

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72-2022

G. E. DOTT. P AOLO DE PAOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 72-2022

Promossa da

BANCO BPM s.p.a.

Avv. Luca Zani

Contro

████████████████████

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

ESPERTO STIMATORE DEI BENI IN ESECUZIONE

geom. Marco Enrico COLOMBO

Fraz. Pont Suaz 83 – 11020 Charvensod - AO

Premesso che,

- con ordinanza del 01 marzo 2023 il sottoscritto geometra Marco Enrico COLOMBO, nato ad Aosta il 30 agosto 1966, iscritto al collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 916 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Aosta, veniva nominato esperto stimatore dei beni in esecuzione nella causa indicata in epigrafe;
- nella medesima ordinanza veniva disposto che, a seguito del giuramento di rito avvenuto per via telematica in data 17 marzo 2023, si assegnava allo scrivente il termine del 20 aprile 2023 per il deposito della relazione scritta;
- a seguito di accoglimento favorevole dell'Ill.mo Giudice dell'istanza di proroga di 60 giorni, depositata dallo scrivente il 28 aprile 2023, il termine per il deposito della relazione di stima veniva aggiornato al 27 giugno 2023
- a seguito di accoglimento favorevole dell'Ill.mo Giudice dell'istanza di ulteriore proroga di 30 giorni, depositata dallo scrivente il 29 giugno 2023, il termine per il deposito della relazione di stima veniva aggiornato al 29 luglio 2023

tutto ciò premesso,

tramite corrispondenza avvenuta per via telematica 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.:

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 inidonei), 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 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'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 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.*

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.*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Come da relazione del Custode Giudiziario, formale comunicazione veniva inviata all'esecutato in data 23 marzo 2023 ma non dava riscontro alcuno. Visto il provvedimento autorizzativo dell'Ill.mo Giudice De Paola del 5 maggio 2023 in cui veniva autorizzato l'accesso forzoso in data 26 giugno 2023 alle ore 14,00 veniva effettuato il primo accesso all'immobile dando avvio alle operazioni peritali in presenza del Custode Giudiziario Avv. Patrizia Mori e del fabbro Sig. [REDACTED]

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 Verrès.

I beni sono individuati al foglio 6, mappale 317, subalterni 8 e 20.

Nello specifico:

- il sub. 8 trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano terreno con annessa cantina al piano interrato. L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di maggior consistenza;
- il sub. 20 trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa posta al piano sotterraneo del medesimo fabbricato.

Le coerenze delle unità immobiliari sono:

- per il sub 8, partendo da nord e procedendo in senso orario sono: sub. 7 (abitazione di tipo civile); sub. 4 (B.C.N.C. vano scala); sub. 4 (B.C.N.C. area cortilizia); area di corte ad uso esclusivo del medesimo sub. 8.
- per il sub 20, partendo da ovest e procedendo in senso orario sono: sub. 4 (B.C.N.C. - corsia di manovra); sub. 19 (box); terrapieno; sub. 14 (cantina).

Le coerenze del mappale su cui insiste il fabbricato sono, partendo da nord e procedendo in senso orario: strada comunale; mappale 524 (autorimesse interrate), mappale 316 su cui insiste un fabbricato di civile abitazione; accesso da strada statale; mappale 320 (attività commerciale), mappale 319 (prato irriguo); mappale 318 (prato irriguo); mappale 309 su cui insiste un fabbricato di civile abitazione.

(vedi all. 01 – Estratto di mappa e all. 02 – Elenco subalterni e Elaborato planimetrico)

Foglio 6 - Particella 317 – sub. 8

Comune: **VERRÈS**
Indirizzo: **VIA CIRCONVALLAZIONE N. 11**
Piano: **SOTTERRANEO E TERRENO**
Categoria: **A02**
Classe: **02**
Consistenza: **3 vani**
Rendita: **460,16 Euro**

Foglio 6 - Particella 317 – sub. 20

Comune: **VERRÈS**
Indirizzo: **VIA CIRCONVALLAZIONE N. 11**
Piano: **SOTTERRANEO**
Categoria: **C06**
Classe: **02**
Consistenza: **17 m²**
Rendita: **61,46 Euro**

(vedi all. 03 – Visure catastali)

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO:*una sommaria descrizione del bene*

L'unità in esame si colloca all'interno di un fabbricato con maggior consistenza (*vedi foto 1*) comprendente altre unità destinate a civile abitazione, autorimessa e posto auto scoperto. Il fabbricato è sito in Via Circonvallazione n. 11 nel Comune di Verrès (AO). L'edificio risulta suddiviso in più blocchi con emergenze di altezza diverse; l'unità immobiliare in oggetto è inserita in un blocco avente tre livelli di cui uno interrato ove è posto il box in oggetto e la cantina di pertinenza dell'alloggio esecutato che risulta posto al piano terreno, un altro livello fuori terra ove sono poste ulteriori unità abitative completa il fabbricato. I vari livelli sono collegati internamente da scale ed esternamente il piano interrato è collegato tramite una rampa di accesso carrabile. Il fabbricato risulta in discreto stato di conservazione e rifinito in intonaco tinteggiato. Il tetto ha orditura lignea e copertura in tegole.



FOTO 1 – vista esterna - nord - RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

Il subalterno esecutato si presenta con ingresso dal pianerottolo del piano terreno posto leggermente più in basso dell'accesso del fabbricato (*vedi foto 2*).



FOTO 2 – accesso del fabbricato - RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

Il sub. 8 risulta essere un'abitazione di tipo civile composta da un pranzo soggiorno di 22,3 m², un piccolo vano di 2,3 m² che disimpegna una camera di 14,0 m² ed un bagno di 5,4 m². Il soggiorno e la camera sono provvisti di porta finestra in modo da accedere agevolmente alla corte in uso esclusivo di circa 48,0 m² posta a nord dell'alloggio. La pavimentazione risulta in piastrelle nella zona giorno e in listoni di legno in camera. Le murature sono intonacate al civile e tinteggiate. Nella zona esterna in uso esclusivo sono poste alcune griglie di aerazione, la restante parte risulta adibita a zona verde e camminamento.



FOTO 3 – zona giorno - RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



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



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



FOTO 6 – area in uso esclusivo - RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

Come risulta evidente dalle precedenti riprese fotografiche si può notare che l'unità immobiliare risulta priva di alcune finiture. Nel bagno mancano gli apparecchi sanitari ad esclusione della vasca; il pavimento della camera necessita di trattamento di superficie, i vari ambienti necessitano di una seconda mano di imbiancatura e l'impianto elettrico seppur presente risulta da terminare. Alcune tracce di umidità presenti nella zona giorno si presume siano dovute soprattutto al fatto che l'immobile risulta chiuso ed inutilizzato da ormai parecchio tempo. L'altezza interna è di 2,55 m.

A completamento dell'unità immobiliare vi è una cantina di pertinenza avente superficie netta pari a circa 8,2 m² posta al piano interrato ed avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 2,25 m (*vedi foto 7*).



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

Il subalterno 20 facente parte anch'esso dei beni esegutati risulta essere un'autorimessa chiusa avente portone metallico di chiusura basculante e pavimentazione in battuto di cemento. Il box risulta provvisto di impianto elettrico e di illuminazione presumibilmente collegato al contatore elettrico dell'alloggio (*vedi foto 8 e 9*).

Anche qui troviamo sul soffitto tracce evidenti di umidità probabilmente dovute ad alcune infiltrazioni provenienti dall'area verde posta superiormente.

La sua superficie netta è pari a circa 19,0 m² e l'altezza utile è di 2.40 m.



FOTO 8 – esterno autorimessa - RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.



FOTO 9 – interno autorimessa - RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U.

Per quanto attiene alle superfici si è fatto riferimento alle misurazioni effettuate in loco, alle planimetrie catastali e di progetto.

Non potendo rilevare lo spessore di alcune pareti perimetrali si utilizza quello rilevato dalla planimetria catastale e dalle planimetrie di progetto.

Si specifica che il conteggio della superficie commerciale tiene conto dello spessore delle murature sino ad un massimo di 50 cm e delle murature in comunione sino ad un massimo di 25 cm (*vedi all. 04 – Planimetrie catastali*).

Superfici lorde

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda</i>
Abitazione	51,0 m ²
Area in uso esclusivo	48,0 m ²
Cantina	10,0 m ²
Autorimessa	21,0 m ²

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO:

lo stato di possesso del bene

I beni di cui al foglio 6 del comune di Verrès (AO), mappale 317, sub. 8 e sub. 20 risultano essere in capo, con proprietà pari alla quota di 1/1, al seguente intestatario:

Al momento del sopralluogo i locali risultavano totalmente liberi. I locali erano privi di mobilio e nella sola camera erano presenti alcune tavole in legno presumibilmente l'esubero della pavimentazione posata.

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO:

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

VERRÈS - foglio 6 - mappale 317 - subalterni 8 e 20.

I beni esegutati sono inseriti nel Piano Regolatore Generale Comunale nella zona Ba10 - Circonvallazione.



Estratto da GeoNavigator SCT – P.R.G.C. – Cartografia della zonizzazione dei servizi e della viabilità.

Da un'attenta analisi del GeoNavigator SCT della Regione Autonoma Valle d'Aosta si rileva che per quanto riguarda l'interferenza con gli ambiti inedificabili previsti dalla Legge Regionale 11/98 sul mappale interessato non insiste alcun tipo di vincolo.

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 (*vedi all. 05 – Visure ipotecarie*).

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

VERRÈS - foglio 6 - mappale 317 – subalterni 8 e 20

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/2016 - Registro Particolare 5072 Registro Generale 6677

Pubblico ufficiale TRASPADINI MARCO Repertorio 18695/13405 del 30/06/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VERRES(AO)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2016 - Registro Particolare 926 Registro Generale 6678

Pubblico ufficiale TRASPADINI MARCO Repertorio 18696/13406 del 30/06/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VERRES(AO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2019 - Registro Particolare 4466 Registro Generale 5879

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 547 del 04/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VERRES(AO)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2023 - Registro Particolare 696 Registro Generale 867

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA Repertorio 1105 del 28/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VERRES(AO)

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 Verrès è emerso che, per il fabbricato al cui interno sono presenti l'unità immobiliare e l'autorimessa, il 01.08.2008 è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n. 80/07 per "ristrutturazione di fabbricato esistente e costruzione di nuovo fabbricato"; in data 27.06.2011 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 51/09 per "variante alla concessione edilizia n. 80/07"; in data 24.05.2012 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 24/11 per "variante alle concessioni n. 80/07 e 96/07"; in data 29.05.2012 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 35/12 per "ristrutturazione di fabbricato esistente da destinarsi a civile abitazione" (vedi all. 06 – Concessioni Edilizie).

Nelle pratiche messe a disposizione dello scrivente da parte dell'ufficio tecnico del comune di Verrès è presente un certificato di agibilità parziale (D.P.R. n. 380 del 06.06.2001) del 05.09.2013 che certifica ed autorizza gli alloggi contraddistinti con il sub. 8 e 9 nonché le parti comuni contraddistinte al sub. 4 (vedi all. 07 – Agibilità).

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO:*la possibilità di eventuale sanatoria/condono*

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'organo competente.

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

Non risulta, a seguito di dichiarazioni rese in sede di sopralluogo, che l'immobile esecutato faccia parte di un complesso condominiale.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO:

veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS

VERRÈS - foglio 6 - mappale 317 - subalterni 8 e 20

I beni pignorati risultano censiti al Catasto Edilizio Urbano (il sub 8 alla categoria A/2 ed il sub. 20 alla categoria C/6), non risulta quindi necessario produrre vista aerea con relative coordinate GPS.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO:

l'esistenza dell'APE

VERRES - foglio 6 - mappale 317 – sub. 8 e sub. 20

Per quanto riguarda il sub. 8 l'attestato di certificazione energetica (APE redatto da certificatore abilitato nominato dal sottoscritto) risulta registrato presso gli uffici regionali del COA in data 20-07-2023 al numero APE0078006 e redatto dal tecnico ing. Andrea ROTTA. Non risulta essere stato consegnato al Comune di riferimento (*vedi all. 09 – APE*).

Per quanto riguarda il sub. 20 l'attestato di certificazione energetica non è presente e non è dovuto in quanto il bene esecutato risulta censito in categoria C/6 (autorimessa).

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 del sopralluogo effettuato dallo scrivente e dopo una attenta disamina di tutte le possibili peculiarità caratterizzanti il bene in oggetto, si può asserire che non sussistono particolari condizioni che rendano credibile il superamento del valore dei beni indicati nella perizia mediante vendita all'incanto considerando inoltre il momento di particolare crisi che sta imperversando nel campo immobiliare.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile esecutato, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

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

VERRÈS - foglio 6 - mappale 317 – subalterni 8 e 20

STIMA SINTETICA

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione dell'edificio 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 e in base alla vetustà e allo stato di conservazione dello stesso.

All'immobile in esame, censito come civile abitazione, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a 90.000,00 €.

All'immobile in esame, censito come autorimessa, 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 €.

Si deduce che agli immobili eseguiti viene attribuito un valore totale pari a **110.000,00 €**

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 (*vedi all. 08 – Quotazione Immobiliare OMI*).

Di seguito viene riportato lo schema esplicativo dove vengono indicate le superfici lorde dei locali abitativi e le 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, "Centrale/CENTRO STORICO CAPOLUOGO" codice di zona B1, riportano per le abitazioni civili, un valore minimo pari a 1.150,00 €/m² ed un valore massimo pari a 1.600,00 €/m²; la stessa tabella riporta per i box, un valore minimo pari a 760,00 €/m² ed un valore massimo pari a 920,00 €/m².

Si decide di utilizzare per entrambe le unità immobiliari un valore di mercato medio pari a 1.375,00 €/m² per l'abitazione civile e pari a 840,00 €/m² per il box.

Per la superficie abitativa viene utilizzata la superficie totale lorda. Per quanto riguarda l'area in uso esclusivo e la cantina, le superfici lorde vengono parametrizzate per definire la superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale subalterno 8

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Abitazione	51,0 m ²	100%	51,0 m ²
Area in uso esclusivo	48,0 m ²	15% sino a 25 m ² , eccedenza al 5%	7,4 m ²
Cantina	10,0 m ²	20%	2,0 m ²
TOTALE			60,4 m²

4. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non si è a conoscenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili.
5. le eventuali spese condominiali insolute: non presenti
6. imposte comunali insolute: come da prospetto pendenze tributarie rilasciato dalla segreteria del Comune di Verrès (*vedi all. 10 – Pendenze tributarie*) le imposte insolute ammontano ad **€ 5.509,18**
7. attuazione di sanatoria: non necessaria

RIEPILOGO CONCLUSIVO VALUTAZIONE

VERRÈS - foglio 6 - mappale 317 – subalterni 8 e 20

VALORE IMMOBILI	€105.345,00
A dedurre	
assenza garanzia vizi occulti	€ 5.267,25
imposte comunali insolute	€ 5.509,18
PREZZO BASE VENDITA	€ 94.568,57

RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO

accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile

I beni di cui al foglio 6, mappale 317, subalterni 8 e 20 del Comune di Verrès risultano essere in capo, con proprietà pari alla quota di 1/1, al seguente intestatario:

Le risultanze della relazione notarile riportano, in seno all'intestazione dei beni pignorati, lo stesso nominativo.