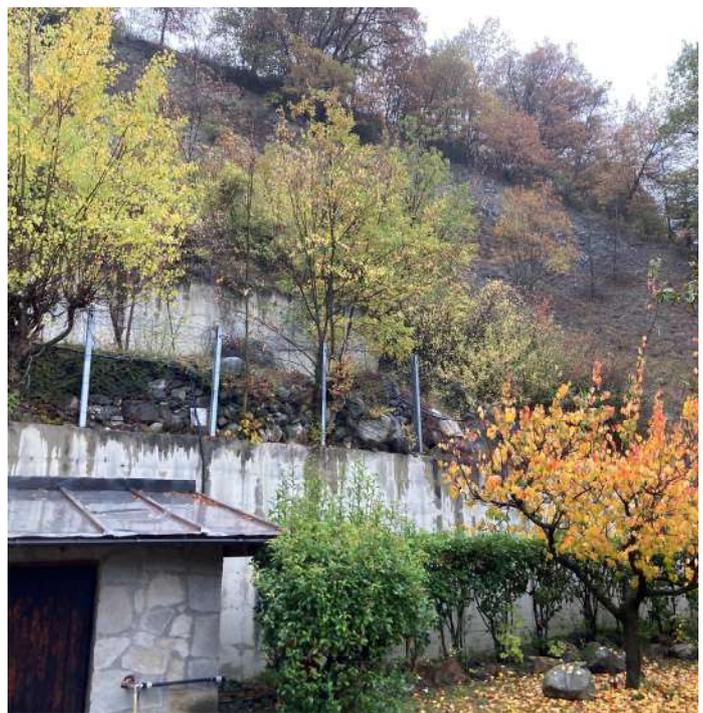


Foto 28 e 29: Pendio a monte dell'edificio

**APPENDICE 2: VISURE CATASTALI, ELABORATO
PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI**

Direzione Provinciale di Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **01/09/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2022

Dati identificativi: Comune di **ROISAN (H497) (AO)**

Foglio **25** Particella **284** Subalterno **8**

Classamento:

Rendita: *****

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

Indirizzo: ***** Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **282 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **282 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2021 Pratica n. AO0038575 in atti dal 16/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30846.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROISAN (H497) (AO)**
Foglio **25** Particella **284** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998
DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO UR (n. B00263.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ROISAN (H497) (AO)**
Foglio **25** Particella **284**

> **Indirizzo**

***** Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2021
Pratica n. AO0038575 in atti dal 16/04/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
30846.1/2021)

Direzione Provinciale di Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Rendita: *****

Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009
Pratica n. AO0112359 in atti dal 22/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15287.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **282 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **282 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/03/1998, prot. n. B00263

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. ***** (CF *****)
nata a ***** (**) il *****
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998
DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO UR (n. B00263.1/1998)

> 2. ***** (CF *****)
nato a ***** (**) il *****
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/06/2006 Pubblico ufficiale MARCOZ
CARLO ALBERTO Sede MORGEX (AO) Repertorio n.
8626 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. 7272.1/2006
Reperto PI di AOSTA in atti dal 18/07/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) 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

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2022

Dati identificativi: Comune di **ROISAN (H497) (AO)**

Foglio **25** Particella **284** Subalterno **9**

Classamento:

Rendita: *****

Categoria **C/6^a**, Classe **U**, Consistenza **98 m²**

Indirizzo: ***** Piano S2

Dati di superficie: Totale: **110 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2021 Pratica n. AO0038576 in atti dal 16/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30847.1/2021)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **ROISAN (H497) (AO)**

Foglio **25** Particella **284** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROISAN (H497) (AO)**

Foglio **25** Particella **284**

VARIAZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998
DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO UR (n. B00263.1/1998)

> **Indirizzo**

***** Piano S2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2021
Pratica n. AO0038576 in atti dal 16/04/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
30847.1/2021)

> Dati di classamento

Rendita: *****

Categoria **C/6^a**, Classe **U**, Consistenza **98 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009
Pratica n. AO0112360 in atti dal 22/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15288.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **110 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/03/1998, prot. n. B00263

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. ***** (CF *****)
nata a ***** (**) il *****
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998
DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE
DI FABBRICATO UR (n. B00263.1/1998)

> 2. *****
(CF *****)
nato a ***** (**) il *****
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/06/2006 Pubblico ufficiale MARCOZ
CARLO ALBERTO Sede MORGEX (AO) Repertorio n.
8626 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. 7272.1/2006
Reperto PI di AOSTA in atti dal 18/07/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

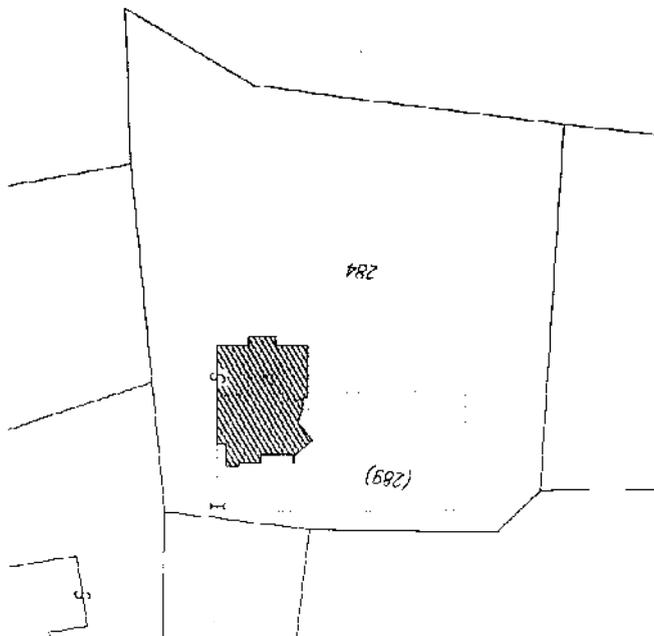
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di AOSTA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune <u>Roisan</u>	C.T. Sez. <u>Fgl. 25</u> Mapp. <u>284</u>	
Via/piazza <u>n. /</u>	C.E.U. Sez. <u>Fgl. 25</u> Mapp. <u>284</u>	
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>1000</u>	Tipo mappale n. <u>2022</u> del <u>28/08/97</u>



Fg. 25 n° (284
(289)

NORD



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.		
Annullato e sostituito dal mod EP/1 prot.		

Ultima planimetria sostituita
Data presentazione: 05/03/1998 - Data: 14/10/2022 - n. T119020 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile *

S.p.A. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.K.

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2022 - Comune di ROISAN(H497) - < Foglio 25 Particella 284 >



Ufficio Tecnico Erariale di AOSTA

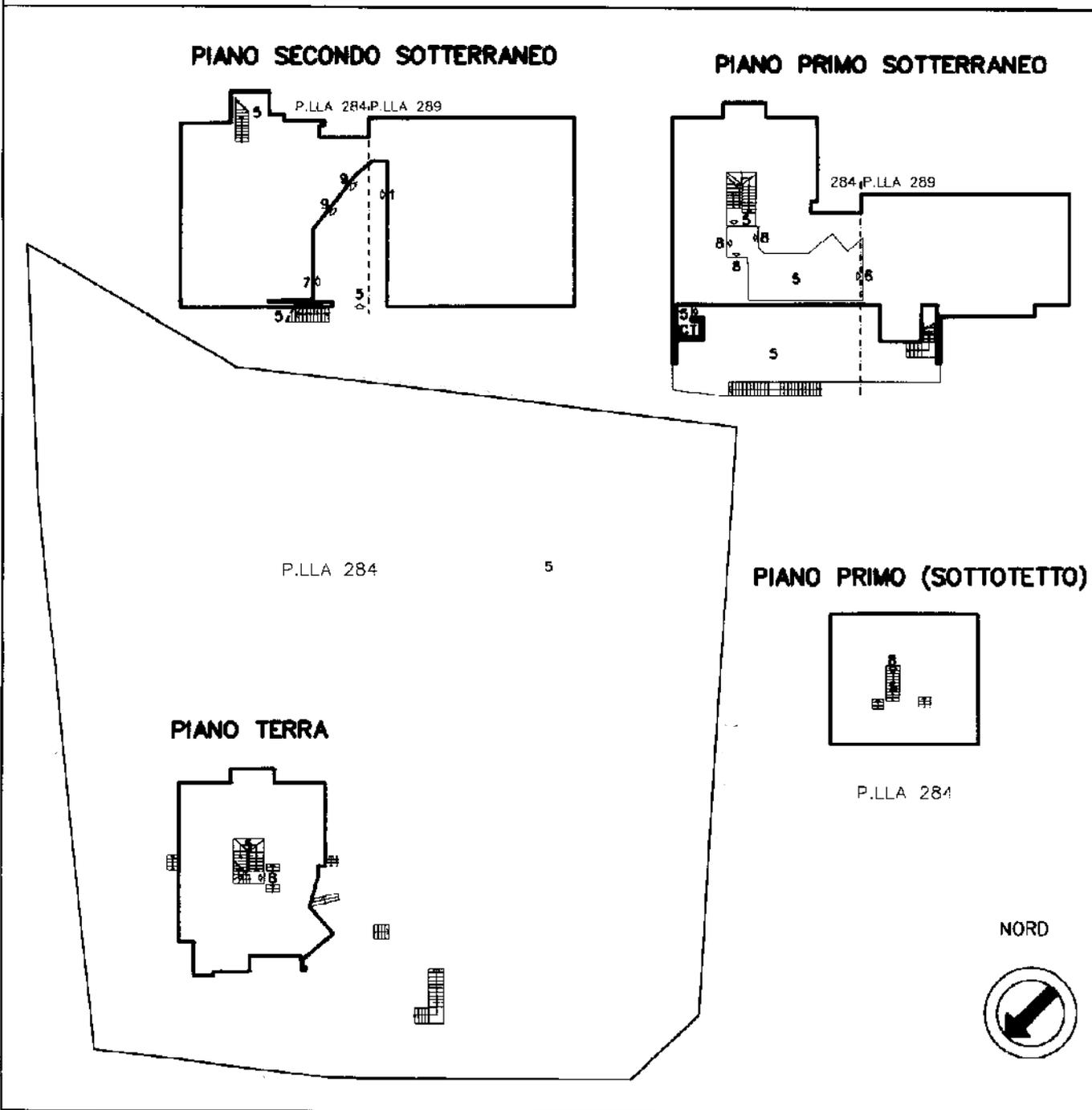
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n	del
Roison		25	284	2022	28/08/97

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL REDACTED
Protocollo		
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		
Annullo e sostituito dal mod. EP/2 prot.		

Ultima planimetria in atto

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di AOSTA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3 di 3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			
Roisan			25	284	2022	28/08/97		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
284	1			/	2° sct.			Magazzino
289	1			/				
284	2			/	2° sct.			Soppresso
289	2			/	1° sct.			
284	3			/	s1,s2			Soppresso
289	3			/	p.t.			
284	4			/	p.t.			Soppresso
289	4			/				
284	5			/	s1,s2			Beni comuni non censibili
					p.t.,1			(corte, atrio, scale, ingresso, terrazza, c.t.)
289	5			/	s1,s2			Beni comuni non censibili
								(atrio, scale, ingresso, terrazza)
284	6			/	1° sct.			Deposito
289	6			/				
284	7			/	2° sct.			Deposito
284	8			/	1° sct.			Civile obitozione
					p.t.,1			
284	9			/	2° sct.			Autorimesso

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

Ultima planimetria

Data presentazione: 05/03/1998 - Data: 14/10/2022 - n. T119020 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Roma - Istituto Nazionale e Zecca del Catasto - PV

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2022 - Comune di ROISAN(H497) - < Foglio 25 Particella 284 >

APPENDICE 3: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0073244

VALIDO FINO AL: 28/10/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Perizia tribunale

Dati identificativi



Regione: VALLE D'AOSTA

Comune: ROISAN

Indirizzo: _____

Piano: 0

Interno: -

Coordinate GIS: Lat: _____ Long: _____

Zona climatica: F

Anno di costruzione: 1991

Superficie utile riscaldata (m²): 279.10

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 900.71

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale				ROISAN (AO) - H497				Sezione			Foglio		25		Particella		284	
Subalterni		da	8	a	8	\	da	a	\	da	a	\	da	a	\			
Altri subalterni																		

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

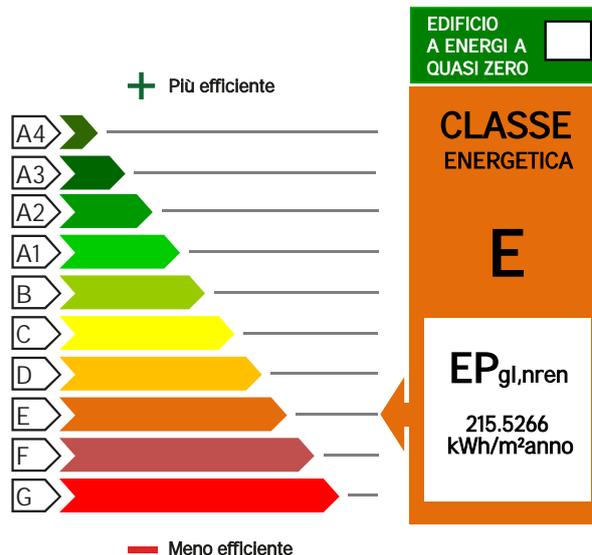
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (85.10)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0073244

VALIDO FINO AL: 28/10/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	531.59 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 215.53 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	2'102.38 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.90 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ 47.04 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Realizzazione cappotto esterno	NO	8.0	D (161.09)	D 161.09 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0073244

VALIDO FINO AL: 28/10/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	900.71	m ³
S - Superficie disperdente	802.37	m ²
Rapporto S/V	0.89	
EP _{H,nd}	154.059	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0266	-
Y _{IE}	0.6824	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia a condensazione	1996		G.P.L.	47.00	0.76	η_H	0.74	200.84
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Caldaia a condensazione	1996		G.P.L.	47.00	0.79	η_W	0.15	14.68
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0073244

VALIDO FINO AL: 28/10/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Empty box for information on energy performance improvement opportunities.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Stephanie Collé
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	7117
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Stephanie Collé, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 42 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 28/10/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Handwritten signature of Stephanie Collé



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: APE0073244

VALIDO FINO AL: 28/10/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**APPENDICE 4: ESTRATTO PIANO REGOLATORE COMUNE DI
ROISAN**

IMMAGINE OMISSIS

L'edificio ricade in zona PRGC Ba20*: Parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificati. [estratto Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Roisan].

APPENDICE 5: ESTRATTO BANCA DATI O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: ROISAIN

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	NORMALE	1600	1850	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1600	L	3	3,6	L
Box	NORMALE	970	1350	L	2,2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	1850	L	3,1	3,9	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 O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

APPENDICE 6: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI ROISAN COMMUNE DE ROISAN

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D'AOSTE



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n° 380)

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Vista la domanda presentata dal Sig. COLLE' Sthephanie, in data 18/10/2022, prot. n° 3968;
Vista la documentazione d'ufficio attestante le seguenti prescrizioni urbanistiche per le aree sotto elencate;

CERTIFICA

che gli immobili risultano come di seguito classificati :

Foglio	mappale	Vincolo	zona	percentual e	descrizione
25	284	PRG - P4 Zone	Ba20*	66.78%	Zone edificate e edificabili
		PRG - P4 Zone	Ec08*	33.22%	Zone agricole forestate
		Ambiti - Art.33 - Boschi	BO	33.66%	Area boscata
		Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane	F2	81.14%	Area dissestata di media pericolosità
		Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane	F3	18.86%	Area dissestata di bassa pericolosità
		Bosco di tutela concertato	BT	33.76%	Area boscata di tutela
		Vincolo idrogeologico	VI	0.35%	Vincolo idrogeologico

Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Si rilascia il presente certificato in carta bollata (marca da bollo n. 01210070625796) per gli usi consentiti dalla legge.

€ 8,00 diritti di segreteria.

Data rilascio 18/10/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Nicoletta DALTO
Firmato digitalmente