

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5-2023**

**G. E. DOTT. PAOLO DE PAOLA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Esecuzione immobiliare n. 5-2023 promossa da **COIN AU PARADIS s.r.l.**

Avv.ti Stefania LICASTRO e Riccardo PELLACCHIA

**CONTRO**

  
dom.ta c/o Cancelleria del Tribunale ex art. 492 c.p.c.

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**geometra Erik EVOLANDRO**

studio: fr. Pont Suaz 87 – 11020 Charvensod

Nomina C.T.U. - Ordinanza del provvedimento del 23-03-2023

Affidamento per incarico C.T.U. - Giuramento del 28-03-2023

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare



Premesso che,

- Con ordinanza del provvedimento del 23 marzo 2023 il sottoscritto geometra Erik EVOLANDRO, nato ad Aosta il 20 gennaio 1972, iscritto al collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 1068 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominato Consulente Tecnico del Giudice nella causa indicata in epigrafe;
- a seguito del giuramento di rito avvenuto in data 28 marzo 2023 e a seguito di richiesta di proroga veniva assegnato allo scrivente il termine del 03 luglio 2023 per il deposito della relazione scritta;

tutto ciò premesso,

in sede di udienza veniva sottoposto, allo scrivente dall'Ill.mo Giudice Dott. Paolo De Paola, il seguente quesito come da art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- 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 alla 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 sull'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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 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 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;*

si disponevano altresì le seguenti richieste:

*10) qualora fra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;*

*11) 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;*

*12) 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;*

*13) accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;*

*14) 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;*

*15) accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.*



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto, esperto stimatore dei beni, dava inizio alle operazioni peritali all'ora e nei tempi convenuti. Era presente il Custode Giudiziario. Il primo accesso, effettuato in data 12 aprile 2023, ha dato esito negativo. In data 17 maggio 2023 si è proceduto al sopralluogo dei beni eseguiti.

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO del Comune di Valtournenche.

I beni sono individuati al foglio 7, mappale 700, subalterni 148, 149 e 353 e al foglio 7, mappale 922, subalterni 171 e 172.

Le coerenze della particella 700, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 1397, 922, 921 e 801.

Le coerenze della particella 922, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 13927 al vertice, 1400, 1395, 924, 923, 920, 921 al vertice e 700.

(vedere allegato 1 – estratto di mappa)

**VALTOURNENCHE****Foglio 7 - Particella 700 – sub. 148**

Comune	VALTOURNENCHE
Indirizzo	Strada Piolet - Cieloalto 38
Piano	S1
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	16,00 metri quadrati,
Rendita	97,51 Euro

**Foglio 7 - Particella 700 – sub. 149**

Comune	VALTOURNENCHE
Indirizzo	Strada Piolet - Cieloalto 38
Piano	S1
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	16,00 metri quadrati
Rendita	97,51 Euro

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare



**Foglio 7 - Particella 700 – sub. 353**

Comune VALTOURNENCHE  
Indirizzo Strada Piolet - Cieloalto 38  
Piano 3  
Categoria A/2  
Classe 3  
Consistenza 5,5 vani  
Rendita 994,18 Euro

**Foglio 7 - Particella 922 – sub. 171**

Comune VALTOURNENCHE  
Indirizzo Cieloalto  
Piano S6  
Categoria C/6  
Classe 4  
Consistenza 15,00 metri quadrati  
Rendita 91,41 Euro

**Foglio 7 - Particella 922 – sub. 172**

Comune VALTOURNENCHE  
Indirizzo Cieloalto  
Piano S6  
Categoria C/6  
Classe 4  
Consistenza 15,00 metri quadrati  
Rendita 91,41 Euro

(vedere allegato 2 – visura catastale)

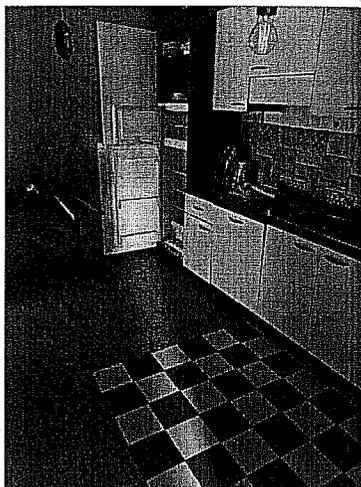
(vedere allegato 3 – planimetria catastale)

**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:**

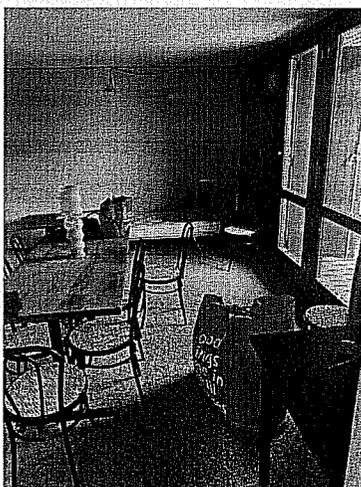
una sommaria descrizione del bene

Le unità in esame si inseriscono nel contesto di un condominio denominato la Grande Ourse e ubicato in località CieloAlto del Breuil-Cervinia.

Trattasi nello specifico di una unità immobiliare, situata al terzo piano, composta da ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, corridoio che disimpegna su n. 2 camere e n. 2 bagni. A completamento dell'alloggio vi sono due balconi con annessi ripostigli. Facenti parte dei beni interessati dalla presente valutazione vi sono n. 4 autorimesse.



*FOTO 1 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.- zona cucina*

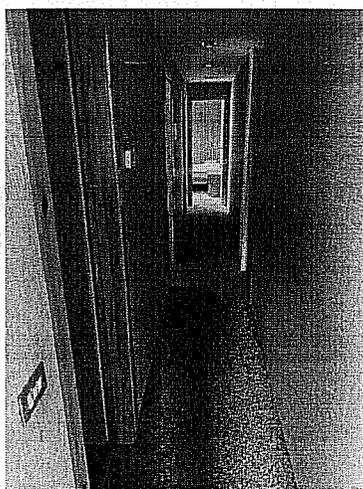


*FOTO 2 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. - zona soggiorno*





*FOTO 3 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. - piano ingresso su soggiorno*



*FOTO 4 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. - corridoio*



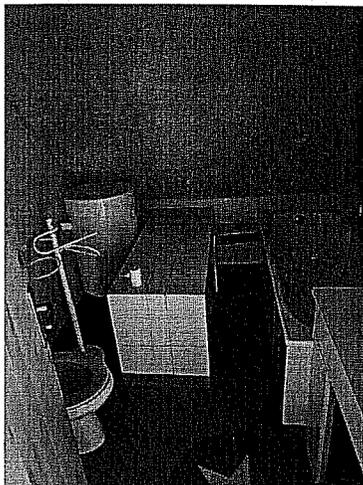


FOTO 5 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. - bagno



FOTO 6 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. - bagno



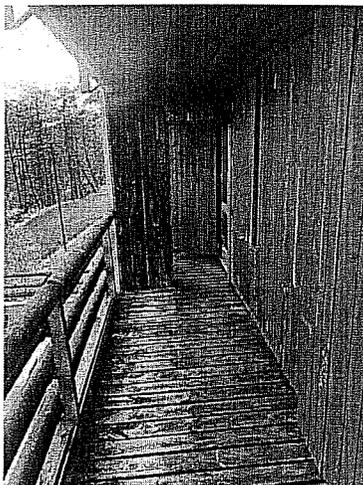


FOTO 7 – RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. - balcone

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali e di seguito se ne sintetizzano le risultanze. Si specifica che il conteggio dell'area commerciale tiene conto dello spessore delle murature sino ad un massimo di 50 centimetri.

#### **RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:**

lo stato di possesso del bene

I beni di cui al foglio al foglio 7, mappale 700, subalterni 148, 149 e 353 e al foglio 7, mappale 922, subalterni 171 e 172 del Comune di Valtournenche risultano essere in capo, con proprietà pari alla quota di 1000/1000, al seguente intestatario :

[REDACTED]  
[REDACTED]

All'interno del fabbricato sono presenti alcuni effetti personali del proprietario.



**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:**

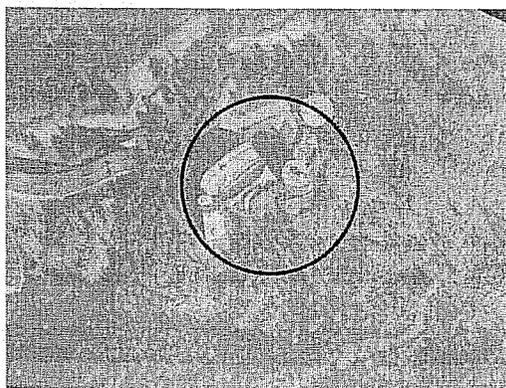
l'esistenza di formalità, atti, vincoli sull'attitudine edificatoria

VALTOURNENCHE - foglio 7 - particelle 700 e 922

I fabbricati interessati dall'esecuzione in esame risultano inseriti in zona Be6\* del Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Giunta regionale con provvedimento n. 7144 del 27-07-1989 e Variante sostanziale di adeguamento al PTP ai sensi dell'art. 13 L.R. 06-04-1998, n. 11 e smi.



Per quanto riguarda l'interferenza con gli ambiti inedificabili previsti dalla Legge Regionale 11/98 sul mappale dove sorge l'immobile interessato si può osservare quanto segue:



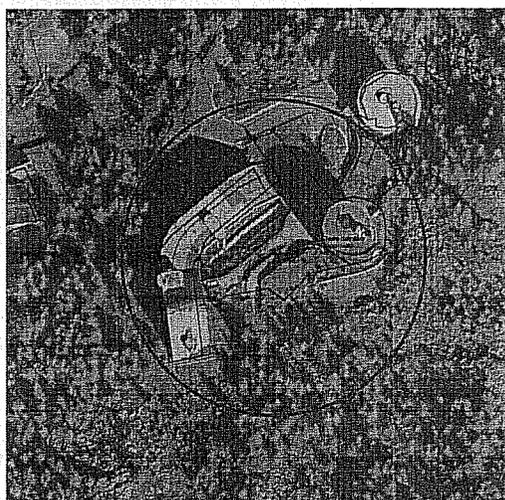
Art. 35 comma 1 – Frane

Area a media pericolosità





Vincolo Idrogeologico



Vincolo Paesaggistico

Aree tutelate per legge dlgs 42-2004, art. 142-Limito 1600 metri s.l.m.



Vincolo Paesaggistico

Immobili e aree di notevole interesse pubblico dlgs 42-2004, art. 136



**RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO:**

l'esistenza di formalità, atti, vincoli che saranno cancellati

Dalle visure ipotecarie telematiche eseguite dallo scrivente presso L'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si riportano di seguito, per i beni esegutati, le sintetiche formalità (vedere allegato 4 - visure ipotecarie).

Non sono state riscontrate ulteriori formalità in data successiva al pignoramento dell'immobile.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 – particella 700 – subalterni 148 e 149**

1. TRASCRIZIONE del 22/06/1992 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6140

Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 22346 del 02/06/1992

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 20/10/1992 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 9502

Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 29777 del 01/10/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE del 04/08/2014 - Registro Particolare 972 Registro Generale 7246

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Repertorio 357/2014 del 10/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 659 Registro Generale 820

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1318/2022 del 05/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**VALTOURNENCHE - foglio 7 – particella 700 – subalterno 353 (ex sub. 62)**

1. TRASCRIZIONE del 22/06/1992 - Registro Particolare 4808 Registro Generale 6140

Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 22346 del 02/06/1992

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 20/10/1992 - Registro Particolare 7230 Registro Generale 9502

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare



Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 29777 del 01/10/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 19/07/2005 - Registro Particolare 6186 Registro Generale 8322

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 845/2005 del 04/07/2005

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 1085 Registro Generale 5488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Repertorio 240/2008 del 13/05/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 9115 Registro Generale 12694

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1439/2008 del 10/09/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 04/08/2014 - Registro Particolare 972 Registro Generale 7246

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Repertorio 357/2014 del 10/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 659 Registro Generale 820

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1318/2022 del 05/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

### **VALTOURNENCHE - foglio 7 – particella 922 – subalterno 171 (ex n. 796 sub. 62)**

1. ISCRIZIONE del 04/08/2014 - Registro Particolare 972 Registro Generale 7246

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Repertorio 357/2014 del 10/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 659 Registro Generale 820

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1318/2022 del 05/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO:**

la regolarità edilizia

A seguito di formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saint-Marcel è emerso che, per i beni in esame, sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 1 - Atto di Concessione Edilizia n. 845 del 31-03-1979 per costruzione del fabbricato;
  - 2 - Atto di Concessione n. 217 del 02-06-1982 per modifiche autorimessa. Variante al titolo n. 845 del 31-03-1979 e successiva variante con Concessione 217/b del 29-01-1986 (LOTTO 1);
  - 3 - Atto di Concessione n. 494 del 19-11-1984. Variante al titolo n. 494 del 19-11-1984 (LOTTO 1 e LOTTO 2);
  - 4 - Dichiarazione di ABITABILITA' del 29-10-1985 e 12-08-1986 (LOTTO 1);
  - 5 - Richiesta Permesso di ABITABILITA' del LOTTO 2 (mai rilasciata in quanto non è stata presentata la documentazione integrativa richiesta);
  - 6 - Dichiarazione AGIBILITA' autorimessa del 04-02-1986 – pratica 217 (LOTTO);
  - 7 - Atto di Concessione n. 724 del 15-06-1987 per Varianti in corso d'opera al titolo n. 494 del 19-11-1984 (LOTTO 1 e LOTTO 2);
  - 8 - D.I.A. Prot. 349 del 12-01-2011 – lavori di consolidamento statico delle fondazioni (LOTTO 2);
  - 9 - D.I.A. Prot. 8094 del 18-06-2012 – completamento lavori di consolidamento statico delle fondazioni (LOTTO 2);
  - 10 - CILA-S Prot. 17325 del 30-12-2022 per interventi strutturali sul fabbricato (LOTTO 1 e LOTTO 2).
- (vedere allegati 5 – elaborati tecnici progettuali)

**VALTOURNENCHE****Foglio 7 - Particella 700 – sub. 148**

C.E. 724 – Variante del 15-06-1987 con agibilità del 29-10-1985 e 12-08-1986

L'accesso al subalterno interessato risulta interdetto per agibilità temporanea.

(vedere allegati 9 – perizia statica e verbale VVFF)

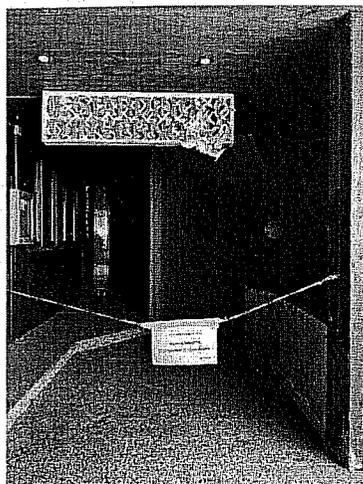
**VALTOURNENCHE****Foglio 7 - Particella 700 – sub. 149**

C.E. 724 – Variante del 15-06-1987 con agibilità del 29-10-1985 e 12-08-1986

L'accesso al subalterno interessato risulta interdetto per agibilità temporanea.

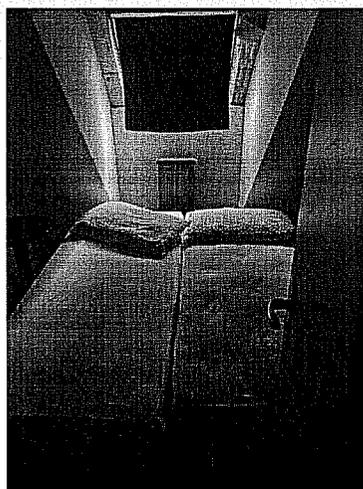
(vedere allegati 9 – perizia statica e verbale VVFF)

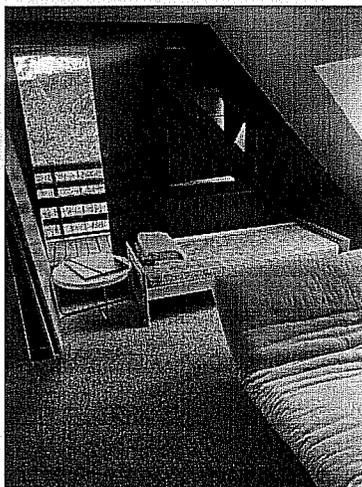
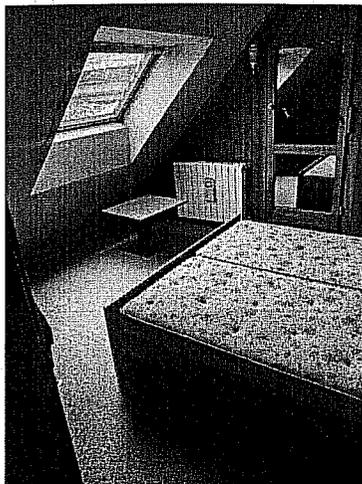


**VALTOURNENCHE****Foglio 7 - Particella 700 – sub. 353**

C.E. 845 del 31-03-1979 – Variante del 15-06-1987

L'accatastamento riporta fedelmente quanto rilevato in sede di sopralluogo. Rispetto al progetto concessionato sono state create n. 2 camere da letto e un ampliamento del soggiorno, recuperando la superficie non abitabile della falda sottotetto, non autorizzati.



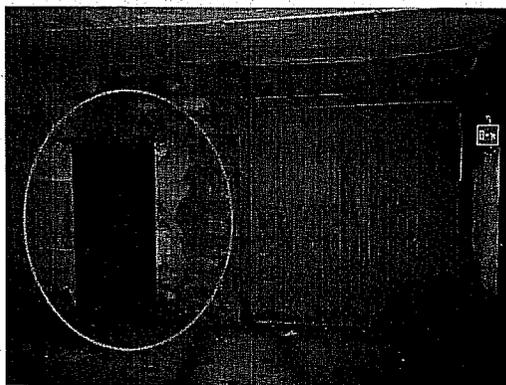


**VALTOURNENCHE**

**Foglio 7 - Particella 922 – sub. 171**

C.E. 217/b del 29-01-1986 con agibilità del 29-01-1986

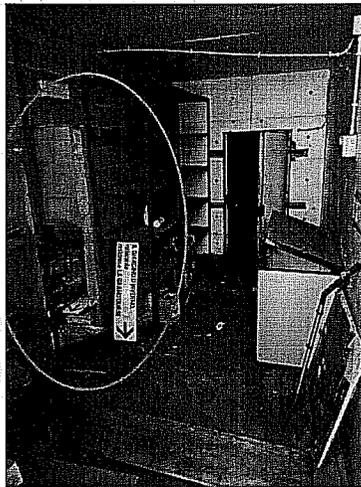
L'accesso al subalterno interessato non risulta conforme a quanto concessionato.



**VALTOURNENCHE****Foglio 7 - Particella 922 – sub. 171**

C.E. 217/b del 29-01-1986 con agibilità del 29-01-1986

Le due autorimesse sono collegate all'interno da apertura non autorizzata.

**RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:**

la possibilità di eventuale sanatoria/condono

Le difformità riscontrate dallo scrivente, in attinenza all'alloggio, non sono sanabili. Occorre pertanto ripristinare le superfici con le relative destinazioni d'uso concessionate. A seguito di confronto con l'Ufficio tecnico comunale, non vi è l'obbligo di tramezzatura a delimitazione ad altezza pari a 180 cm.

Non è stata realizzata una finestra sul fronte sud-est. Occorrerà presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzarne la situazione di fatto e occorrerà riaggiornare la scheda catastale.

In attinenza al subalterno 171 del foglio 7, mappale 922 occorrerà ripristinare l'ingresso dell'autorimessa prevedendo la richiesta di SCIA in sanatoria, in ogni caso, obbligatoria per la creazione del varco interno alle due autorimesse e la nuova rappresentazione catastale.



**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO:**

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO:**

l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Si allega quanto pervenuto allo scrivente dallo Studio Selva srl in ordine alle spese ordinarie in capo [REDACTED]  
(vedere allegati 6 – spese ordinarie e di gestione)

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:**

veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS

Di seguito viene espresso il sistema di coordinate geografiche geodetico mondiale WGS84 in proiezione UTM32.



POSIZIONE - foglio 7 – mappali 700 e 922

EST: 394306.00 m

NORD: 5087222.00 m

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare



**RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:***l'esistenza dell'APE*

L'attestato di prestazione energetica, per il subalterno 353, è stato compilato e caricato sul Portale Beauclimat in data 21 agosto 2023 dall'ing. Alessandro BERLIER. CODICE APE0078676

(vedere allegato 7 - APE).

**RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO:**

*indichi elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema all'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 comma 2 c.p.c. e in caso positivo la presumibile percentuale di tale superamento*

Il sistema di vendita all'incanto presume che in sede di pubblica udienza partecipino più soggetti che, in concorrenza tra loro, presentino offerte in aumento. Il presupposto base della modalità di vendita è che vengano formulate offerte di acquisto sempre più alte alle precedenti e, a seguito dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente e dopo una attenta disamina di tutte le possibili peculiarità caratterizzanti i beni in oggetto, si può asserire che non sussistano particolari condizioni che rendano credibile il superamento del valore dei beni indicati nella perizia mediante vendita all'incanto considerando inoltre il momento particolare che sta imperversando nel campo immobiliare.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili eseguiti, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

- Stima sintetica, con comparazioni dirette sugli immobili oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari operanti nelle zone limitrofe.
- Quotazione secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in seno all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

**STIMA SINTETICA**

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione degli edifici di cui in oggetto tenendo in considerazione tutti gli elementi necessari alla ricerca del più probabile valore di mercato. I fattori caratterizzanti le valutazioni sintetiche del caso sono ravvisabili



nell'ubicazione e nella composizione dell'edificio, in base alla vetustà e allo stato di conservazione dello stesso.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 148**

Non è stato possibile accedere all'immobile in oggetto in quanto la zona è temporaneamente inagibile.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 149**

Non è stato possibile accedere all'immobile in oggetto in quanto la zona è temporaneamente inagibile.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 353**

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 340.000,00 €.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 171**

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 20.000,00 €.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 172**

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 20.000,00 €.

**STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA**

Il secondo criterio utilizzato ha il fine ultimo di verificare eventuali sbilanciamenti tra la conoscenza del mercato ai fini delle mediazioni immobiliari e tra il modello statistico ufficiale della zona interessata fornito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Di seguito viene riportato lo schema esplicativo dove vengono indicate le superfici lorde dei locali interessati, e delle eventuali superfici delle pertinenze, da moltiplicarsi per il coefficiente attribuito.

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al II semestre dell'anno 2022, "Suburbana/CIELO ALTO" codice di zona E2, microzona catastale n. 2, riportano per la destinazione residenziale, un valore minimo pari a 2.600,00 €/mq ed un valore massimo pari a 3.900,00 €/mq e per i box un valore minimo pari a 900,00 €/mq ed un valore massimo pari a 1.300,00 €/mq.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 148**

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
AUTORIMESSA	Primo sotterraneo	1	17.00 m <sup>2</sup>	17.00 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				17.00 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

$$V = 19.550,00 \text{ €}$$

**(diconsì diciannovemilacinquecentocinquanta/00 euro)**

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 148**

<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>19.550,00 €</b>
<b>A dedurre</b>	
assenza garanzia vizi occulti	19.550,00 € x 5% =977,50 €
stato di possesso presunto	19.550,00 € x 5% =586,50 €
<b>PREZZO BASE VENDITA</b>	<b>17.986,00 €</b>



## VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 149

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
AUTORIMESSA	Primo sotterraneo	1	17.00 m <sup>2</sup>	17.00 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				17.00 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserto nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

$$V = 19.550,00 \text{ €}$$

**(diconsi diciannovemilacinquecentocinquanta/00 euro)**

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 149**

<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>19.550,00 €</b>
<b>A dedurre</b>	
assenza garanzia vizi occulti	19.550,00 € x 5% =977,50 €
stato di possesso presunto	19.550,00 € x 5% =586,50 €
<b>PREZZO BASE VENDITA</b>	<b>17.986,00 €</b>

## VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 353

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
ABITAZIONE	terzo	1	79.70 m <sup>2</sup>	79.70 m <sup>2</sup>
BALCONE	terzo	0,25	2.80 m <sup>2</sup>	0.70 m <sup>2</sup>
BALCONE	terzo	0,25	11.90 m <sup>2</sup>	2.98 m <sup>2</sup>
RIPOSTIGLIO	terzo	0,15	1.95 m <sup>2</sup>	0.29 m <sup>2</sup>
RIPOSTIGLIO	terzo	0,15	2.80 m <sup>2</sup>	0.42 m <sup>2</sup>



SOTTOTETTO	terzo	0,2	7.80 m <sup>2</sup>	1.56 m <sup>2</sup>
SOTTOTETTO	terzo	0,2	5.75 m <sup>2</sup>	1.15 m <sup>2</sup>
SOTTOTETTO	terzo	0,2	7.00 m <sup>2</sup>	1.40 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				88.20 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 3.700,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

#### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

#### VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 353

■ Stima sintetica: € 340.000,00

■ Stima analitica: € 326.340,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (340.000,00 € + 326.340,00 €) / 2 = 333.170,00 €$$

**(dicansi trecentotrentatremilacentosettanta/00 euro)**

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

#### VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 700 – subalterno 353

**VALORE IMMOBILE** 333.170,00 €

**A dedurre**

assenza garanzia vizi occulti 333.170,00 € x 5% =16.658,50 €

stato di possesso 333.170,00 € x 3% =9.995,10 €

aggiornamento catastale 500,00 €

sanatoria 1,500,00 €

**PREZZO BASE VENDITA****304.516,40 €**

VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 171

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
AUTORIMESSA	s6	1	15.30 m <sup>2</sup>	15.30 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				15.30 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO**

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 171**

■ Stima sintetica:	€ 20.000,00
■ Stima analitica:	€ 17.595,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (20.000,00 € + 17.595,00 €) / 2 = \mathbf{18.797,50 €}$$

**(dicansi diciottomilasettecentonovantasette/50 euro)**

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

**VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 171****VALORE IMMOBILE****18.797,50 €****A dedurre****assenza garanzia vizi occulti****18.797,50 € x 5% =939,88 €****stato di possesso****18.797,50 € x 3% =563,93 €**

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

aggiornamento catastale	500,00 €
sanatoria	1,500,00 €
<b>PREZZO BASE VENDITA</b>	<b>15.293,69 €</b>

VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 172

Unità immobiliare	piano	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale
AUTORIMESSA	s6	1	15.30 m <sup>2</sup>	15.30 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				15.30 m <sup>2</sup>

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.150,00 € al metro quadrato per la parte commerciale:

#### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL BENE ESECUTATO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

#### VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 172

■ Stima sintetica:	€ 20.000,00
■ Stima analitica:	€ 17.595,00

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (20.000,00 € + 17.595,00 €) / 2 = 18.797,50 €$$

**(diconsi diciottomilasettecentonovantasette/50 euro)**

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

#### VALTOURNENCHE - foglio 7 - mappale 922 – subalterno 172

**VALORE IMMOBILE** **18.797,50 €**

**A dedurre**

C.T.U. – geom. Erik EVOLANDRO

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare





**RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO***pagamento dell'IVA*

Nel caso in esame, occorrerà verificare se il soggetto esercita attività di costruzione o di ristrutturazione. Qualora così fosse, trattandosi di beni non strumentali e considerando le autorimesse beni pertinenziali all'abitazione, il regime naturale ai fini IVA, nel caso del trasferimento di immobili, è quello dell'esenzione.

Se la natura societaria del soggetto esecutato non rientra nell'esercizio di attività di costruzione o di ristrutturazione si conferma l'applicazione del regime di esenzione IVA.

In ogni caso sono previste le seguenti imposte:

Applicando i benefici di acquisto prima casa:

IMPOSTA DI REGISTRO 2% (con un minimo di 1.000,00 €)

IMPOSTA IPOTECARIA 50,00 €

IMPOSTA CATASTALE 50,00 €

Senza i benefici di acquisto prima casa:

IMPOSTA DI REGISTRO 9% (con un minimo di 1.000,00 €)

IMPOSTA IPOTECARIA 50,00 €

IMPOSTA CATASTALE 50,00 €

Elenco Allegati:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. planimetrie catastali;
4. Visure ipotecarie;
5. Planimetria alloggio – agibilità;
6. Spese condominiali;
7. APE – attestati prestazione energetica;
8. Imposte comunali insolute;
9. Perizia statica e Verbale Vigili del fuoco.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 27 pagine, oltre 92 pagine relative agli allegati, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

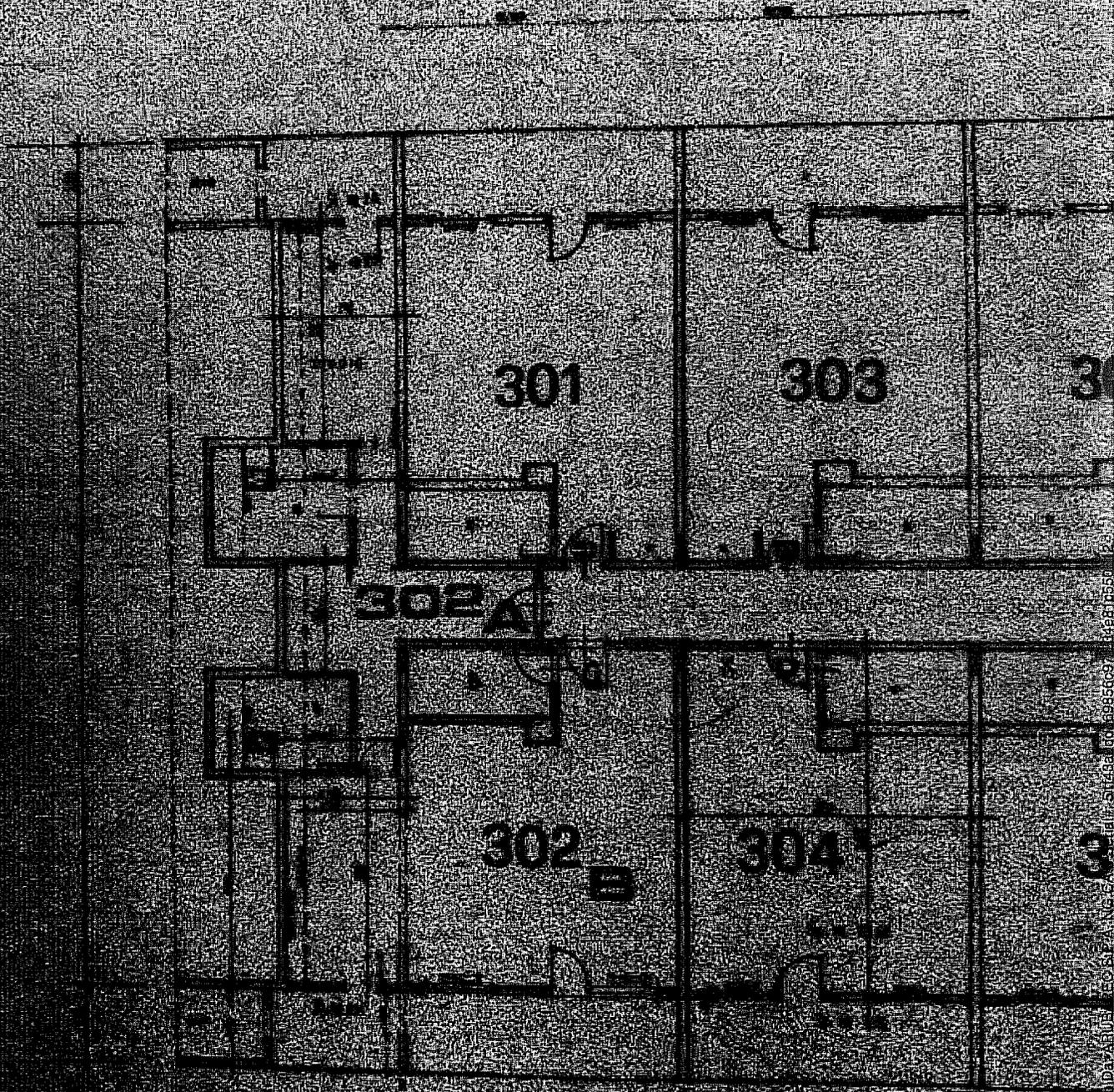
Charvensod, 24 agosto 2023

In Fede

Geom. Erik EVOLANDRO

*Firmato digitalmente*





Printed by EVOLAND BOPRIKEMESS, DAVANUE  
Tel: 51498860, 51498868, 51498865











MODELLO  
F. 100/1985



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

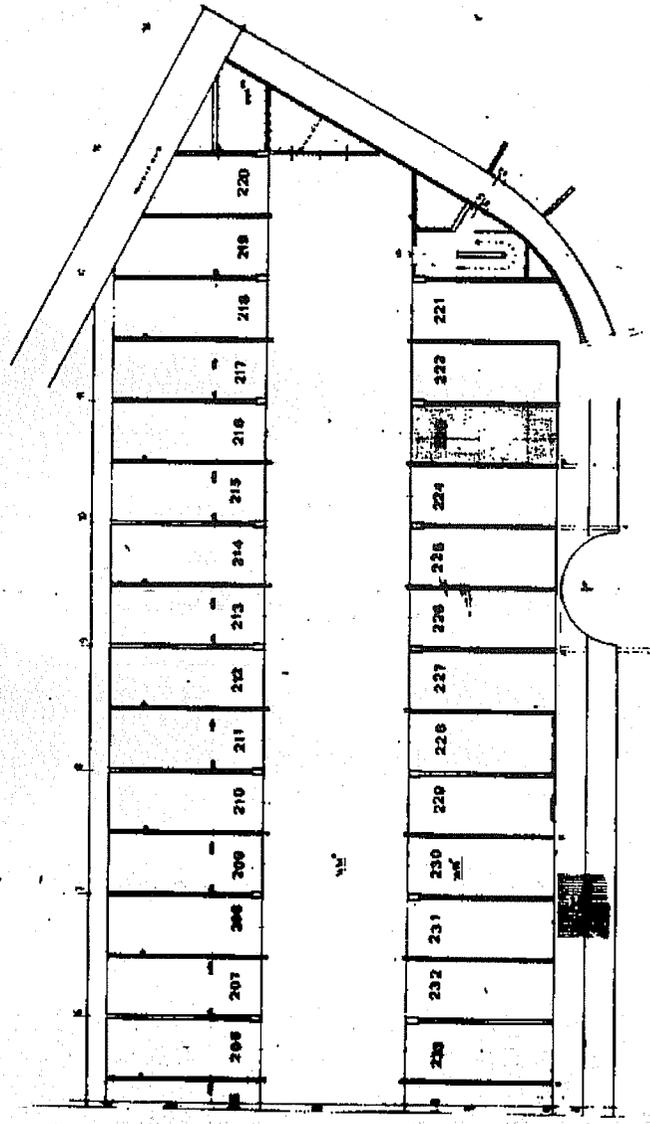
Lire  
100

(D. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1978, N. 432)

Località dell'immobile situato nel Comune di VALTOURNENCHE Via ...

Ditta ...  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ...

**2° LIVELLO**  
q. 2156,51 - H = 2,35 M.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA ...  
PROF. N° ...

Compilato dal ...  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de ...  
della Provincia di ...  
DATA ...  
Firma: ...

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di VALTOURNENCHE (L.654) - < Foglio 7 - Particella 922 - Subalterno 171 >  
Firmato DA CEVALLO ANDREOTTI ROBERTO SA DA SA RUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Seriali#: 51143a0dd469856e971234e81e550612

Ultima planimetria in atti

MODELLO  
E. C. C. N. T. 306



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1938, N. 632)

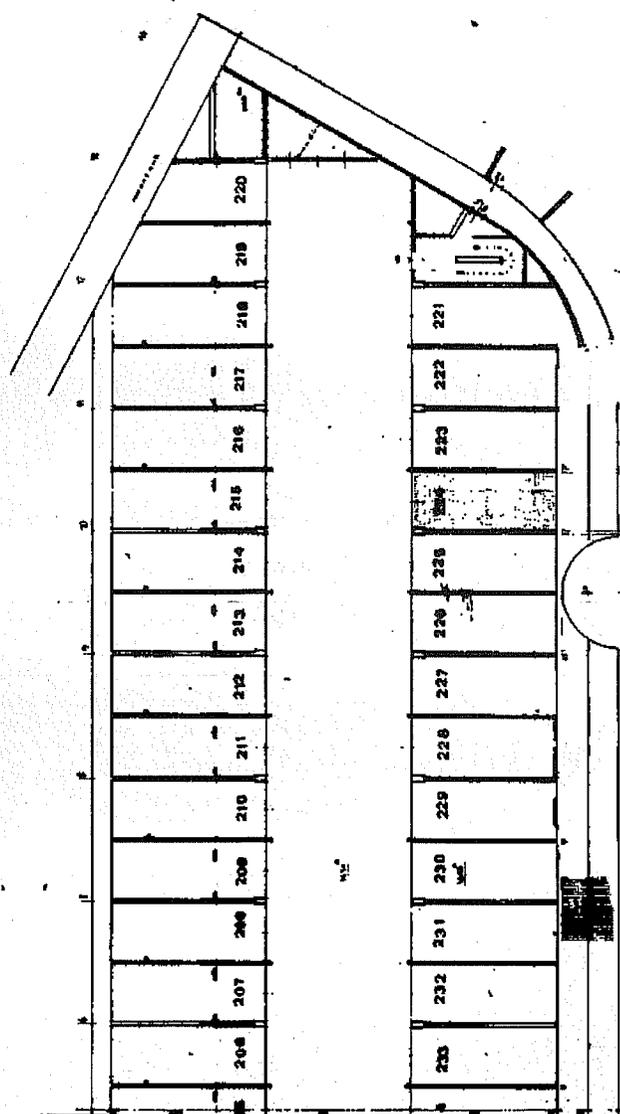
La planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALTOURNENICHE Via: ...

Ditta ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ...

LABORATORIO CATASTALE

**2° LIVELLO**  
q. 2156,51 - H = 2,35 M.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROF. N°

Compilato dal

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo da

della Provincia di

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti