



ROLLANDIN Geom. Maurizio

Alla Signora G.E. Dottoressa GIULIA DE LUCA
Tribunale Ordinario di Aosta

OGGETTO: PRECISAZIONE e RIVALUTAZIONE di STIMA del LOTTO 1

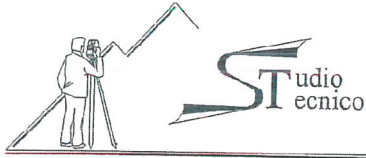
Il sottoscritto ROLLANDIN geom. Maurizio, libero professionista con studio in Aosta, via Chambéry 46, nominato C.T.U. dal G.E. Dottoressa GIULIA DE LUCA, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare Causa iscritta al n. 23/2024, promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede legale in Gressan (AO), contro Società Nus (AO).**

Il CTU, a seguito della richiesta del Custode della procedura, Avv. Filippo Vaccino, di predisporre un preventivo per la redazione del frazionamento del subalterno 2, e a seguito di un confronto con l'Ufficio del Catasto di Aosta al fine di redigere correttamente la relativa pratica, espone quanto segue.

La pratica di frazionamento del subalterno 2 prevede lo scorporo dell'alloggio dai locali accessori il sottotetto e la cantina, con la creazione di tre nuove unità immobiliari.

Il CTU riferisce quanto segue:

- L'incarico conferitogli dall'Illustrissimo Giudice dovrà essere esteso alla redazione della pratica catastale e precisare che la firma da porre da parte della proprietà sarà sostituita dal Custode della procedura;



ROLLANDIN Geom. Maurizio

- È emersa inoltre la necessità di non rappresentare graficamente il locale della centrale termica, su indicazione del funzionario catastale, poiché nella planimetria attuale esso è indicato con un tratto più sottile rispetto alla cantina adiacente. Tale rappresentazione grafica potrebbe aver indotto il tecnico redattore dell'epoca a considerarlo un bene comune non censibile, senza tuttavia fornirne evidenza né attraverso l'elaborato planimetrico né tramite il relativo elaborato dell'elenco subalterni;
- È necessario istituire un nuovo subalterno BCNC (Bene Comune Non Censibile) relativo al vano scale e alla suddetta centrale termica, da considerarsi bene comune non censibile esclusivamente per i subalterni ex 2, 3 e 40;
- Tuttavia, poiché nel lotto del mappale 190 risultano già presenti più ditte catastali, il nuovo BCNC, nella presente fase, sarà indicato come comune a tutti i subalterni del complesso, non essendo attualmente possibile specificarne l'esclusività catastale;
- Pertanto, in sede di trasferimento del bene, sarà necessario indicare e delimitare chiaramente che il nuovo BCNC è da considerarsi esclusivo dei soli subalterni:
 - ex sub 2 (locale cantina al piano interrato) per la quota 6%
 - sub 40 (ufficio al piano terreno) per la quota 25%
 - ex sub 2 (alloggio al piano primo) per la quota 24%
 - sub 3 (alloggio al piano secondo) per la quota 23%
 - ex sub 2 (alloggio al piano terzo ex sottotetto) per la quota 22%
- Si segnala inoltre che il balcone rilevato in fase di sopralluogo dal CTU, relativo all'unità subalterno 2, sito al primo piano, era stato omesso nelle precedenti variazioni catastali a causa di una mancanza grafica dell'epoca, sebbene nelle versioni iniziali dell'elaborato il medesimo balcone risultasse correttamente rappresentato;



ROLLANDIN Geom. Maurizio

- Tale elemento è stato evidenziato in perizia e si ritiene opportuno riportarlo sia nella variazione catastale dell'ex subalterno 2, sia nella correzione dell'attuale elaborato planimetrico, da cui sarà scorporato dalla maggiore consistenza attualmente attribuita al subalterno 96.

Richiamando quanto sopra, il CTU dovrà procedere alla revisione della valutazione del Lotto 1, tenendo conto dello scorporo del locale centrale termica dalla consistenza maggiore.

PER TANTO

la nuova **CONSISTENZA** rivista del **LOTTO 1**:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	COEFFICIENTE MERCANTILE	COMMERCIALE
Cantina (P_S1)	50,00 mq	25%	12,50 mq
Alloggio (P_1)	162,00 mq	100%	162,00 mq
Balcone Est (P_1)	8,00 mq	30%	2,40 mq
Balcone Sud (P_1)	11,00 mq	30%	3,30 mq
Totale	231,00 mq		180,20 mq

VALUTAZIONE:

A seguito della revisione della consistenza precedentemente stimata del Lotto 1, depurata della superficie relativa al locale tecnico (centrale termica), il valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova è pari a, considerando il valore di mercato a 1.200,00 €:

$$180,20 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €} = 216.240,00 \text{ €}.$$



ROLLANDIN Geom. Maurizio

Si può considerare € 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)

CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione peritale che consta di 4 pagine, si è pregiato di riferire ad evasione del mandato, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti resi necessari.

Aosta, lì 3 Giugno 2025

Il C.T.U.

Maurizio Rollandin



(Rollandin Geom. Maurizio)