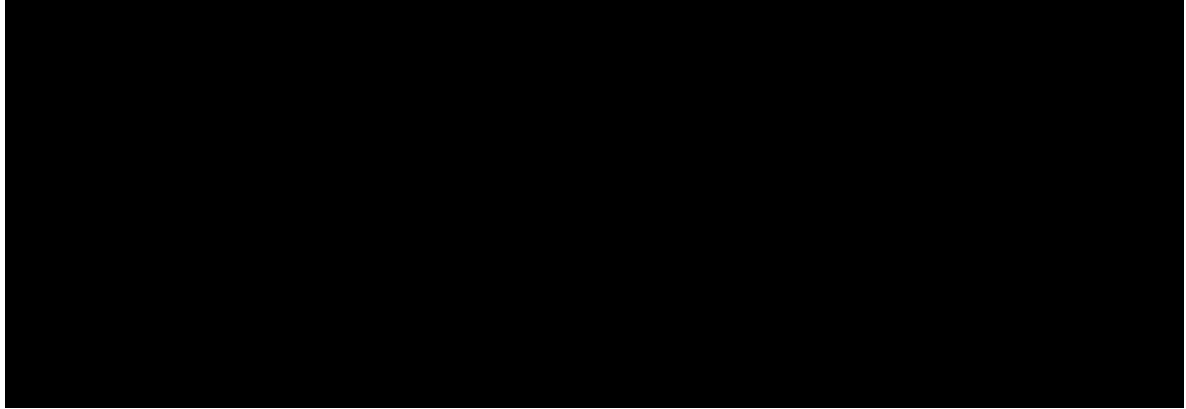


Tribunale di Aosta
R.G. Es. 62/2024
LOTTO N. UNO
Esperto stimatore: Geom. Alberto Motta

TRIBUNALE DI AOSTA
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 62/2024



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. UNO

Esperto stimatore: Geom. Alberto Motta
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

“ Perizia per pubblicità ”



PREMESSA

Con provvedimento del 21/10/2025 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Alberto Motta, iscritto al Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n. 750, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 29/10/2025 il sottoscritto effettuava il deposito del verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, c. 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avvocato Pierluca Benedetto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 03/12/2025.

Considerata la necessità dell'accesso forzoso veniva richiesta la proroga dei termini per il deposito della perizia, autorizzata con nota del 30/01/2026.

In data 26 febbraio 2026 effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

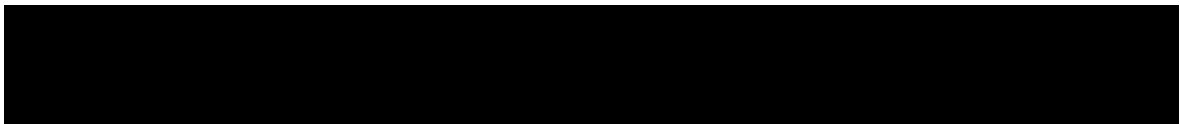
L'avanti estesa relazione riguarda il lotto di vendita numero **UNO**

L'immobile del **LOTTO N. UNO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Comune di Introd (R.A.V.A.) , Frazione Chevrere n. 4, ubicato ai piani terra (seminterrato) e primo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Introd al foglio 32, particella n. 166 sub. 13, categoria catastale A/3, classe unica, numero vani catastali 5,5 , superficie 174 metri quadrati;
- piena proprietà di deposito sito in Comune di Introd (R.A.V.A.) , Frazione Chevrere ubicato al piano terra (seminterrato) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Introd al foglio 32, particella n. 383 sub. 2, categoria catastale C/2, superficie catastale mq. 8 , superficie 16 metri quadrati .

Diritti reali:

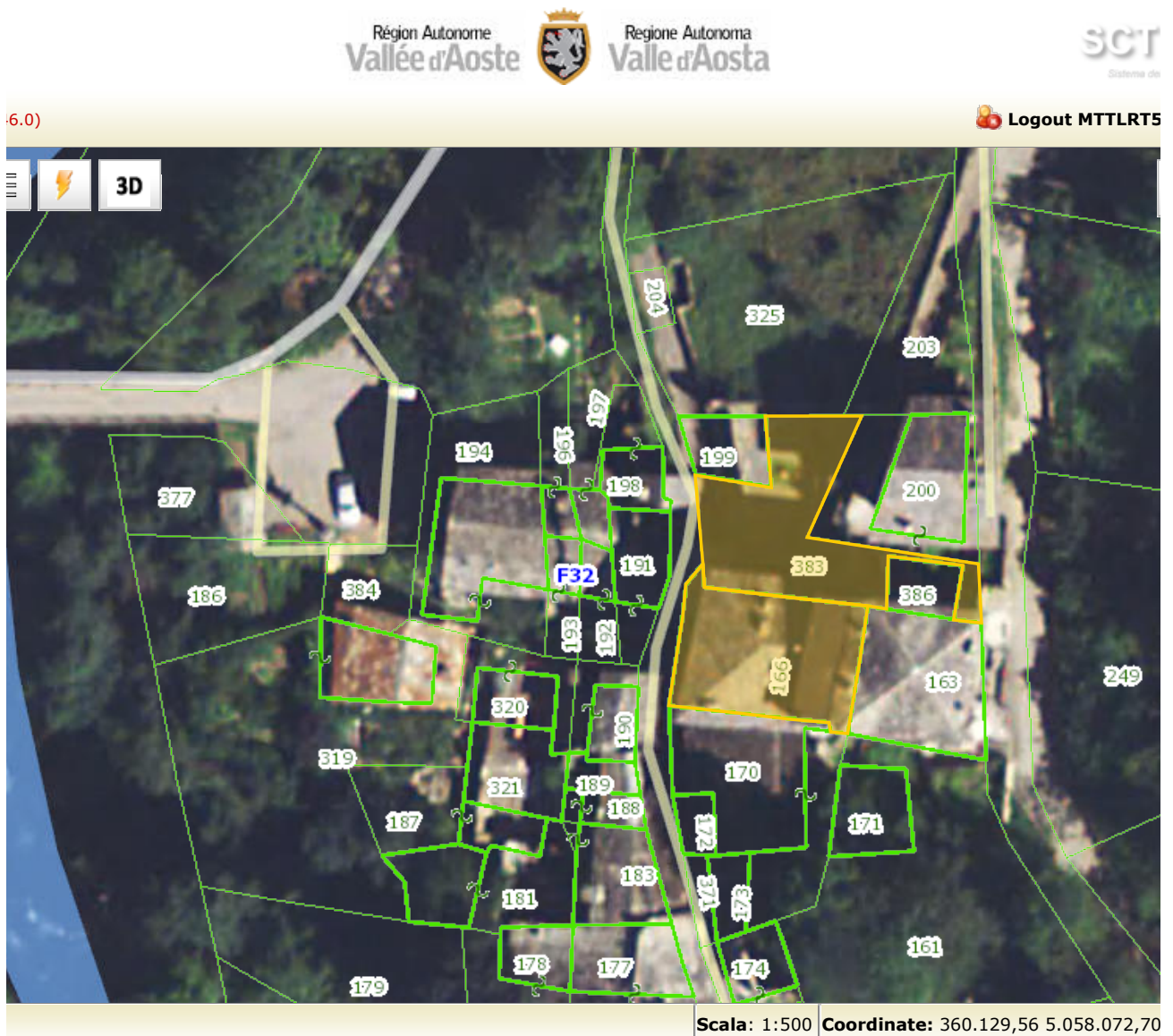
Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutivi in forza di:



Dati catastali: I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (*All. 9 e 10*).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del geoportale SCT della Regione Valle d'Aosta (*All. 3*), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto



Estratto della mappa catastale

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da piena proprietà di:

- un appartamento, sito in Comune di Introd (R.A.V.A.) - Frazione Chevrere n. 4, ubicato ai piani terra (seminterrato) e primo di fabbricato entrostante mappale foglio 32 n. 166 di mq. 152 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Introd al foglio 32, particella n. 166 sub. 13, categoria catastale A/3, classe unica, numero vani catastali 5,5 , superficie 174 metri quadrati, entrostante
- deposito sito in Comune di Introd (R.A.V.A.) - Frazione Chevrere , nel sottosuolo del mappale foglio 32 n. 383 di mq 168 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Introd dal foglio 32, particella n. 383 sub. 2, categoria catastale C/2, superficie catastale mq. 8 ,superficie 16 metri quadrati .

Tipologia: appartamento quadrilocale con sottostante locale deposito/magazzino.

Ubicazione: Frazione Chevrere, nucleo storico ubicato sulla destra orografica della valle di Valsavarenche ad una quota di 1133 metri s.l.m. e ad una distanza di 5,3 Km del capoluogo

di Introd. La zona è caratterizzata da scarsa visuale e limitata esposizione, prevalente verso nord.

Caratteristiche strutturali: Vecchio fabbricato composto da piano terra seminterrato e quattro piani fuori terra , strutturalmente composto da muratura portante in pietra e copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di pietra (Lose).

Accessi: Dalla Strada Regionale SR23 si accede alla frazione mediante breve tratto di strada comunale fino al parcheggio comune all'ingresso del borgo. L'accesso pedonale ai fabbricati avviene attraverso strada vicinale interna. L'accesso all'appartamento (piano primo) è disimpegnato da rampa in muratura sul mappale 383 sovrastante il deposito al sub 2 della medesima particella. I due locali al piano terra hanno accesso diretto dall'adiacente strada vicinale.

Confini:

Con riferimento alla mappa catastale foglio 32 del Comune di Introd;

- Appartamento a piano primo - a nord affaccio su mappale 383, a est fabbricato mappale 163, a sud fabbricato mappale 170 ed a ovest vuoto su strada vicinale
- Appartamento a piano terra - a nord deposito mappale 383 , a est terrapieno, a sud fabbricato mappale 170 ed a ovest strada vicinale
- Deposito a piano terra - a nord ed est terrapieno, a sud deposito mappale 166 ed a ovest strada vicinale

Pertinenze: Modesta corte di circa 14,00 metri quadrati , non individuata nei documenti catastali e progettuali, adiacente al lato nord dell'appartamento a livello piano primo.



Area di pertinenza



Area di pertinenza

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita tra il dante causa ed i debitori eseguiti (All. 1) si rileva :

“Si da atto che all'unità immobiliare compravenduta è annessa un'area in uso esclusivo sul mappale n. 199 del foglio 32 (di proprietà del venditore) meglio evidenziata con colore blu nella planimetria nella planimetria allegata su C all'atto che si trascrive . I signoririconoscono l'uso esclusivo sul loro mappale di cui al foglio 32 mappale n. 200 a favore della suddetta unità immobiliare meglio evidenziata con colore rosso nella planimetria allegata sub C”

Da visure catastali storiche risulta che da frazionamento del 22/11/1996 il mappale ha originato il mappale 383 di mq. 168. (All. 5)

La corte insiste sul mappale n. 383 come pure la rampa di accesso all'ingresso dell'appartamento che da accesso ad altri immobili a monte di quella in oggetto.

Sul mappale 199 di mq. 37 è presente un'area pianeggiante sistemata a verde e recintata (All. 6 - l'intestazione catastale non è mai stata aggiornata e riporta ancora quella dell'impianto).



Rampa di accesso su particella 383



Area su particella 199

Dotazioni condominiali: Come si evince dalla documentazione catastale allegata , Elenco Immobili (All. 11) l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamigliare,

composto da 5 appartamenti, e 3 depositi per il quale non è stato costituito il condominio.

Sulla particella 383 insiste unicamente il deposito 383 sub 2 (*All. 12*)

Composizione interna:

L'appartamento è composto da :

- A piano primo soggiorno con angolo cottura, due camere , un bagno con anti bagno, un locale deposito e balcone;
- A piano terra (seminterrato) locale unico ad uso deposito/magazzino:

Nota : i due piani secondo il progetto sono collegati da scala interna a chiocciola di cui allo stato attuale esiste solo il foro nel solaio a volta del deposito.

Deposito : locale a piano terra seminterrato adibito a servizio igienico

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Dal sopralluogo emerge uno scarso stato manutentivo ed un evidente stato di totale abbandono protratto da diversi anni determinando una situazione di inagibilità. Situazione che si sovrappone alla vetustà del fabbricato di cui fa parte. La ristrutturazione dell'unità è avvenuta 1994 con finiture e dotazioni impiantistiche mediamente conformi agli standard costruttivi dell'epoca per una destinazione d'uso commerciale. L' unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di modesto intervento edilizio nel 2005 per la trasformazione destinazione d'uso in abitativa.

Le opere per quest'ultimo intervento, peraltro parzialmente difformi al progetto autorizzato, risultano eseguite in economia con disomogeneità dei materiali utilizzati con finiture posticce per l'aggiunta di tramezzatura interna e la coibentazione e rivestimento dei muri perimetrali. Il riscaldamento avviene solamente mediante una vecchia stufa a legna sicuramente insufficiente per garantire una temperatura idonea a requisiti sanitari in tutti i locali (non esiste l'impianto di riscaldamento). La produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posizionato nel bagno, con ogni probabilità non collegato al lavello dell'angolo cottura. Angolo cottura costituito da un numero esiguo di elementi. Le porte interne sono state rimosse , come pure la scala di collegamento al piano sottostante.

- Deposito magazzino - Unico locale con pavimento in gress e soffitto a volta in pietra, dotato di impianto elettrico. Il locale è ingombrato da mobilio, oggetti ed attrezzatura di varia natura di scarso valore.
- Deposito - Unico locale interamente piastrellato adibito a servizio igienico di pertinenza all'unità principale dotato di lavabo e water.

Il ripristino delle corrette condizioni di abitabilità, sanitarie e di sicurezza, non può prescindere da un rilevante intervento di restauro interno per pulizia, rimozioni, sostituzioni o rifacimento dotazioni, isolamenti termici e finiture e per la realizzazione degli impianti tecnici.

Il costo del rilevante intervento viene stimato nell'importo di €/mq. 500 per un totale di € 89.500,00, calcolato sulla base della superficie lorda mq. 179 (€/mq 500,00 x mq. 179).

Attestato di prestazione energetica: L'unità immobiliare è mancante della certificazione energetica

Fotografie dei luoghi



Accesso appartamento



Accesso ai depositi



Deposito particella 383



Deposito particella 166



Foro scala



Stufa



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno angolo cottura



Soggiorno angolo cottura



Camera



Camera



Camera irregolare



Deposito



Bagno



Anti bagno



Balcone



Facciata lato est

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi: Lo stato reale dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici del piano primo allegati alla Concessione Edilizia come da planimetria allegata (*All. 18 e 19*)

Superficie utile interna: Metri quadrati 141,00

Superficie commerciale: Metri quadrati 161,00; superficie calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 .

Altezza utile interna: metri 2,20

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Comune censuario di Introd (AO)

Catasto terreni

- Foglio 32 particella n. 166 - Fabbricato promiscuo di mq. 152, derivante da Tipo Mappale del 04/07/1994 n. 1911.1/1994
- Foglio 32 particella n. 383 - Ente urbano di mq. 168 creata con Frazionamento della particella 200 del 22/11/1996 n. 3089.1/1996 modificata con Tipo Mappale del 02/01/1997 n. 9.1/1997

Catasto fabbricati

- Appartamento - foglio 32, particella n. 166 sub. 13, categoria catastale A/3, classe unica, numero vani catastali 5,5 , rendita € 411,87 località Chevrere piano T-1 , Dati di superficie mq 177 Totale escluso aree esterne 174 metri quadrati; Variazione del 26/10/2005 n. 14779.1/2005
- Deposito - foglio 32, particella n. 383 sub. 2, categoria catastale C/2, classe unica, superficie catastale mq. 8 , Rendita € 14,87, Località Chevrere, Piano T, superficie totale 16 metri quadrati .

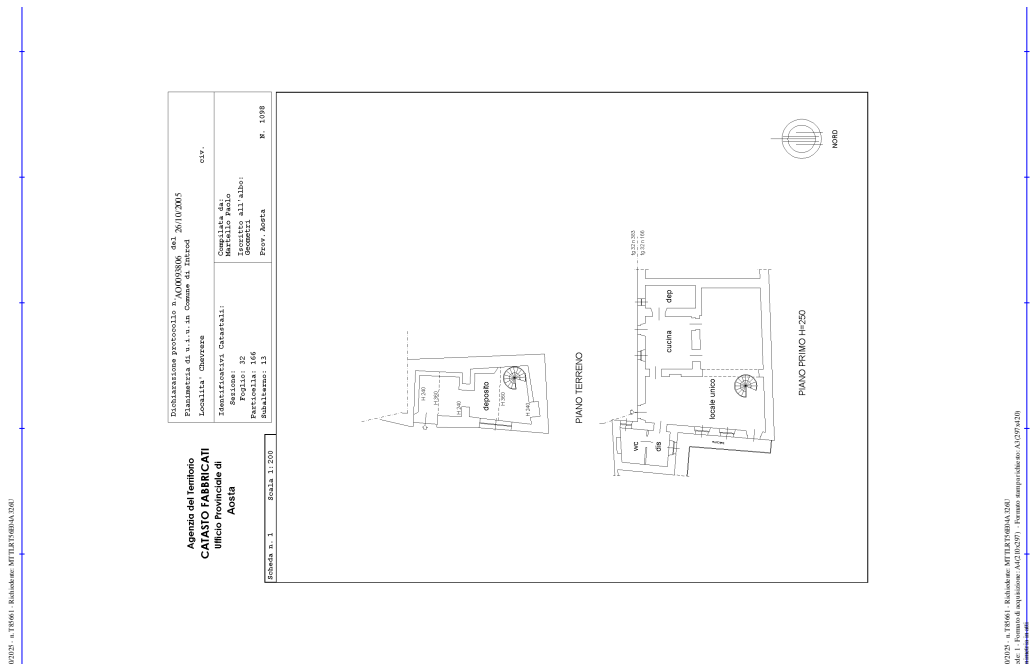
Le visure catastali attuali (*All.9 e 10*) e storiche (*All. 7 e 8*), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

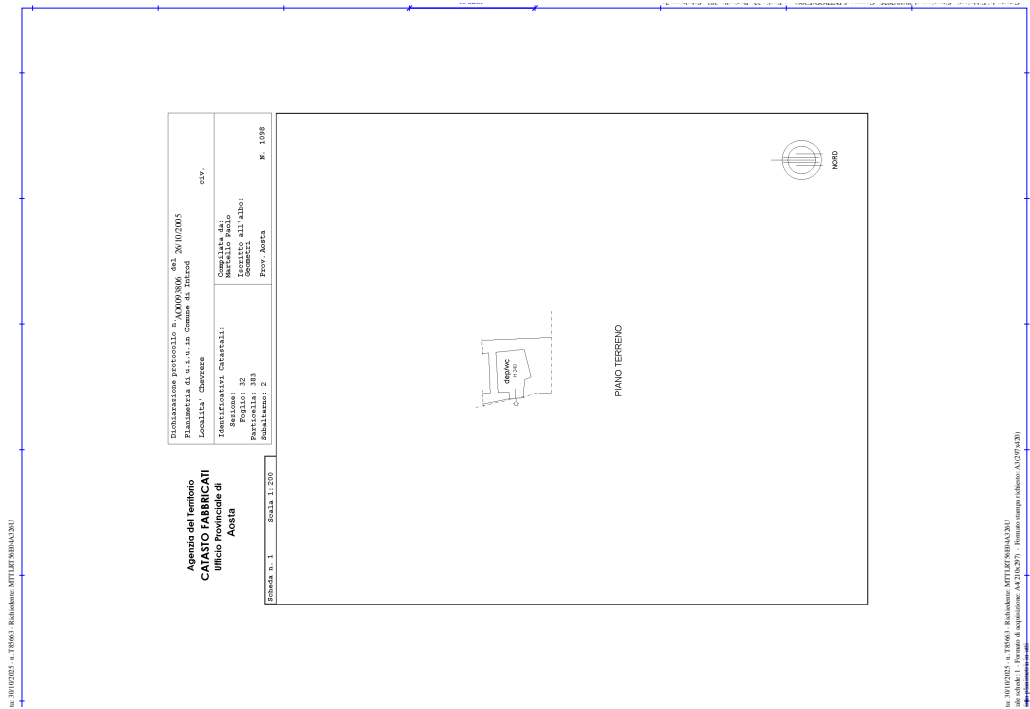
Debitori esecutati per la piena proprietà.

.....

Planimetria catastale: Per le planimetrie catastali presentate il 26/10/2005 rispetto allo stato dei luoghi si rileva la difformità nella rappresentazione del piano primo e la conformità in quella al piano terreno.



Planimetria catastale particella 166 sub 13



Planimetria catastale particella 383 sub 2

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**appartamento**), ubicato in Comune di Introd, frazione Chevrere n. , piani Terra (seminterrato) e primo.

L'immobile e le aree citate nelle pertinenze secondo il Piano Regolatore Comunale ricadono in centro storico zona Ae08 , (*bameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno agglomerata*) la zona è sottoposta a Vincolo idrogeologico e secondo la normativa regionale degli abitati inedificabili ricade in zona F2 di frana (*area dissestata di media pericolosità*) ed in zona FC di inondazione (*Area di inondazione per piena catastrofica*) . Non trattando terreni edificabili ma immobili con destinazione d'uso conforme e consolidata i vincoli descritti non incidono sulla validità degli immobili stessi.

L'appartamento è composto da :

A piano primo soggiorno con angolo cottura, due camere , un bagno, un locale deposito e balcone - censito al Catasto Fabbricati al foglio 32 mappale n. 166 subalterno 13

A piano terra (seminterrato) locale unico ad uso deposito/magazzino.

Posti alle seguenti coerenze:

Appartamento:

- a piano primo - a nord affaccio su mappale 383, a est fabbricato mappale 163 a sud fabbricato mappale 170 ed a ovest vuoto su strada vicinale;
- a piano terra (locale deposito) - a nord deposito mappale 383 , a est terrapieno, a sud fabbricato mappale 166 ed a ovest strada vicinale.

Deposito : locale a piano terra seminterrato adibito a servizio igienico - censito al Catasto Fabbricati al Foglio 32 mappale n. 383 subalterno 2

Coerenze: a nord ed est terrapieno, a sud deposito mappale 166 ed a ovest strada vicinale.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali per una differente distribuzione degli spazi interni relativamente al piano primo dell'appartamento.

I due immobili derivano di unica Concessione Edilizia n. 2005/17 del 24 ottobre 2005 (*All. 20*) e Certificato di abitabilità del 23 settembre 2008 (*All. 22*) . Lo stato dei luoghi non è conforme (minime difformità) al progetto autorizzato relativamente al piano primo dell'appartamento.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 92.000,00
(novantaduemila e zero centesimi)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il primo passaggio di proprietà (All. 1) trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento è l'atto di compravendita favore dei debitori eseguiti

13401/15002. L'identificazione catastale dei beni compravenduti corrisponde a quella attuale.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La ristrutturazione delle due unità immobiliari, strutturalmente unite e oggetto di un unico progetto, è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 94/015 del 25/03/1994 e successiva variante del 07/05/1994 rilasciata al dante causa degli attuali proprietari per la parziale ristrutturazione di vecchio fabbricato rurale ante 1942 con destinazione d'uso commerciale (birreria e spaghetteria) . La trasformazione della destinazione d'uso in abitazione civile è stata autorizzata con concessione edilizia n. 2005/17 del 24/10/2005 (All 20).

Con nota del Sindaco in data 27/02/2006 è stata approvata la voltura dell'atto di concessione ai debitori eseguiti (All. 21) che al termine dei lavori in data 18/09/2008 hanno inoltrato domanda di Permesso di Agibilità rilasciato in data 23/09/2008 (All.22).

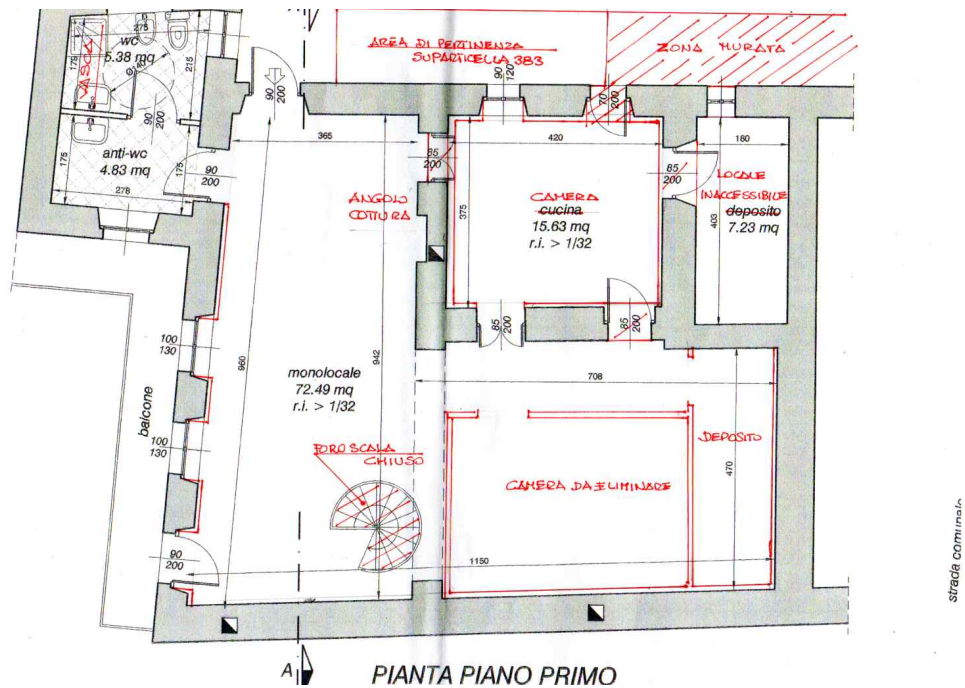
Lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati progettuali autorizzati.

Le difformità riguardano unicamente i locali abitativi del piano primo sono evidenziati con colorazione rossa nell'allegata planimetria e consistono in:

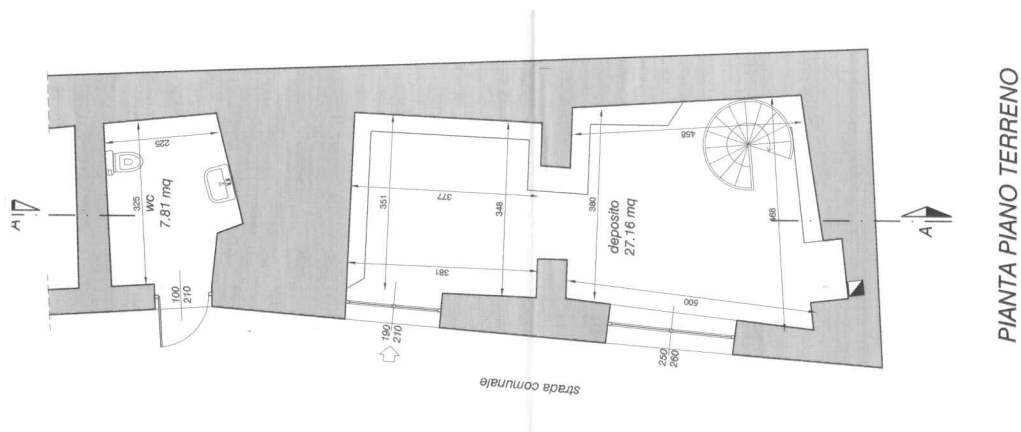
- Riporto di manufatto in parziale occupazione della corte descritta nelle pertinenze con contestuale chiusura di due aperture della facciata a nord;
- Il locale deposito , corrispondente ad una delle suddette aperture è stato reso inaccessibile chiudendo la porta di accesso
- Trasformazione della cucina in camera con chiusura di due delle tre aperture di accesso
- Realizzazione di angolo cottura nel soggiorno
- Spessoramento all'interno dei muri perimetrali per rivestimenti e cappotto termico.

Le sopraelencate difformità rientrano tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 80bis della L.R. 11/98 e regolarizzabile mediante dichiarazione conformità con allegati nuovi elaborati grafici raffigurante lo stato reale dei luoghi.

In difformità al progetto autorizzato si rileva altresì la realizzazione di tramezzi in legno/carton gesso, in parte del soggiorno per la creazione di una camera ed un locale deposito. La difformità non è sanabile poiché la camera è priva di aperture verso l'esterno per il rispetto dei rapporti aereo-illuminati. Le tramezzature devono pertanto essere rimosse.



Planimetria di progetto - piano primo



Planimetria di progetto - piano terra

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità dal debitore esecutato.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati: ai sensi

- Oneri professionali per la regolarizzazione urbanistica con dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 80 bis della L.R. 11/98 - €. 3000,00
- Completamento pratiche [REDAZIONE]
- Rimozione tramezzatura della camera - € 1.500,00
- Redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 250,00;

I suddetti costi per un totale di € 6.750,00 vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 16/03/2026 (All. 15, 16 e 17) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici :

[REDAZIONE]
2249 , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 130.000,00 - totale € 260.000,00 , durata 30 anni. A favore [REDAZIONE] contro i debitori esecutati .
Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Francesco Saia di Aosta del 19/ [REDAZIONE]

- ISCRIZIONE del [REDAZIONE]
13402 , derivante [REDAZIONE]
fondiario, capitale € 70.000,00 - totale € 105.000,00 , durata 25 anni. A favore [REDAZIONE] contro i debitori esecutati . Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Francesco Saia di Aosta del [REDAZIONE]

Generale n. 10927. Verbale di pignoramento immobili da atto giudiziario del

contro i debitori esecutati

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo con riferimento a quotazioni per beni analoghi .

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile è determinata secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998, ad eccezione per il calcolo della superficie del piano terra (seminterrato). A tale piano la superficie del deposito del mappale 166 sub e del deposito mappale 383 sub 2 , strutturalmente uniti, è calcolata accorpando i due locali.

Considerata l'elevata incidenza delle murature la superficie viene calcolata mediando la superficie lorda con quella utile .

Tribunale di Aosta
R.G. Es. 62/2024
LOTTO N. UNO
Esperto stimatore: Geom. Alberto Motta

Il calcolo della superficie commerciabile è determinata applicando i coefficienti di riduzione in base alla destinazione dei singoli componenti.

SCHEMA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI										Coefficienti			
Piano Primo	(7,70 X 15,60)	:	2 =	Mq	60,06								
	(8,60 X 15,60)	:	2 =	Mq	67,08								
	(2,70 X 5,60)	:	2 =	Mq	7,56								
	(2,90 X 5,60)	:	2 =	Mq	8,12								
	2,00 X 0,55	=	Mq	1,10	143,92	1,00	Mq	143,92					
Balconi	7,50 X 1,00	=	Mq	7,50									
	2,30 X 1,00	=	Mq	2,30	9,80	0,30	Mq	2,94					
Piano Terreno Seminterrato													
Superfici lorda	(4,00 X 8,75)	:	2 =	Mq	17,50								
	(4,10 X 8,75)	:	2 =	Mq	17,94								
	(3,45 X 8,50)	:	2 =	Mq	14,66								
	(4,35 X 8,50)	:	2 =	Mq	18,49								
	4,70 X 2,25	=	Mq	10,58									
					79,16								
Superficie utile interna					27,16								
					7,81	34,97							
					Media	57,07	0,25	Mq	14,27				
SUPERFICIE COMMERCIABILE											Mq	161,13	
SUPERFICIE LORDA					143,92								
					34,97						Mq	178,89	

Schema di calcolo delle superfici

Dalla tabella di calcolo sopra allegata con arrotondamento si rilevano i seguenti dati :

- Superficiale commerciabile - 161,00 metri quadrati
- Superficie lorda - 179,00 metri quadrati

Determinazione della scala dei prezzi noti

La banca dati delle quotazioni immobiliari redatta a cura dell'Agenzia delle Entrate (OMI) accomuna in unica zona censuaria il centro , il capoluogo e le frazioni fornendo per le abitazioni civili in condizioni ordinarie rileva quotazioni variabili da un minimo di 1.200 ad un massimo 1.600 euro al metro quadrato (All. 26).

La località Chevrere è l'ultima frazione nel comune di Introd risalendo la Valsavarenche , ubicata nel fondo della valle in un tratto in cui la valle ha una conformazione molto stretta determinando visuale ed esposizione molto limitate.

Si ritiene pertanto di assumere la quotazione minima che, moltiplicata per la superficie commerciabile, determina un valore del compendio immobiliare in oggetto pari ad Euro 193.200,00 (mq 161 x €/mq 1200).

Da indagini presso le agenzie immobiliari nella frazione Chevrere risulta (agenzia Tecnocasa di Sarre) un solo immobile in vendita con una quotazione di €/mq 867,00 per un alloggio modestamente restaurato.

Nelle vicinanze altri immobili, oggetto di trattativa di vendita, si trovano in nuclei storici delle prime frazioni del comune di Valsavarenche dove tra i dati del mercato immobiliare, a parità di quotazioni OMI, si riscontrano le seguenti quotazioni:

- Frazione Rovenaud (agenzia Tecnocasa di Sarre) intero fabbricato da restaurare €/mq 608,00
- Frazione Bois de Clin (Agenzia Tecnorete di Villeneuve) intero fabbricato da ristrutturare completamente €/mq 369,00

Considerato che tali quotazioni si riferiscono ad immobili per cui è necessario un intervento edilizio per conseguire le condizioni ordinarie in allineamento alle quotazioni di mercato, analogamente a quello oggetto di stima, si ritiene che al valore stimato con quotazioni OMI debba essere sottratto quello di ristrutturazione stimato al quesito n. 2 (193.200,00 - 89.500,00).

Il più valore dell'immobile dei debitori eseguiti pertanto è determinato in **€ 103.700,00 (Euro centotremilasettecento e zero centesimi)**

Il valore così calcolato corrisponde ad una quotazione unitaria di €/mq 644,00 (€ 103.700,00 : mq 161) in linea con le citate quotazioni rilevate dalle agenzie immobiliari.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi descritti e stimati al quesito n. 8 per la regolarizzazione urbanistica e la redazione dell'A.P.E.

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 6.750,00

$$V = € 103.700,00 - € 6.750,00 = € 96.950,00$$

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 103.450,00 (euro centotremiquattrocentocinquanta e zero centesimi).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto:

€ 96.950,00 - 5% = € 92.102,50 che si arrotondano in **€. 92.000,00 (euro novantaduemila e zero centesimi)**

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Trascrizione atto di acquisto
ALLEGATO 2	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 3	Sovrapposizione ortofoto/mappa
.....	
ALLEGATO 11	Elenco immobili particella 166
ALLEGATO 12	Elenco immobili particella 383
ALLEGATO 13	Planimetria catastale particella 166 sub 13
ALLEGATO 14	Planimetria catastale particella 383 sub 2
.....	
ALLEGATO 18	Pianta di progetto piano 1
ALLEGATO 19	Pianto di progetto piano T
.....	
ALLEGATO 23	Certificazione urbanistica
ALLEGATO 24	A.P.E.
ALLEGATO 25	Ricevuta presentazione A.P.E.
ALLEGATO 26	OMI
ALLEGATO 27	Documentazione fotografica

Data, 2 aprile 2026

L'ESPERTO STIMATORE

ALBERTO MOTTA