

Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G
"Rossi Leonida"

TRIBUNALE DI COMO

Sezione Civile

Volontaria Giurisdizione

N. Gen rep.: **2129/2023 V.G.**

Giudice Delegato: **Dott. Giorgio Previte**

Curatore dell'eredità giacente: **Dott. Eliseo Bancora**

ELABORATO PERITALE

Lotto 002

Tecnico incaricato: **Dott. Arch. Alessandro Maino**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Como al N. 1862

iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085

C.F. MNALSN69L11C933A - P.Iva 02670980131

con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma n. 68

cellulare: 348 0826050 - E-mail: alessandro.maino2@gmail.com

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte
Curatore dell'eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora
Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino
Pagina - 1 - di 11

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"	
	Immobili siti in Comune di Prè-Saint-Didier (AO) – Fraz. Verrand - Passage Mochet n 7	
	1 - Premessa	Pag. 2
	2 - Identificazione dei beni	Pag. 3
	3 - Descrizione sommaria	Pag. 4
	4 – Stato di Possesso	Pag. 5
	5 – Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 5
	6 – Altre informazioni per l’acquirente	Pag. 6
	7 – Giudizio di conformità urbanistico-edilizia – catastale	Pag. 6
	8 - Attuali e precedenti proprietari	Pag. 7
	9 – Pratiche edilizie	Pag. 8
	10 – Valutazione dei beni immobiliari	Pag. 9
	11 – Adeguamenti e correzioni della stima	Pag. 10
	12- Prezzo base d’asta del lotto	Pag. 11

	1 - Premessa	
	A seguito dell’incarico conferitogli dal Curatore Dott. Eliseo Bancora, il sottoscritto Arch.	
	Alessandro Maino, con studio in Olgiate Comasco (CO) via Roma, 68, iscritto all’Ordine degli	
	Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Como al n. 1862 ed al	
	Registro dei Consulenti del Tribunale di Como al n. 1085, veniva nominato perito nel	
	procedimento di Volontaria Giurisdizione per l’eredità giacente n. 2129/2023, "Rossi	
	Leonida”, ed iniziava le operazioni peritali.	
	Il sottoscritto, sulla scorta di quanto visionato nel sopralluogo del 25/02/2026 e dai	
	documenti reperiti durante la fase istruttoria, redige il presente elaborato peritale, con	
	annessi allegati, come sottoindicato.	

	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell’eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 2 - di 11	

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"	
	LOTTO 002	
	Beni immobili in Comune di Prè-Saint-Didier (AO)	
	- Fraz. Verrand - Passage Mochet n 7 -	

	2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI	
	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell’unità immobiliare sita in Comune di Prè-	
	Saint-Dedier (AO), Fraz. Verrand - Passage Mochet n. 7 e precisamente:	
	Così censite al Catasto Fabbricati – Comune di Prè-Saint-Dedier (Codice H042):	
	A. Foglio 3 particella 195 , subalterno 9, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2,	
	consistenza 3,5 vani, piano T, superficie catastale totale 64 mq, totale escluse aree	
	scoperte*: 64 mq, rendita euro 488,05 – lire 945.000 (località Brunod Verrand – Piano T –	
	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).	
	Intestazione catastale degli immobili:	
	- ROSSI LEONIDA - Cf: RSSLND37R22F205U – nato a Milano (MI) il 22/10/1937 - per 1/1 di	
	proprietà.	

	SITUAZIONE CATASTALE al 11/03/2024 dalle risultanze del visurista incaricato:	
	Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate,	
	Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi	
	Catastali, riguardante immobili siti in PRE'-SAINT-DIDIER Frazione Verrand nel complesso	
	immobiliare denominato “Condominio La Vieille Demeure” edificato sui terreni distinti al	
	Catasto Terreni, in forza di t.m.2675 del 7.12.92, t.m.970 del 22.3.93, frazionamento nr.1001	
	in data 1.4.93, t.m.3104 del 29.10.96, al fg.3 con il mapp.195 di mq.163 ente urbano,	
	mapp.194 di mq.79 ente urbano, mapp.970 di mq.40 ente urbano, mapp.1016 di mq.11	
	ente urbano e mapp.1017 di mq.10 ente urbano e precisamente:	
	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell’eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 3 - di 11	

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"	
	- Appartamento al piano terra composto da soggiorno-pranzo-angolo cottura, due camere e	
	servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.3 con: mapp.195/9 – PT – A/3 – cl.2 – v.3,5 -	
	€.488,05.	
	<u>ISPEZIONE CATASTALE</u>	
	A) Non risultano ulteriori variazioni.	
	B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si	
	conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.	

	COERENZE – appartamento: strada comunale, mappale 196, proprietà di terzi, proprietà si	
	terzi e scala comune.	
	ACCESSO: Passage Mochet n 7.	

	3 – DESCRIZIONE SOMMARIA	
	A seguito del sopralluogo esperito dallo scrivente nella data del 25/02/2026, presa visione	
	dei luoghi e delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, il tutto ubicato in Comune	
	di Prè-Saint-Didier (AO) - Fraz. Verrand - Passage Mochet n. 7, si descrive quanto segue.	
	Pré-Saint-Didier si trova al centro della Valdigne, ai piedi del Monte Crammont e dell'Orrido	
	di Verney. È un rinomato borgo termale della Valle d'Aosta (Valdigne), situato a 1.000 metri	
	di altezza ai piedi del Monte Bianco, oltre che un punto di partenza per tante mete	
	escursionistiche.	
	L'unità immobiliare oggetto si stima è un appartamento ubicato all'interno di un complesso	
	condominiale denominato "Condominio Vieille Demeure" che è sito nel Comune di Prè-	
	Saint-Didider (AO) Frazione Verrand.	
	Esso è composto, come da scheda planimetrica catastale presentata in data 07/04/1997, da:	
	soggiorno/pranzo, due camere, bagno, disimpegno. All'appartamento si accede dal corridoio	
	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell'eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 4 - di 11	

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"	
	comune che è posto all'interno del complesso condominiale. Il corridoio comune, oltre che	
	collegare internamente le unità immobiliari presenti nello stabile, conduce anche al	
	portoncino di ingresso condominiale, quest'ultimo posto prospiciente alla via pubblica.	
	L'appartamento si presenta in stato conservativo normale. Internamente i locali sono	
	intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in ceramica per i locali soggiorno, disimpegno e	
	bagno, mentre per i locali camera la pavimentazione è a parquet. Il locale bagno ha il	
	rivestimento in piastrelle di ceramica. L'appartamento è riscaldato, sono presenti gli	
	elementi radianti a termosifoni che sono collegati al generatore di calore condominiale,	
	caldaia. La caldaia è posta in altro locale condominiale situato al piano seminterrato.	
	L'impianto elettrico è autonomo e il contatore è posto nel locale condominiale situato al	
	piano seminterrato. Non sono pervenute le certificazioni degli impianti.	
	I serramenti, finestre, sono in legno con doppi vetri. Le porte interne sono in legno.	
	Si è riscontrato nel locale camera (locale arredato con letto a due piazze) un evidente	
	distacco puntuale dell'intonato dal supporto principale. Sembrerebbe un fenomeno legato	
	alla presenza di umidità.	
	4 – STATO DI POSSESSO	
	L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del 25/02/2025 risulta libera e ammobiliata.	
	5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
	Dal documento di ispezione ipotecaria e catastale ultravventennale del 11/03/2024, redatto	
	dal visurista, i suddetti beni risultano essere gravati dalle seguenti formalità	
	5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	
	5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna	
	5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna	
	5.1.3. Atti di urbanistici: Nessuno	
	5.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno	
	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell'eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 5 - di 11	

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"	
	5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.	
	5.2.1. Iscrizioni: Nessuno	
	5.2.2. Trascrizioni: Nessuno	

	6 – ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	
	- È stato redatto l’attestato di prestazione energetica degli edifici (APE), in data 07/05/2026.	
	La validità del documento è decennale con scadenza in data 07/05/2036.	
	La documentazione è allegata alla presente relazione in fascicolo separato.	
	- Il condominio è gestito dall’amministratrice Berger Sonia – Via G.S. Bernardo n. 6 - Cap	
	11017 – Morgex (AO) – tel. 0165-809063 - Cell. 345-7100701.	
	La posizione contabile e il regolamento condominiale sono allegati alla presente relazione	
	in fascicolo separato.	

	7 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.	
	<i>7.1. – Conformità urbanistico edilizia e catastale.</i>	
	Dal sopralluogo effettuato in data 25/02/2025 si evidenzia quanto segue:	
	- difformità tra reale e catastale: presenza di un camino a legna nel locale soggiorno/pranzo.	
	Nella scheda planimetrica castale non è segnato graficamente la presenza del focolare a	
	legna.	
	- difformità tra reale e amministrativo: presenza di camino a legna nel locale	
	soggiorno/pranzo. Nel titolo edilizio non è rappresentato graficamente il focolare a legna e	
	la canna fumaria ad esso corrisposta.	
	- difformità tra catasto e amministrativo. Nella scheda planimetrica castale non è segnato	
	graficamente la presenza del focolare a legna. Nel titolo edilizio non è rappresentato	
	graficamente il focolare e legna e la canna fumaria ad esso corrisposta.	
	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell’eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 6 - di 11	

Da quanto sopra, per la presenza nel locale soggiorno/pranzo del generatore di calore a biomassa, a fiamma libera e di antica data, il sottoscritto, non avendo ricevuto specifiche informazioni e documentazioni tecniche in merito al macchinario e al suo sistema di evacuazione fumi, evidenzia che in molte regioni del Nord d'Italia le normative ambientali limitano fortemente l'uso o l'installazione di camini e stufe a legna per ridurre le polveri sottili (PM10). In generale le normative regionali puntano, nel loro insieme, sull'obbligo di utilizzare generatori certificati come anche per le canne fumarie che devono essere costruite o rinnovate a regola dell'arte secondo le normative vigenti. Si può indicare che i caminetti aperti sono considerati focolari a bassa efficienza e alto inquinamento.

Il sottoscritto, da quanto sopra, evidenzia che, non trovando nessuna documentazione tecnica sul focolare e la sua canna di evacuazioni fumi, non rilevando graficamente il generatore a combustione a biomassa (legna) e la canna fumaria ad esso collegata tra i documenti grafici della scheda planimetrica catastale e del titolo edilizio e rilevando che il caminetto e il suo impianto sono collocati in un appartamento sito in uno stabile condominiale, prudenzialmente ipotizza la dismissione del camino esistente, un'operazione atta a garantire la sicurezza domestica e del condominio con eliminazione dei rischi di incendio, intossicazione e inefficienza energetica.

Un metodo per l'interruzione dell'impianto potrebbe essere la chiusura della canna fumaria sigillando il condotto fumario sia alla base (zona focolare) che alla sommità (comignolo), questo al fine di evitare l'ingresso di sporcizia e animali, e la muratura del focolare con la chiusura della bocca del camino. Si presume indicativamente un costo, se eseguite per entrambe le lavorazioni, di euro 2.500,00.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal documento di ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale del 13/03/2024, ricevuto

dal visurista, risultano di proprietà dei suddetti proprietari così come si evince dalla seguente cronistoria:

- TRA.11802/9500 (18.12.97)

Atto in data 4.12.97 rep.129911/39914 Notaio Guido Marcoz di Aosta con il quale la società "CO.DE.CO. – snc di Gontier Betemps & c./Saint-Vincent" vende a Rossi Leonida (22.10.37) – celibe - immobili siti in PRE'-SAINT-DIDIER Frazione Verrand nel complesso immobiliare denominato "Condominio La Vieille Demeure" e precisamente.

- appartamento al piano terra composto da soggiorno-pranzo-angolo cottura, due camere e servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.3 con: mapp.195/9 – PT – A/3 – cl.2 – v.3,5.

AVVERTENZA: Si fa riferimento in atto al regolamento di condominio, tabella millesimale e planimetrie allegati all'atto in data 23.5.97 rep.127866/39208 Notaio Guido Marcoz di Aosta trascritto in data 9.6.97 ai nn.5641/4491.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.150.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

9 – PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Prè-Saint-Dedier (AO) sono emersi, per la costruzione del complesso immobiliare dove è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 41/1992. Oggetto: ristrutturazione. Titolare: Vercellin Lidia Rita / Vercellin Maria Clelia / CO.DE.CO S.n.c. di Gontier Betemps e C..

- Concessione Edilizia n. 30/1994. Oggetto: variante alla ristrutturazione del fabbricato. Titolare: Vercellin Lidia Rita / Vercellin Maria Clelia / CO.DE.CO S.n.c.

- Concessione Edilizia n. 66/1996. Oggetto: Variante per la ristrutturazione di fabbricato.

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"	
	Titolare: Vercellin Lidia Rita / Vercellin Maria Clelia / CO.DE.CO S.n.c.	
	- Concessione Edilizia n. 36/1996. Oggetto: Variante per la ristrutturazione di fabbricato.	
	Titolare: CO.DE.CO S.n.c. .	
	- Concessione Edilizia n. 55/1998. Oggetto: Ampliamento apertura. Titolare: CO.DE.CO S.n.c..	
	- Permesso di abitabilità prot. 7695/10/15 del 10/09/1999.	

	1. Destinazioni	
	Descrizione Sup. lorda cat. Coefficiente Valore equivalente	
	A. appartamento 64,00 1,00 64,00	

	10 – VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	
	<i>10.1. – Criterio di stima</i>	
	Per il calcolo della superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i	
	muri interni compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri	
	perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è	
	preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a	
	regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in	
	manca di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.	
	Per l’indicazione del più probabile valore di mercato, riferita ad un’unità immobiliari di tipo	
	residenziale, il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato immobiliare sul territorio del	
	Comune di Prè-Saint-Didier (AO) da cui è risultato che la Frazione Verrand, inclusa nel	
	territorio del comune di Prè-Saint Dedier (AO), è prestigiosa per il mercato immobiliare. Essa	
	è una località molto richiesta sia per la vicinanza al Comune di Courmayeur (AO), sia per la	
	presenza delle terme che per la vicinanza al Monte Bianco.	
	Sul territorio e da indagini documentali, la media attuale dei prezzi di mercato per	
	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell’eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 9 - di 11	

	Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G "Rossi Leonida"				
	appartamenti posti nella zona Sud della frazione di Verrand si aggira, per le abitazioni di				
	fascia di tipo economico, tra i 2.900,00 euro/mq (valore minimo) e i 3.900,00 euro/mq				
	(valore massimo).				
	Tenendo conto della posizione, della tipologia, del mercato immobiliare, delle finiture, dello				
	stato di manutenzione e quant'altro utile ai fini della presente relazione si pone un valore				
	all'appartamento di euro/mq 3.400,00.				
	NB: dalla presente valutazione sono esclusi tutti i beni mobili presenti all'interno dell'unità				
	immobiliare.				
	10.2. – Fonti di informazione				
	Catasto di Aosta, Ufficio Tecnico del Comune di Pre-Saint Didier (AO), Agenzie Immobiliari ed				
	Osservatori del Mercato di Aosta e provincia.				
	10.3. – Valutazione corpo				
	Descrizione	Sup. lorda cat.	valore/mq	valore intero	valore diritto/quota
	1/1				
	A. appartamento	64,00	€ 3.400,00	€ 217.600,00	€ 217.600,00

	11 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA				
	- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o				
	unità immobiliare:				€ 2.500,00
	- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno				
	- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico				
	dell'acquirente: Nessuno				
	12. PREZZO DEL LOTTO				
	- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di				
	fatto in cui si trova:				€ 215.100,00
	Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte Curatore dell'eredità giacente: Dott. Eliseo Bancora Perito: Dott. Arch. Alessandro Maino Pagina - 10 - di 11				

Volontaria Giurisdizione - Eredità Giacente N.R.G. 2129/2023 V.G
"Rossi Leonida"

Data: 03/08/2026

Firma: Dott. Arch. Alessandro Maino

Documenti allegati:

- **Allegato "A"**: documentazione Catastale
- **Allegato "A1"** documentazione fotografica
- **Allegato "A2"** doc. stralci P.E..
- **Allegato "A3"** posizione contabile e regolamento condominiale
- **Allegato "A4"** documentazione ipotecaria – relazione visurista
- **Allegato "A5"** documento APE