

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Parti:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. SIGLABILE: "BANCA C.R.ASTI S.P.A.", OPPURE "BANCADI ASTI"

Creditrice procedente: FALCON SPV s.r.l.

Avv. Mario Loy

contro:

Debitrici esegutate:

***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO *****

Numero di ruolo generale: R.G.E.I. n°63/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia De Luca

PERIZIA ESTIMATIVA

Aosta, lì 24 febbraio 2026

L'esperto stimatore
Arch. Margherita Garzino
sottoscritta digitalmente

INDICE

1. INCARICO.....	1
2. ATTIVITA' ESPLETATE.....	1
3. STATO DI CONSISTENZA.....	1
3.1 LOTTO 1.....	1
3.2 LOTTO 2.....	3
4. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI.....	3
4.1 LOTTO 1.....	3
4.2 LOTTO 2.....	5
5. CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI CONFORMITÀ STRUTTURALE.....	7
6. QUESITI.....	7
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	7
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.....	10
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	12
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	14
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	15
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	16
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	19
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	19
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	20
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	20
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	20

1. INCARICO

A seguito della nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Giulia De Luca, in data 12/02/2025, la sottoscritta Arch. Margherita Garzino con studio in Aosta (AO) Via Federico Chabod n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Regione Autonoma Valle d'Aosta al n.250, formulava il giuramento di rito, in via telematica, in data 24/02/2025, nell'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n°63/2024.

2. ATTIVITA' ESPLETATE

In seguito al conferimento dell'incarico, il sottoscritto tecnico estimatore, ha provveduto ad avviare tutte le procedure necessarie ad acquisire la documentazione necessaria ad eseguire la perizia di stima. Sono state effettuate tutte le richieste di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali (Ufficio tecnico, anagrafe, ecc presso il Comune di Champdepraz, Ufficio regionale del territorio, Archivio regionale deposito pratiche cemento armato, ex Genio Civile), oltre ad avviare le procedure peritali, svoltesi mediante sopralluogo "in sito" sulle aree oggetto di pignoramento congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Torriero Federico.

In occasione delle numerose richieste dei documenti progettuali all'Ufficio Tecnico del Comune di Champdepraz, così come in occasione degli incontri per il reperimento dei vari certificati amministrativi, è emersa l'impossibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, di fornire la documentazione progettuale allegata alla Concessione edilizia ed alle successive varianti, per l'esecuzione del fabbricato oggetto di valutazione, a causa di problematiche logistiche riferite alla gestione dell'Archivio (a seguito di un trasloco, non si riuscivano ad individuare le varie pratiche, se non verificando direttamente il contenuto di ogni faldone, attività non percorribile a causa dell'assenza di personale). Le problematiche esposte sono riferite espressamente al Lotto 1, individuato al Fg. 26, particella n. 979 sub. 2, 3, 4; il Lotto 2, individuato al Fg. 26, particella n. 388 sub. 8, essendo una porzione di fabbricato esistente è stato di più semplice individuazione

Preso atto di tale problematica, in seguito a plurime richieste di maggiori indagini e ricerche, è stata avviata la procedura di valutazione, sulla scorta di sopralluoghi e rilievi effettuati in cantiere, oltre alla disponibilità di alcuni elaborati forniti dal progettista Arch. Ezio Alliod

3. STATO DI CONSISTENZA

3.1 LOTTO 1

Il lotto sul quale insiste il fabbricato individuato al Fg. 26, particella n. 979 risulta di superficie pari a mq 980.

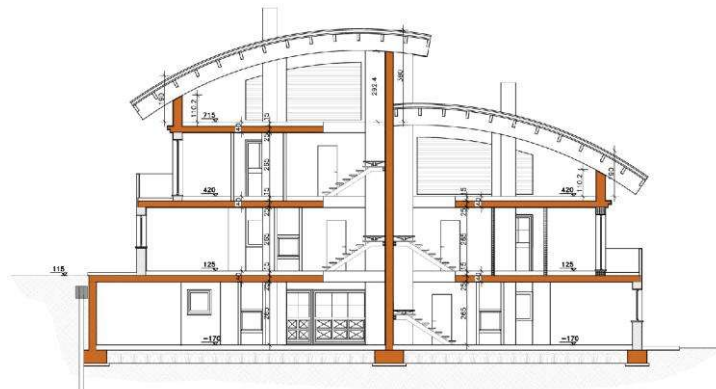
Lo stato attuale del manufatto evidenzia che è in fase di costruzione ed i lavori realizzati che sono stati interrotti nell'anno 2017, riguardano la realizzazione delle porzioni strutturali: solai, pilastri e setti.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio con superficie coperta pari a mq 210,00 e suddiviso verticalmente su tre livelli in modo individuare due unità immobiliari di pari superficie, oltre ad un locale comune, realizzato nella parte interrata, destinato ad autorimessa, deposito e locali accessori.

STRUTTURE

Le parti strutturali del fabbricato realizzate alla data della redazione della perizia, riguardano i solai, i pilastri, i setti portanti, le murature controterra, per la parte seminterrata, oltre alle opere di fondazione.

Si riporta la sezione grafica di progetto che evidenzia le parti strutturali realizzate, (Prog. Arch. E.Alliod)



 Opere realizzate

Al fine di procedere con la valutazione - stima delle opere realizzate, è stato effettuato il computo delle opere strutturali suddiviso in:

solai, calcolati in metri quadrati di superficie realizzata;

strutture in elevazione: pilastri, setti, cordoli, espressi in metri cubi di calcestruzzo armato realizzati.

Il calcolo effettuato viene di seguito riepilogato:

Solaio contro terra (da completare con getto)	Mq 231,50
Solai dei vari piani	Mq 448,00
Pilastri, cordoli, muri contro terra, setti strutturali	Mc 106,50

3.2 LOTTO 2

Il Lotto 2 è costituito dal locale deposito individuato al Catasto al Fg.26, mappale 388 sub.8, che costituisce il sottotetto del fabbricato indicato sul Fg.26 mappale 388 , subb. 4, 5, 9.

Il locale è servito da un accesso indipendente, costituito da una scala metallica posta sul prospetto nord ovest.

Le altezze interne non consentono di considerare il locale “abitabile” in quanto, le due porzioni riferite alla proiezione del colmo presentano rispettivamente un’altezza media di m 1,25 e m 1,65.

Il locale deposito, presenta una suddivisione interna difforme da quanto rappresentato sulla planimetria catastale, oltre alla realizzazione di alcune tramezze, sono stati individuati un servizio igienico ed un angolo cottura. Poiché le altezze interne non consentono il cambio di destinazione d’uso verso l’abitazione, sul locale permane la definizione di “non abitabile”.

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione possono essere sanati a condizione che dal servizio igienico vengano rimossi il WC ed il bidet, in modo che il locale perda la funzione di servizio igienico, trasformandola in lavanderia. Anche per quanto riguarda l’angolo cottura, devono essere eliminati gli elementi caratterizzanti la destinazione quali il lavello ed il piano cottura. Si ritiene che il mantenimento delle pareti divisorie non interferisca con la destinazione di deposito.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI

4.1 LOTTO 1

a. Valore terreno

Dall’analisi delle offerte di mercato proposte da varie agenzie immobiliari per la vendita di terreni edificabili in zone di PRGC analoghe a quella oggetto di edificazione, si stima un valore medio pari a 60/65 €/mq

Terreno edificabile in Località Capoluogo
Capoluogo
€ 114.000
2157 m²
In contesto riservato e ben esposto al sole, nel territorio comunale di Champdepraz, è disponibile per la vendita un lotto di terreno edificabile della superficie complessiva di ...

Terreno edificabile
Le Sale
€ 120.000
1855 m²
In posizione tranquilla e soleggiata, alle porte del centro di Champdepraz, si propone in vendita intero lotto di terreno edificabile di circa 1.855 mq. L'area, situata in una ...

Terreno edificabile in Località Covarey
Covarey
€ 90.000
1184 m²
Champdepraz: all'ingresso del parco naturale del Mont-Avic, a circa 1300 mt di altitudine, in posizione incantevole proponiamo bel terreno edificabile di circa 1200 ...

Mq 980 x €/mq 60,00 = € 58.800,00

b. Opere strutturali realizzate

Per la stima del valore delle opere strutturali, sono stati assunti i seguenti valori parametrici:

Solaio contro terra con igloo	€/mq 40,00
Solaio ai vari piani	€/mq 200,00
Calcestruzzo armato	€/mc 985,00
Mq 231,50 x €/Mq 40,00	= € 9.260,00
Mq 448,00 x €/Mq 200,00	= € 89.600,00
Mc 106,50 x €/mc 985,00	= € 104.902,50
TOTALE	= € 203.762,50

c. Valorizzazione del potenziale urbanistico del lotto

Con riferimento al potenziale urbanistico del Lotto 1, anche se in data 31/05/2017, è stata trasmessa la documentazione relativa alla SCIA di completamento del fabbricato, riferita all'ampliamento del 20% del volume autorizzato entro il 31/12/2008, ai sensi della L.R. 24/2009 (piano casa), si ritiene, che tale incremento sia di difficile applicazione soprattutto alla luce del fatto che la concessione edilizia n.10/2008 del 05/09/2008, risulta scaduta ed il cantiere è inattivo da oltre 10 anni. Dovrà pertanto, prima dell'eventuale ripartenza della costruzione, verificare la validità della normativa urbanistica vigente ed attuare le procedure per un nuovo titolo abilitativo.

d. Valore progettazione.

Il valore della progettazione architettonica e strutturale, (la cui validità deve essere verificata per nuove autorizzazioni, o integrata in caso di varianti), può essere stimato, parametricamente pari al 8% dell'importo per la realizzazione del fabbricato.

Il costo per la realizzazione dell'edificio, valutata per il calcolo degli oneri, è pari a € 296.396,26, ne deriva un valore di progettazione pari a 8% € 296.396,26 = **€ 23.711,70.**

e. Oneri pagati

A seguito del rilascio della Concessione Edilizia, per perfezionarne il ritiro e l'avvio dei lavori, l'ufficio tecnico del Comune, ha calcolato gli importi riferiti al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, che sono stati interamente pagati dalla proprietaria., si riporta uno stralcio del documento rilasciato dal Comune di Champdepraz, che sarà allegato integralmente alla relazione.

Champdepraz, li 5 settembre 2008

OGGETTO : Rilascio di concessione edilizia per lavori di REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE BI-FAMILIARE (FOGLIO 26 N. 390). Richiesta versamento oneri.

Con riferimento a quanto in oggetto specificato, si richiede il pagamento della somma di *euro 11.759,01* per oneri di urbanizzazione ed *euro 3.853,15* quale contributo commisurato al costo di costruzione ed a seguito dell'applicazione della riduzione del 50% per i casi previsti dall'art. 67 della L.R. 11/98 ed in riferimento alla richiesta del titolare in data 5/09/08 prot. 7081/x, determinati ai sensi art. 63 e seguenti L. R. 06.04.1998 n. 11, come risulta dal prospetto allegato.

La valutazione del valore delle opere parziali è calcolata come segue:

Valore del Terreno	€ 58.800,00
Valore delle Opere Strutturali realizzate	€ 203.762,50
Valore della Progettazione	€ 23.711,70 (oltre iva ed oneri di legge)
TOTALE	€ 286.274,20

4.2 LOTTO 2

La valutazione degli oneri in seguito a presentazione della pratica in sanatoria, per la rimozione delle difformità, è stata calcolata come segue:

Costo per la predisposizione della SCIA	€ 1.200,00
Lavori svolti in economia per la rimozione ed eventuale smaltimento dei sanitari: water e bidet presenti nel servizio igienico e del lavello nell'angolo cottura, compresa la sigillatura delle tubazioni (a corpo)	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.200,00

A tale cifra deve essere sommato l'importo della sanzione erogata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per effettuare il calcolo del valore immobiliare del Lotto 2 (locale deposito sottotetto), sono stati assunti i seguenti parametri:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate);
- Criteri per il calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari redatto da tecnoborsa ed agenzia delle entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: CHAMPDEPRAZ

Fascia/zona: Centrale/RESIDENZIALE (CAPOLUOGO, FABRIQUE, VIERING)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

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	1250	1550	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1250	L	2,2	2,7	L
Box	NORMALE	790	1100	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1550	L	2,9	3,6	L

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili <i>* mansarda</i>	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori <i>* non collegati ai vani principali</i>	20%	Altezza minima di mt 1,50

Superficie locale sottotetto mq 86,00

Incidenza per il locale non abitabile e non collegato direttamente al sottotetto (valore medio tra 35% e 20%) pari a 27,5%

Valore di mercato €/mq (valore medio tra € 1.250,00 e € 1.550,00) pari a €/mq 1.400,00

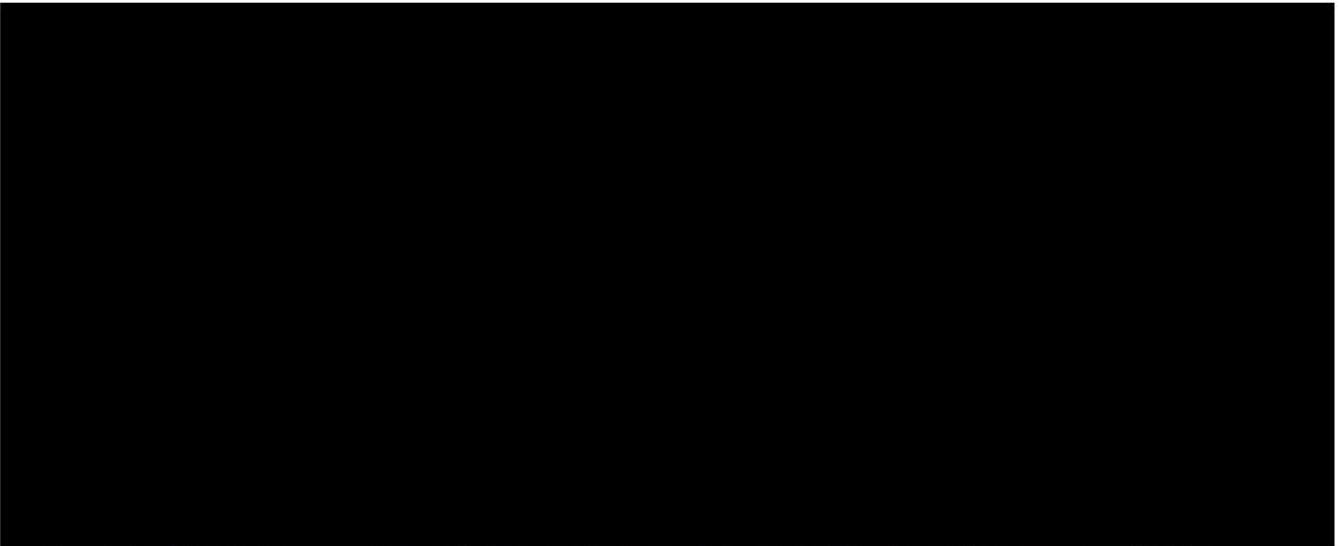
Valore del Lotto 2 pari a mq 86,00x 27,5% x €/mq 1.400,00 = **€ 33.110.00**

5. CONSIDERAZIONI SULLO STATO DI CONFORMITÀ STRUTTURALE

A seguito di ispezione e verifiche speditive effettuate sulle strutture portanti realizzate, sono da ritenersi idonee per il successivo completamento della costruzione senza costi aggiuntivi.

Sono state effettuate indagini speditive sugli elementi in calcestruzzo armato, in particolare prove sclerometriche (per valutare la resistenza del calcestruzzo) e prove pacometriche (per determinare la posizione dei ferri di armatura).

Sebbene la struttura sia stata realizzata negli anni 2009/2010, vista la buona esecuzione dei getti in c.a., non si ritiene necessario effettuare opere di risanamento e ripristino del calcestruzzo corticale per il futuro completamento.



6. QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Fg 26, mappale 979, sub. 2, 3, 4 - Esecutata ** DATO OSCURATO ******

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto del terreno sul quale insiste il fabbricato in costruzione e della intestazione del permesso di costruire e successive varianti.

variabili, dovute ad approcci soggettivi in merito alla tipologia di finitura, della scelta dei materiali ed eventuali ridistribuzioni interne, anche in variante al progetto autorizzato, potrebbero innescare problematiche di gestione di difficile risoluzione.

I confini del **LOTTO 1**, Fg 26, mappale 979, sub. 2, 3, 4, risultano essere:



Strada Regionale, ed in senso orario, i mappali: 536, 251, 388, 460, 462, 474.

LOTTO 2

Il secondo lotto, (Esecutata **** DATO OSCURATO ****, Fg 26, mappale 388, sub. 8) è costituito dal locale deposito - magazzino, realizzato nel piano sottotetto della palazzina che risulta essere l'abitazione presso la quale entrambe le esegutate hanno eletto residenza, come da certificato allegato.

I confini del **LOTTO 2**, Fg 26, mappale 388, sub. 8, risultano essere:

Fg. 26, mappale 388, sub. 3



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**LOTTO 1**

Il Lotto 1 è composto da un fabbricato in costruzione (solai ed elementi verticali in calcestruzzo armato) individuato catastalmente al Fg.26, particella 979, sub 2, 3, 4.

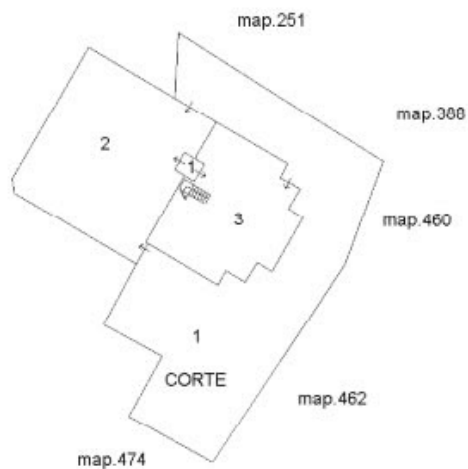
Come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata non è possibile, allo stato attuale definire le caratteristiche tipologiche del bene.

Per quanto riguarda pertinenze e spazi comuni, il sub. 2 è riferito al locale interrato destinato ad autorimessa, deposito e vano tecnico.

La planimetria catastale evidenzia che il sub. 1 rappresenta la corte, lotto sul quale insiste il sedime del fabbricato, e, pur non individuando due subalterni distinti vengono indicate con un tratteggio, le aree esterne pertinenziali delle due unità individuate.

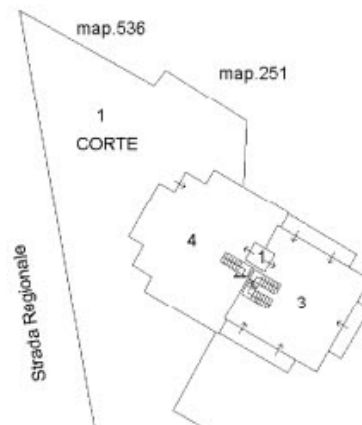


PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

PIANO TERRENO



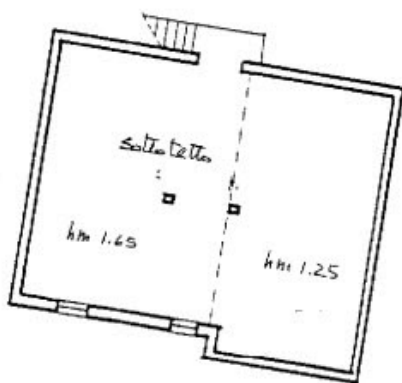
LOTTO 2

Il Lotto 2 è costituito dal locale deposito individuato al Catasto al Fg.26, mappale 388 sub.8, che costituisce il sottotetto del fabbricato indicato sul Fg.26 mappale 388, subb. 4, 5, 9.

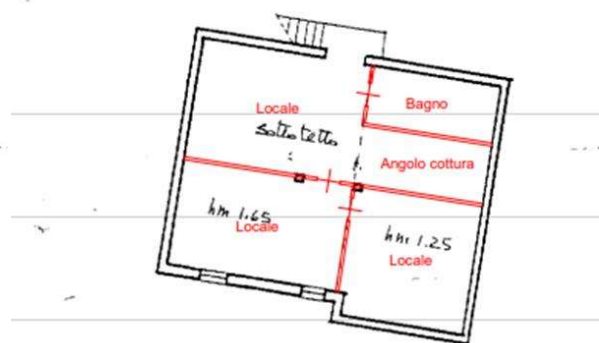
Il locale è servito da un accesso indipendente, costituito da una scala metallica posta sul prospetto nord ovest.

Le altezze interne non consentono di considerare il locale "abitabile" in quanto, le due porzioni riferite alla proiezione del colmo presentano rispettivamente un'altezza media di m 1,25 e m 1,65.

All'interno del locale sono state realizzate alcune opere murarie di suddivisione, che possono essere parzialmente sanate, come verrà illustrato nel successivo paragrafo.



PIANO SECONDO



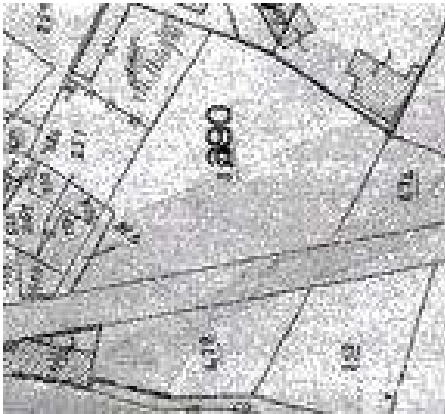
PIANO SECONDO

Non è stato redatto per nessuno dei due lotti il certificato di prestazione energetica, nel caso del Lotto 1, non essendo completata la costruzione risulta impossibile redigere tale documento; per il Lotto 2, non è presente l'impianto di riscaldamento.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Con riferimento alla verifica della conformità catastale, si riportano gli stralci delle planimetrie catastali che evidenziano la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Nel caso del Lotto 1 si allega anche la planimetria riferita al Catasto Terreni, antecedente l'avvio della costruzione del fabbricato con il conseguente tipo mappale e frazionamento.

LOTTO 1



Visura alla data del 29/10/2007

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartacea: 367.000 x 189.000 metri
09-011-2007 12:07
Prot. n. AC0804025/2007





Visura alla data del 13/02/2026

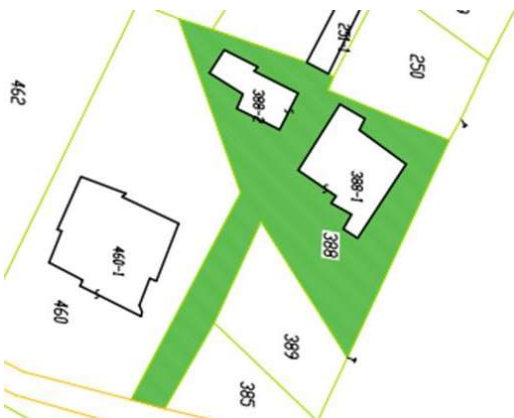
Scala originale: 1:1000 13-Feb-2026 8:23:5
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T49712/2026

LOTTO 2



Visura alla data del 29/10/2007

Scala originale: 1:1000 29-Ott-2007 12:07
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Prot. n. A00254028/2007





Visura alla data del 13/02/2026

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T49712/2026
13-Feb-2026 8:23:5

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1– piena ed intera proprietà di fabbricato in costruzione ubicato in Champdepraz fraz. La Farbique.

I confini del LOTTO 1, Fg 26, mappale 979, sub. 2, 3, 4, risultano essere:

Strada Regionale, ed in senso orario, i mappali: 536, 251, 388, 460, 462, 474.

E' riportato nel C.F. Fg 26, mappale 979, sub. 2, 3, 4.

Il fabbricato in costruzione è staso autorizzato con Concessione edilizia 10/08 del 05/09/2008, la parte realizzata risulta conforme al Titolo abilitativo.

Il fabbricato in costruzione ricade in zona Ba2 del vigente PRGC

PREZZO BASE € 286.274,20

LOTTO n. 2– piena ed intera proprietà di locale deposito ubicato nel sottotetto di un edificio esistente, situato in Champdepraz fraz. La Farbique.

I confini del LOTTO 2, Fg 26, mappale 388, sub. 8, sono rappresentati dal sottostante sub. 9

È riportato nel C.F. Fg 26, mappale 388, sub.8.

Il locale deposito presenta una suddivisione interna difforme da quanto rappresentato sulla planimetria catastale,

PREZZO BASE € 33.100,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**LOTTO 1**

L'analisi della documentazione riferite alle visure storiche sia dei terreni che dei fabbricati evidenzia i vari passaggi di proprietà che hanno condotto ad individuare l'attuale proprietario dei beni oggetto di perizia.

Il Lotto 1: Fg.26, particella 979, sub 2, 3, 4. è costituito da un fabbricato in costruzione insistente sul lotto di terreno pertinenziale. Tale identificazione catastale risale, come evidenziato dalle visure allegate, al 26/09/2017, associato alla costituzione del Tipo Mappale e successivo frazionamento e risulta essere di proprietà (1/1) della Signora **** DATO OSCURATO ****, in separazione di beni.

Precedentemente alla costituzione del tipo mappale (2017), dall'anno 2011 il lotto era individuato al Fg. 26, particella 390 (bosco ceduo), di proprietà (1/1) della Signora **** DATO OSCURATO ****, a seguito dell'atto di compravendita del 12/08/2011 della quota pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà della sorella, **** DATO OSCURATO ****

L'atto del 25/09/1984 rep. N. 4979 evidenzia che le proprietarie del mappale, ciascuna per la quota di $\frac{1}{2}$ erano le signore **** DATO OSCURATO ****

La proprietà del mappale indicato al Fg.26, mappale 390, sino alla data del 25/09/1984 risultava essere di proprietà delle **** DATO OSCURATO ****, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, in forza di un passaggio di proprietà, "a causa di morte" in data 23/06/1974.

Le proprietarie, fino al 23/06/1974 risultavano essere le Signore **** DATO OSCURATO ****

LOTTO 2

L'analisi della documentazione riferita alle visure storiche sia dei terreni che dei fabbricati evidenzia i vari passaggi di proprietà che hanno condotto ad individuare l'attuale proprietario dei beni oggetto di perizia.

Il Lotto 2: Fg.26, particella 388, sub 8. è costituito da un locale adibito a deposito ed ubicato nel locale sottotetto del fabbricato individuato al Fg.26, mappale 388 subb. 4, 5, 9. Tale identificazione catastale risale, come evidenziato dalle visure allegate, al 19/03/2003, associato al frazionamento del 19/03/2003, pratica n.63517. FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.11728.1/2003).

A seguito del frazionamento e sino alla data del 16/02/2004, il bene risulta intestato ai Sigg **** DATO OSCURATO ****

Dal 16/02/2004 con atto di donazione repertoriato al n. 67057, la Signora **** DATO OSCURATO **** (libera) risulta essere la proprietà per la quota di (1/1).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**LOTTO 1**

Il Lotto 1 è composto da un fabbricato in costruzione, in fase di sopralluogo si è rilevato che la consistenza delle opere eseguite alla data del pignoramento riguarda esclusivamente la parte strutturale che risulta realizzata in conformità al progetto autorizzato.



Il titolo abilitativo è il Permesso di Costruire n.10/08 e successive varianti, richieste mediante presentazione di SCIA, ma che alla data del pignoramento non risultano attuate.

**LOTTO 2**

Il Lotto 2: Fg.26, particella 388, sub 8.è costituito da un locale adibito a deposito ed ubicato nel locale sottotetto del fabbricato individuato al Fg.26, mappale 388 subb. 4, 5, 9.

Il locale deposito, presenta una suddivisione interna difforme da quanto rappresentato sulla planimetria catastale, oltre alla realizzazione di alcune tramezze, sono stati individuati un servizio igienico ed un angolo cottura. Poiché le altezze interne non consentono il cambio di destinazione d'uso verso l'abitazione, sul locale permane la definizione di "non abitabile".

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione possono essere sanati a condizione che dal servizio igienico vengano rimossi il WC ed il bidet, in modo che il locale perda la funzione di servizio igienico, trasformandola in lavanderia. Anche per quanto riguarda l'angolo cottura, devono essere eliminati gli elementi caratterizzanti la destinazione quali il lavello ed il piano cottura. Si ritiene che il mantenimento delle pareti divisorie non interferisca con la destinazione di deposito.

Non è stato possibile reperire i dati riferiti al periodo di costruzione del fabbricato, tuttavia, dall'analisi delle visure storiche sul fabbricato, si può constatare che il fabbricato risulta presente in atto del 14/04/1986 antecedente all'impianto meccanografico del 1987, oltre a successive variazioni di classamento e toponomastiche.

Per quanto riguarda la data di esecuzione delle opere abusive, non sono stati forniti dei riferimenti, tuttavia, si presume che siano successivi al 16/02/2004 (data di inizio del possesso da parte della Sig.ra **** DATO OSCURATO ****). Non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie intervenute negli anni 1985, 1994 e 2003, in quanto le dimensioni e le caratteristiche del sottotetto non potevano raggiungere le caratteristiche di abitabilità.

Con riferimento alla possibilità di sanare le opere abusivamente realizzate, come riportato nel paragrafo precedente, gli interventi da eseguire riguardano principalmente la rimozione ed eliminazione di parte degli impianti idrosanitari realizzati, oltre ad alcune componenti caratterizzanti il piano cottura. Le tramezze realizzate possono essere sanate in quanto i locali deposito non presentano caratteristiche di altezza o superficie "normati", anzi, per esclusione delle caratteristiche di abitabilità, alcuni locali (in particolare i sottotetti) vengono definiti come deposito/locale di sgombero.

I costi per tale procedura possono essere calcolati nel seguente modo:

Costo per la predisposizione della SCIA	€ 1.200,00
Lavori svolti in economia per la rimozione ed eventuale smaltimento dei sanitari: water e bidet presenti nel servizio igienico e del lavello nell'angolo cottura, compresa la sigillatura delle tubazioni (a corpo)	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.200,00

A tale cifra deve essere sommato l'importo della sanzione erogata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La banca Cassa di Risparmio di Asti s.p.a., come riportato nell'atto di precetto in data 07/08/2024:

- che le parti mutuarie non hanno provveduto al regolare pagamento delle rate del mutuo;
- che in conseguenza di ciò le parti mutuarie sono decadute dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 7 delle condizioni generali allegata all'atto di mutuo.

Tutto ciò premesso

la CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., come sopra rappresentata e difesa, in forza del titolo esecutivo, sopra specificato, di cui non vi è obbligo della notifica ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385,

INTIMA E FA PRECETTO

ai sigg. **** DATO OSCURATO ***

, come sopra tutti meglio identificati, di pagare, in via solidale tra di loro, alla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. le seguenti somme:

Capitale residuo da piano al 30/06/2024	€ 72.276,45
Rate scadute e non pagate al 30/06/2024	€ 9.279,37
Interessi convenzionali, di mora ed oneri di rinegoziazione al 11/07/2024	€ 1.071,72
TOTALE	€ 82.627,54

In data 16/09/2024 per mezzo dell'avvocato Pittarelli procede con la richiesta di pignoramento:

ritenuto che il precetto è risultato inefficace, la Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., *ut supra* rappresentata e difesa, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i seguenti immobili:

** di proprietà per l'intero della sig.ra *** DATO OSCURATO ***, come sopra meglio identificata, e cioè:

in **Comune di Champdepraz (AO)**

N.C.E.U.

Foglio 26 Part. 979 Sub. 2 Cat. F3

Foglio 26 Part. 979 Sub. 3 Cat. F3

Foglio 26 Part. 979 Sub. 4 Cat. F3

(immobili tutti derivati dalla soppressione del Foglio 26 Part. 390 Cat. T are 9,59 - Catasto Terreni)

** di proprietà per l'intero della sig.ra *** DATO OSCURATO ***, come sopra meglio identificata, e cioè:

in **Comune di Champdepraz (AO)**

N.C.E.U.

Foglio 26 Part. 388 Sub. 8 Cat. C2 mq. 86

L'atto di pignoramento viene notificato alle interessate in data 04/11/2024.

In data 26/03/2025, l'Agenzia delle Entrate di Aosta interviene nella procedura in corso dichiarando:

"che l'esponente è creditrice nei confronti del/gli esecutato/i per debiti iscritti a ruolo ex art. 12 del D.P.R. 602/1973;

• che dichiara di intervenire nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinandone l'ammontare distinguendo l'importo al privilegio ed al chirografo;

• che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata

CIÒ PREMESSO

la ricorrente determina il proprio credito in:

• € 12.439,55 per quote al chirografo - di cui capitale € 10.040,37 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato, in capo al debitore esecutato ****
DATO OSCURATO ****;

Per un totale di: € 12.439,55".

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il Lotto 1, essendo costituito da un edificio in costruzione non è occupato da nessun soggetto.

Il Lotto 2, costituito da sottotetto non abitabile, è nella disponibilità della Proprietaria Sig.ra **** DATO OSCURATO ****, la quale dal 04/01/2023 risiede in Champdepraz | **** DATO OSCURATO **** (piano inferiore del bene oggetto di pignoramento), e non è occupato/utilizzato da soggetti terzi.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Con riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si rilevano quelli oggetto della procedura di precetto derivanti dall'azione della Cassa di risparmio di Asti, alla quale è succeduta, per cessione di crediti, la FALCON SPV S.r.l.,

Per effetto della cessione, la FALCON SPV S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, di titolarità della società cedente Cassa di Risparmio di Asti S.p.A, tra i crediti ceduti rientra anche quello della presente procedura, originariamente vantato da Cassa di Risparmio di Asti S.p.A, già creditore procedente, in forza di atto di mutuo fondiario concesso dalla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. (ex

BIVERBANCA S.p.A.), alla sig.ra **** DATO OSCURATO **** e alla sig.ra **** DATO OSCURATO ****

Risulta inoltre che in data 26/03/2025 sia intervenuta nella procedura anche l'Agenzia delle entrate, ufficio di Aosta, con l'inserimento di un credito vantato dall'Agenzia stessa nei confronti della Sig. **** DATO OSCURATO **** per debiti iscritti a ruolo ex art. 12 del D.P.R. 602/1973.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni oggetto di procedura non sono gravati da censo, uso civico od altri istituti.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il Lotto 1, essendo riferito ad un edificio in costruzione non presenta spese di gestione condominiale e di conseguenza non sussiste a carico del proprietario spese straordinarie o spese condominiali scadute.

Il Lotto 2, costituito da un locale deposito individuato nel sottotetto di una palazzina unifamiliare, al quale si accede da una scala esterna non è gravato allo stato attuale da oneri Condominiali.

Nel caso di alienazione a soggetti non appartenenti al nucleo familiare, verranno individuate le modalità per ripartire le spese riferite pro quota al subalterno 8 del mappale 388 Fg. 26.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione dei 2 LOTTI, si è proceduto come indicato nelle premesse generali, e precisamente:

LOTTO 1

a. Valore terreno

Dall'analisi delle offerte di mercato proposte da varie agenzie immobiliari per la vendita di terreni edificabili in zone di PRGC analoghe a quella oggetto di edificazione, si stima un valore medio pari a 60/65 €/mq.

Mq 980 x €/mq 60,00 = € 58.800,00

b. Opere strutturali realizzate

Per la stima del valore delle opere strutturali, sono stati assunti i seguenti valori parametrici:

Solaio contro terra con igloo	€/mq 40,00
Solaio ai vari piani	€/mq 200,00
Calcestruzzo armato	€/mc 985,00
Mq 231,50 x €/Mq 40,00	= € 9.260,00
Mq 448,00 x €/Mq 200,00	= € 89.600,00
Mc 106,50 x €/mc 985,00	= € 104.902,50

TOTALE = € 203.762,50

c. Valore progettazione.

Il valore della progettazione architettonica e strutturale, (la cui validità deve essere verificata per nuove autorizzazioni, o integrata in caso di varianti), può essere stimato, parametricamente pari al 8% dell'importo per la realizzazione del fabbricato.

Il costo per la realizzazione dell'edificio, valutata per il calcolo degli oneri, è pari a € 296.396,26, ne deriva un valore di progettazione pari a 8% € 296.396,26 = € 23.711,70.

La valutazione del valore del **LOTTO 1** è calcolata come segue:

Valore del Terreno	€ 58.800,00
Valore delle Opere Strutturali realizzate	€ 203.762,50
Valore della Progettazione	€ 23.711,70 (oltre iva ed oneri di legge)
TOTALE	€ 286.274,20

LOTTO 2

Per effettuare il calcolo del valore immobiliare del Lotto 2 (locale deposito sottotetto), sono stati assunti i seguenti parametri:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate);
- Criteri per il calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari redatto da tecnoborsa ed agenzia delle entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: CHAMPDEPRAZ

Fascia/zona: Centrale/RESIDENZIALE (CAPOLUOGO, FABRIQUE, VIERING)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

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	1250	1550	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1250	L	2,2	2,7	L
Box	NORMALE	790	1100	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1550	L	2,9	3,6	L

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50

Superficie locale sottotetto mq 86,00

Incidenza per il locale non abitabile e non collegato direttamente al sottotetto (valore medio tra 35% e 20%) pari a 27,5%

Valore di mercato €/mq (valore medio tra € 1.250,00 e € 1.550,00) pari a €/mq 1.400,00

Valore del Lotto 2 pari a mq 86,00x 27,5% x €/mq 1.400,00 = **€ 33.110,00**

A tale importo dovrebbe essere detratto il costo da sostenere per la pratica di sanatoria per la rimozione delle difformità, di cui si riporta l'analisi:

Costo per la predisposizione della SCIA	€ 1.200,00
Lavori svolti in economia per la rimozione ed eventuale smaltimento dei sanitari: water e bidet presenti nel servizio igienico e del lavello nell'angolo cottura, compresa la sigillatura delle tubazioni (a corpo)	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.200,00

A tale cifra deve essere sommato l'importo della sanzione erogata dall'Ufficio Tecnico Comunale.