TRIBUNALE DI AOSTA

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 43/2025

CREDITORE PROCEDENTE
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

[redacted]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Civile abitazione in complesso trifamiliare articolata su tre livelli collegati da scala interna

Frazione Le Bouvier n.49 – 11010 – Doues (AO)

Foglio 9 – Mappale 952 – Subb. 05, 06 e 09



Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

PREMESSA

Con provvedimento del 14.10.2025 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Da Rugna Sandro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Valle D'Aosta al n. 235 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16.10.2025 il sottoscritto effettuava il deposito del verbale di accettazione incarico ex art. 569, c. 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Marozzo Laura, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28.11.2025.

In data 21.11.2025 si svolto il primo accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marozzo.

In data 05.12.2025 lo scrivente effettuava secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione al fine di verificare le incongruenze riscontrate a seguito della restituzione del rilievo eseguito in data 21.11.2025.

In data 12.03.2026, approfondita la verifica sulle incongruenze riscontrate, il sottoscritto trasmetteva all'ufficio tecnico comunale nota affinché si esprimesse sulla sanabilità delle opere eseguite in difformità.

Con nota prot. 2.179 del 26.05.2026 il responsabile del procedimento del servizio tecnico rispondeva alla nota di cui sopra.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili sotto identificati e elencati.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili sotto identificati e elencati.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nel Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 17.07.2025 ai nn.7042 / 5691 emesso dal Tribunale di AOSTA - Unep di Aosta del 12.06.2025 numero di repertorio 921 - co [redacted] quota di 1/1 del diritto di proprietà a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, gravante sugli immobili censiti al catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati Foglio 09 – Mappale 952 – Sub. 05 – C6 (autorimesse) - Consistenza 16 mq

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Foglio 09 – Mappale 952 – Sub. 06 – C6 (autorimesse) - Consistenza 16 mq

Foglio 09 – Mappale 952 – Sub. 09 – A7 (villini) - Consistenza 7 vani

Gli immobili sopra elencati:

Nel verbale di pignoramento risultano trovarsi in frazione Bovier 31 del comune di Doues.

Nelle visure catastali risultano trovarsi in frazione Le Bouvier 31 del comune di Doues.

Dall'analisi delle visure storiche risulta una "*Variazione toponomastica del 18.11.2014 pratica n. AO0131381 in atti dal 18.11.2014. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC*" a seguito della quale frazione Bovier è divenuta frazione Le Bouvier.

La succitata variazione è antecedente al verbale di pignoramento immobili.

Dai certificati di residenza risulta che gli immobili attualmente sono indentificati col numero civico 49.

Dal certificato di residenza storico si evince che vi è stata una riorganizzazione dei numeri civici in data 15.07.2016 quindi anche quest'ultima antecedente al verbale di pignoramento.

L'ufficio anagrafe, interpellato, ha confermato che la variazione del 15.07.2016 ha riguardato il solo nominativo della frazione, che è passato da Buvier a Le Bouvier, senza apportare modifiche al numero civico.

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili interessati dall'esecuzione, per loro natura, NON sono "comodamente" divisibili trattandosi di civile abitazione in complesso trifamiliare articolata su tre livelli e relative pertinenze. La vendita di uno solo dei due posti auto coperti ricavati nell'autorimessa comune (Sub.05 e 06), disgiunta dal resto dell'edificio, andrebbe ad incidere negativamente sui parametri urbanistici (il vigente strumento urbanistico richiede almeno due posti auto per ogni unità immobiliare), oltre che sul valore complessivo del lotto.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sugli immobili sopra catastalmente identificati riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del Tribunale di Aosta del 22.07.2014, rep.1.847 e trascritto presso L'ufficio del territorio di Aosta in 05.08.2014 al n. 7.292 del registro generale e al n. 5.297 del registro particolare.

[redacted] di 1/2 del diritto di proprietà dei

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

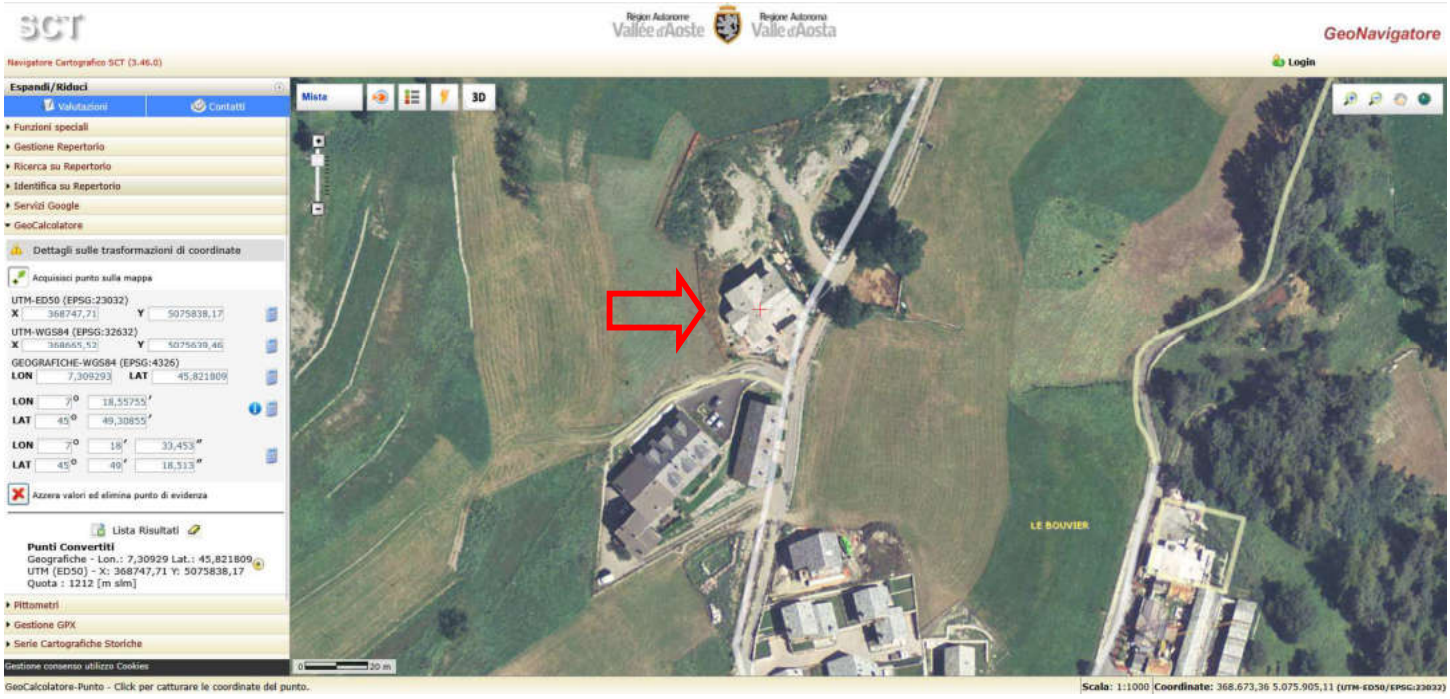
In precedenza gli immobili pignorati, sopra catastalmente identificati, erano [redacted] ota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni, e la quota di 1/2 di piena proprietà in separazione d[redacted] ella piena proprietà, con atto di compravendita Notaio Princivalle Marco del 09.08.2012, rep. 44.420 / 20.428 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Aosta il 13.08.2012 al n. 8.526 del registro generale e al n. 6.596 del registro particolare.

Con atto di compravendita Notaio Princivalle Marco del 09.08.2012, repertorio 44.420 / 20.428 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Aosta il 13.08.2012 al n. 8.526 del registro generale e al n. 6.596 del registro particolare si è stabilito che gli immobili oggetto dell'esecuzione hanno:
"*diritto di uso perpetuo ed esclusivo sull'area verde posta a nord e a sud. Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti del fabbricato di cui le unità immobiliari cedute fanno parte che per legge, uso o destinazione siano da ritenersi comuni, attualmente tutte identificate con il subalterno 1 e meglio evidenziabili sull'elaborato planimetrico* allegato".

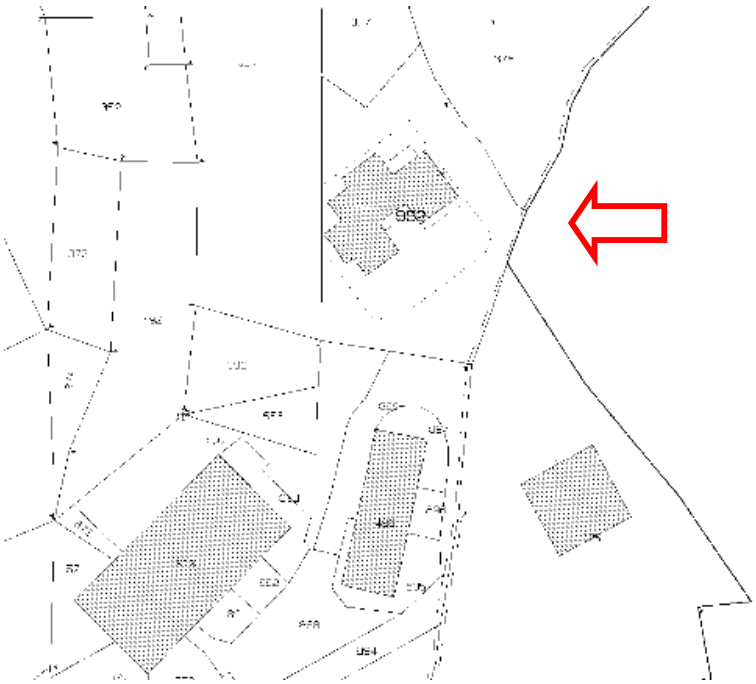
Dati catastali:
I dati catastali (Foglio, Mappale e Subalterno) degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli ora riportati nelle visure catastali **(All. 01 – Ispezioni catastali).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 02 – Cartografie),** riscontrando una sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e i luoghi.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

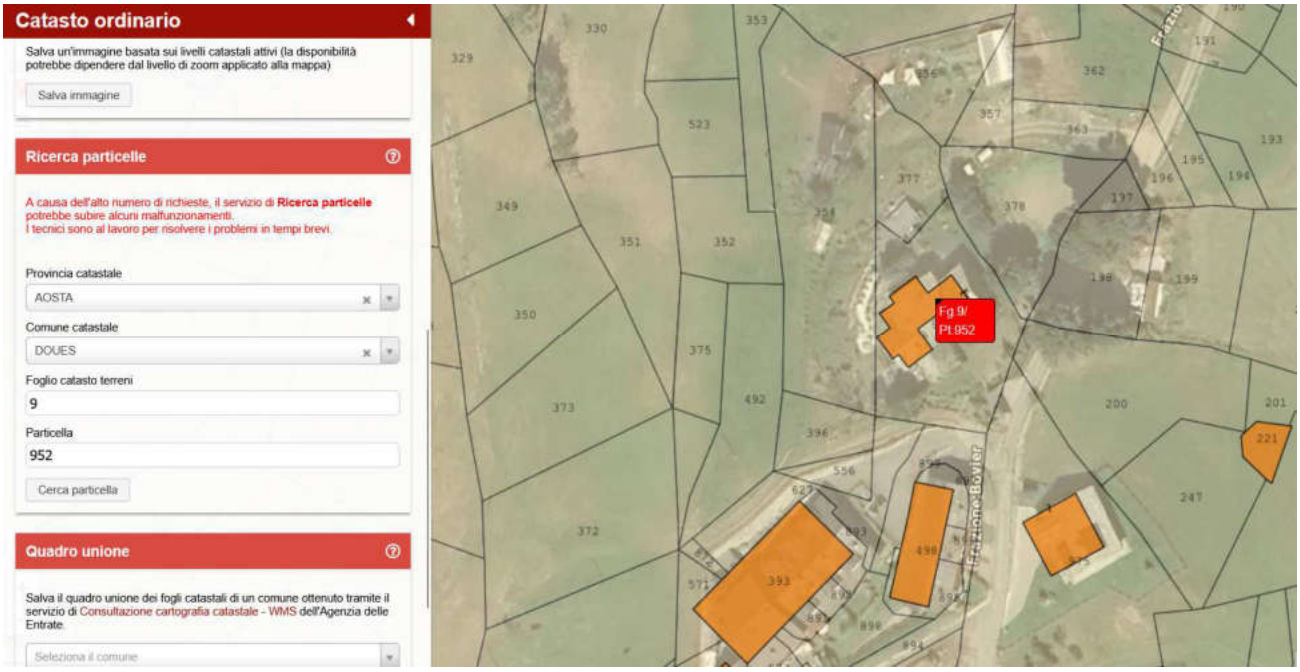


Estratto da Geoportale Sistema delle Conoscenze Territoriali (SCT) regione VDA



Estratto di mappa catastale - Doues - Foglio 9 - Particella 952

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da:

Civile abitazione in complesso trifamiliare articolata su tre livelli collegati da scala interna.

Il piano sotterraneo ospita un locale stireria, un deposito, una lavanderia e un bagno. Dal locale stireria si accede ad un disimpegno comune che consente di raggiungere i due posti auto pertinenziali.

Il piano terreno e primo sono adibiti a civile abitazione.

Al piano terreno è ricavata la zona giorno composta da angolo cottura, ampio soggiorno pranzo, disimpegno e servizio igienico. Dal soggiorno pranzo di accede alla corte esclusiva sita a sud est e dal disimpegno si accede alla corte esclusiva sita a nord ovest.

Nel piano primo è ricavata la zona notte composta da tre camere da letto e un servizio igienico. La camera da letto orientata a sud est e quella a nord ovest sono dotate di balcone.

L'abitazione è censita al C.F. del Comune di Doues, al Fg. 09, Mappale 952, Sub. 09, categoria catastale A/7, Classe U, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 128 mq, Rendita catastale € 849,57.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

(vedasi planimetria catastale e visura catastale allegata).

[redacted]

Posto auto coperto censito al C.F. del Comune di Doues, al Fg. 09, Mappale 952, Sub. 05, categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita catastale € 42,14.

[redacted] catastale allegata).

Posto auto coperto censito al C.F. del Comune di Doues, al Fg. 09, Mappale 952, Sub. 06, categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita catastale € 42,14.

(vedasi planimetria catastale e visura catastale allegata).

[redacted]

Caratteristiche strutturali

La struttura portante dell'edificio, come si desume anche dalla relazione di collaudo redatto dall'ingegnere Peaquin in data 31.12.2012, è costituita da fondazioni, muri in elevazione, pilastri, e setti in cemento armato. I solai interpiano sono in lastre tralicciate con blocchi di alleggerimento in polistirolo e misti in laterizio e cemento armato. Il tetto ha struttura portante in legno massiccio e manto di copertura in materiale lapideo.

La relazione di "*Rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico*" redatta dall'ingegner Uccelli prevedeva la coibentazione dell'involucro esterno con 14/15 cm di polistirene, la coibentazione dei solai interpiano con 5 cm di polistirene , la coibentazione delle pareti interne con 5 cm di fibra di vetro e nessuna coibentazione per il solaio verso il sottotetto.

Accessi

L'accesso all'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto dell'esecuzione avviene dalla strada che transita a sud est dello stesso.

La corte pertinenziale è in parte delimitata da staccionata lignea ed è adibita prevalentemente ad area verde.

Un vialetto pedonale conduce all'ingresso del piano terra posto a nord ovest.

L'accesso all'autorimessa interrata avviene dalla strada che transita a sud est dell'edificio.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Confini

Nel complesso residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica adiacenti elevati a due piani fuori terra più interrato, entro stante a terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 9 numero 952 (ex numero 376), precisamente, nel corpo centrale **appartamento disposto su due piani collegati da scala interna**, coerenze di entrambi i piani, da nord in senso orario: area verde con uso perpetuo ed esclusivo (Sub.09), unità censita con il subalterno 10, ancora area verde con uso perpetuo ed esclusivo (Sub.09), unità censita con il subalterno 8.

Sono **annessi all'alloggio**: stireria, deposito, lavanderia e bagno tutti al piano interrato.

Coerenze da nord in senso orario: muro perimetrale, unità censita con il subalterno 10, parti comuni (Sub.01 – disimpegno comune e centrale termica).

Pertinenze

Posto auto coperto censito al C.F. del Comune di Doues, al Foglio 09, Mappale 952, Sub. 05, categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita catastale € 42,14.

(vedasi planimetria catastale e visura catastale allegata).

[redacted]

Coerenze da nord in senso orario: unità censita con il subalterno 10, muro perimetrale, unità censita con il subalterno 6 e corsia comune di manovra (Sub.01);

Posto auto coperto censito al C.F. del Comune di Doues, al Foglio 09, Mappale 952, Sub. 06, categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita catastale € 42,14.

(vedasi planimetria catastale e visura catastale allegata).

[redacted]

Coerenze da nord in senso orario: unità censita con il subalterno 05, muro perimetrale, unità censita con il subalterno 7 e corsia comune di manovra (Sub.01);

Corte pertinenziale sud est censita al C.F. del Comune di Doues, al Foglio 09, mappale 952, Sub. 01, categoria catastale Bene Comune Non Censibile.

Il subalterno 01, al piano sotterraneo, include altresì centrale termica, disimpegno comune, ingresso autorimessa e corsia di manovra autorimessa.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Composizione interna

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, edificata tra il 2011 e il 2013, si compone di:

Piano sotterraneo composto quattro locali comunicanti adibiti rispettivamente a stireria, deposito, lavanderia e bagno. Dalla stireria si accede al disimpegno comune che conduce alla centrale termica e all'autorimessa. Le pareti di questi vani sono intonacate e tinteggiate. Quelle del bagno sono piastrellate. Tutti i locali sono pavimentati con ceramica.

Piano terreno (abitazione). La zona giorno si compone di ingresso, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si esce sulla corte ad uso esclusivo e da qui sulla corte comune orientata a sud est. Le pareti di questi vani sono intonacate e tinteggiate. Quelle del bagno sono piastrellate. Tutti i locali sono pavimentati con pavimenti simil legno.

Piano primo (abitazione). La zona notte è composta da un disimpegno che consente l'accesso a tre camere da letto e ad un bagno. Tutti i locali risultano avere il tetto a vista ad eccezione del disimpegno, del vano scale e di una parte della camera orientata a nord ovest. Sono presenti due balconi accessibili dalle camere da letto. Le pareti di questi vani sono intonacate e tinteggiate. Quelle del bagno sono piastrellate. Tutti i locali sono pavimentati con pavimenti simil legno.

Collegamento verticale I tre piani sopra brevemente descritti sono collegati tra di loro da una scala interna in cemento armato.

Dotazioni tecnologiche

Nell'abitazione sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione invernale costituito da caldaia Unical alimentata a GPL, un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda, un accumulo di cui non si è potuto determinare con sicurezza la capacità, e l'impianto televisivo.

Durante i sopralluoghi eseguiti dallo scrivente l'esecutato ha dichiarato che la climatizzazione invernale dell'abitazione avviene per mezzo di stufa a legna Jotul.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Alla data dei sopralluoghi, sopra indicati, l'appartamento oggetto di perizia e le pertinenze si presentano in buone condizioni. Stante l'epoca di costruzione sono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria quali ad esempio l'esecuzione della tinteggiatura interna dei vari locali e la riparazione dei serramenti del soggiorno rivolti a sud est che riportano i segni lasciati dai cani custoditi nell'antistante corte pertinenziale.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

In buone condizioni i locali pertinenziali al piano seminterrato.
L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale ha consentito di reperire le conformità degli impianti tecnologici allegate alla richiesta di rilascio dell'agibilità.
Conformità impianto termico rilasciata in data 19.04.2013 da I.R.I.S. di Moretti Mauro.
Conformità impianto idrosanitario rilasciata in data 02.05.2013 da I.R.I.S. di Moretti Mauro.
Conformità impianto distribuzione G.P.L. rilasciata in data 02.05.2013 da I.R.I.S. di Moretti Mauro.
Conformità impianto elettrico rilasciata in data 16.05.2013 da P.M. impianti elettrici di Pinelli Paolo e Marredda Gianluca snc.

Attestato di prestazione energetica

E' stato redatto dall'ingegner Rotta Andrea *Attestato di Prestazione Energetica* – APE 0103502 – per il subalterno 09 **(All.03 APE)** che classifica l'edificio in "Classe energetica C".
Il succitato attestato ha sostituito *Attestato di Certificazione Energetica* (ACE-D356-48) del 17.12.2012 poiché scaduto – validità sino al 17.12.2022 – redatto anch'esso dall'ingegner Rotta Andrea che classificava l'edificio in "Classe energetica C".

Non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) per i subalterni 05 e 06 poiché rientranti nei casi di esclusione ai sensi della lettera e) dell'art. 3.4 della DGR 1.249 / 2021. "*Approvazione delle disposizioni previste dal Titolo III, Capo II della Legge regionale 13/2015 (Legge europea regionale 2015) in materia di certificazione energetica degli edifici, nonché delle modalità di effettuazione dei controlli sugli attestati di prestazione energetica a decorrere dal I° gennaio 2022, in sostituzione della DGR 1824 /2016 e del PD5.302/2017*".

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Fotografie dei luoghi

(All. 04 – Documentazione fotografica).

ESTERNI



VISTA AEREA GENERALE



VISTA SUD -EST GENERALE

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

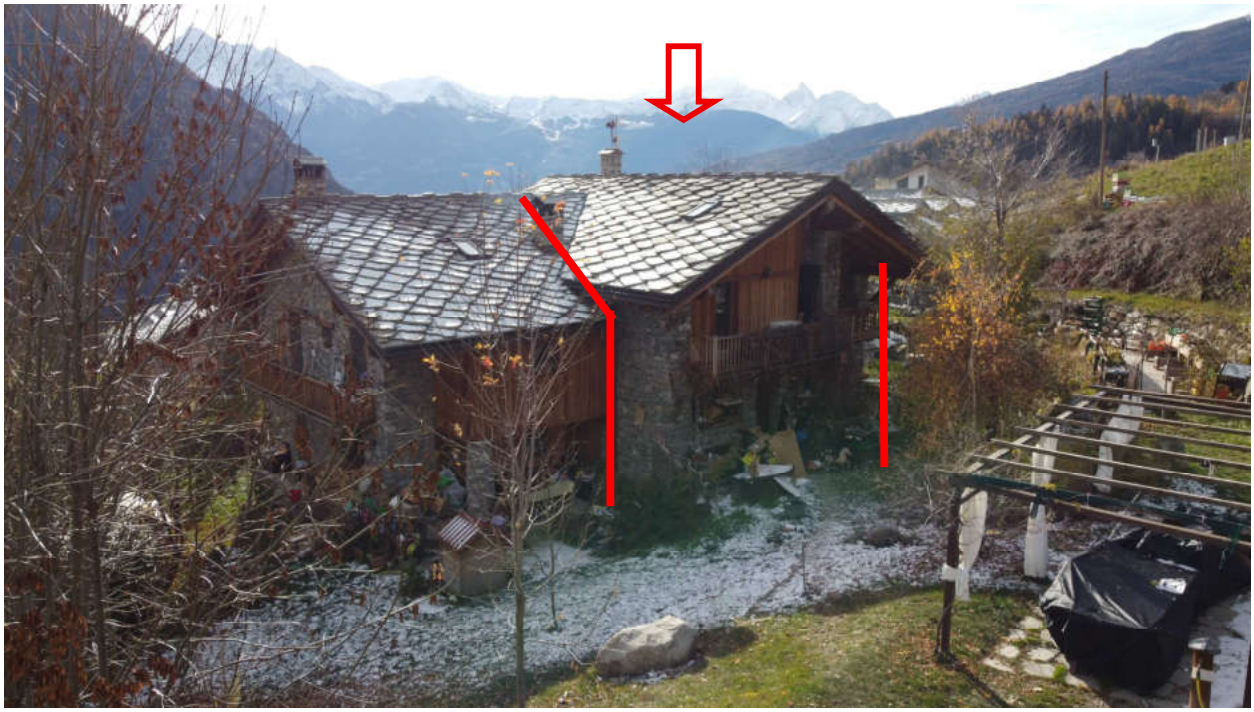


VISTA AEREA SUD -EST



VISTA SUD -EST

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



VISTA AEREA NORD -OVEST



VISTA NORD -OVEST

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



VISTA AEREA NORD OVEST



VISTA NORD -OVEST

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



VISTA AEREA NORD OVEST



VISTA AEREA NORD OVEST

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



VISTA SUD
Strada di accesso e ingresso autorimessa



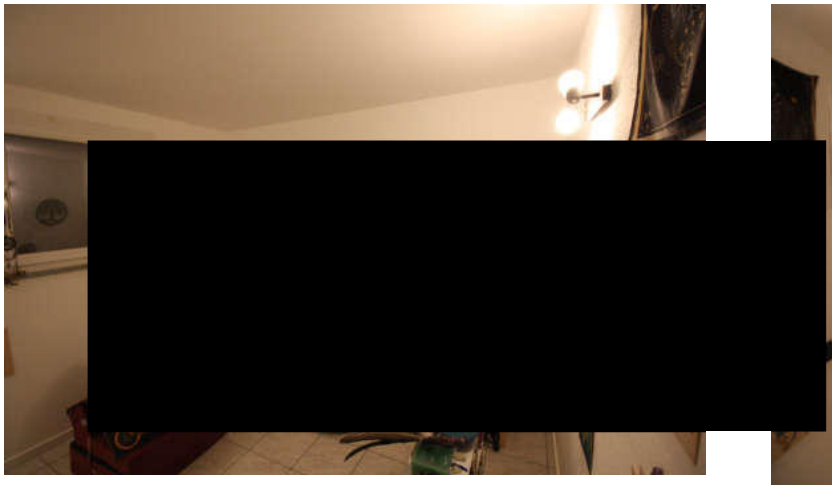
VISTA SUD -EST
Ingresso autorimessa

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

PIANO INTERRATO



LOCALE STIRERIA
sul fondo armadio a sinistra porta di accesso al deposito



LOCALE DEPOSITO



LOCALE DEPOSITO

sul fondo porta che conduce alla lavanderia
ricavata nel deposito stesso

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso ONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



LAVANDERIA
Sul fondo la porta che conduce alla cantina trasformata in bagno

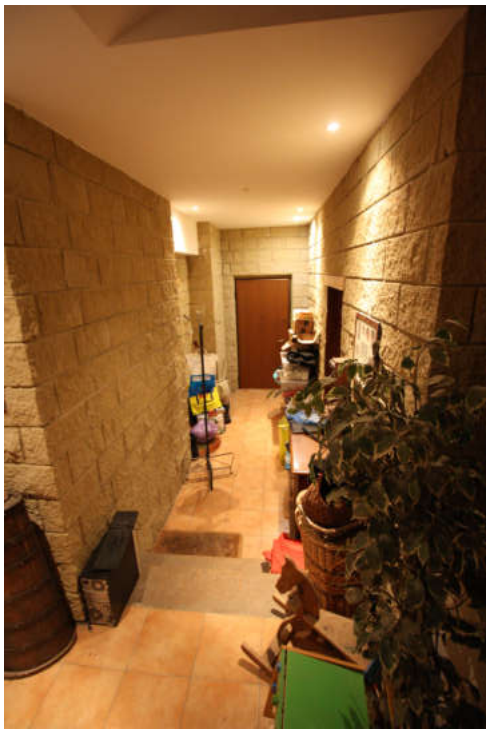


CANTINA TRASFORMATA IN BAGNO

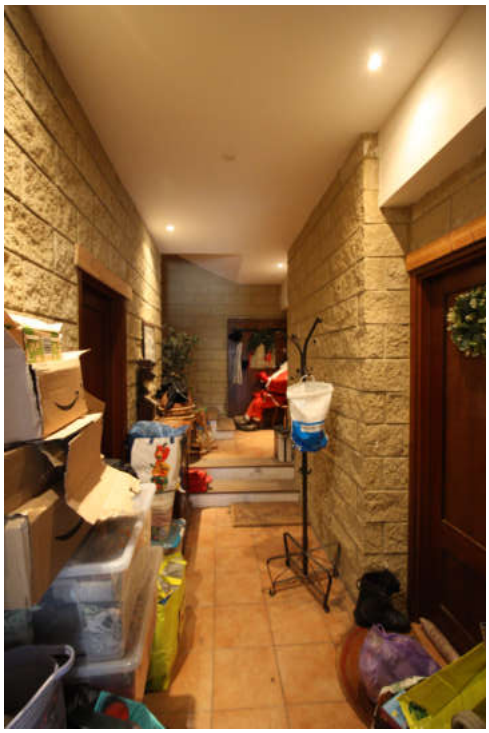


CANTINA TRASFORMATA IN BAGNO
Sul fondo la porta d'ingresso

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



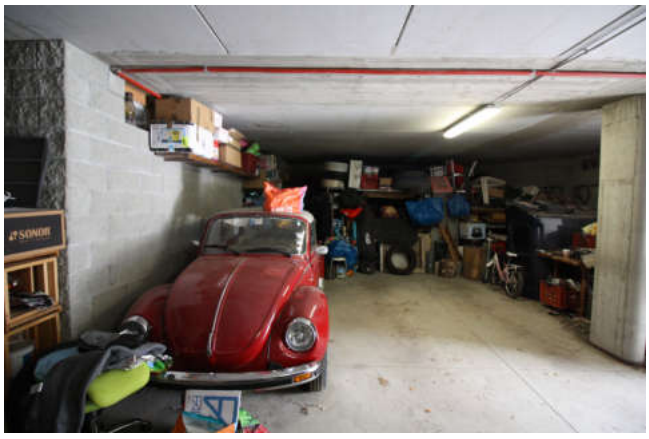
CORRIDOIO
Sul fondo la porta d'accesso all'autorimessa



CORRIDOIO



POSTI AUTO COPERTI
Sul fondo la porta d'accesso al corridoio



POSTI AUTO COPERTI

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

PIANO TERRA



ZONA GIORNO
Sul fondo la bussola d'ingresso.
A sinistra scala interna e angolo cottura



ZONA GIORNO
Sul fondo la porte finestre di accesso alla corte pertinenziale

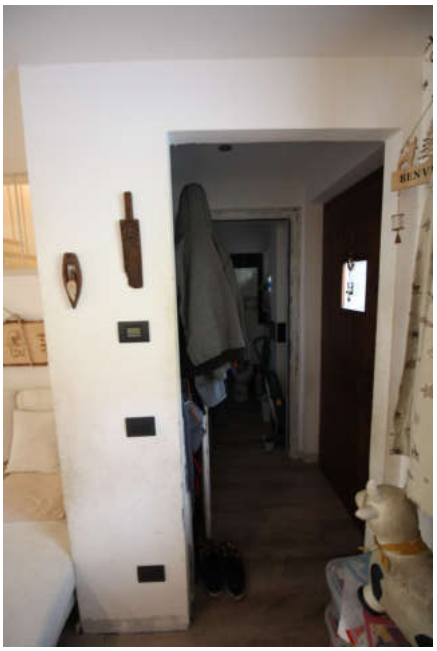
Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



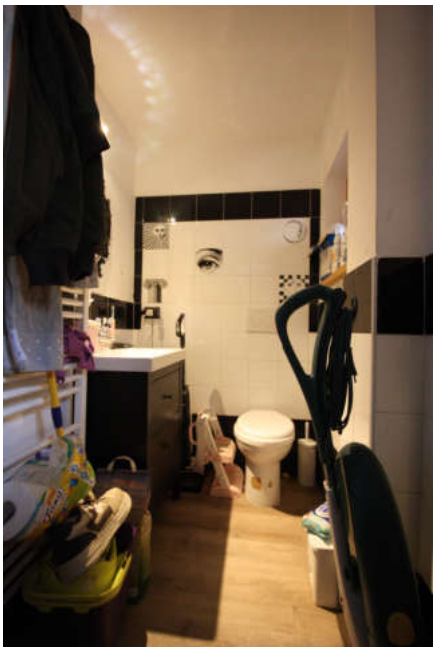
ZONA GIORNO
Angolo cottura



ZONA GIORNO
Pranzo



ZONA GIORNO
Bussola d’ingresso priva di porta



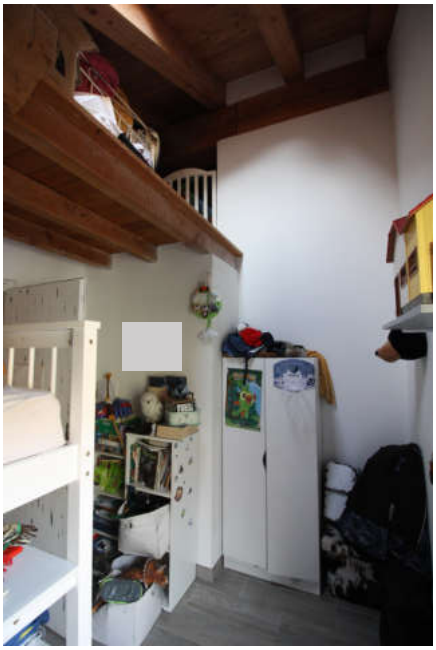
ZONA GIORNO
Bagno

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

PIANO PRIMO



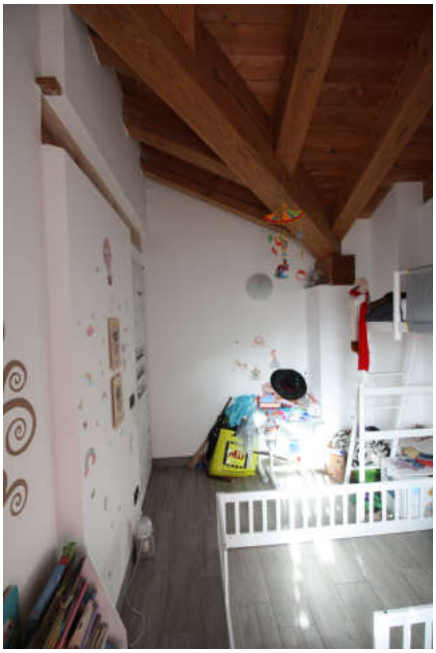
ZONA NOTTE
Cameretta Nord Ovest



ZONA NOTTE
Cameretta Nord Ovest

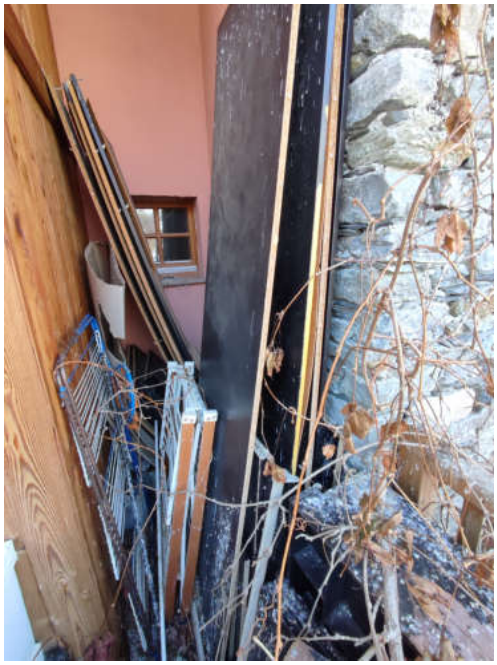


ZONA NOTTE
Cameretta Sud Est



ZONA NOTTE
Cameretta Sud Est

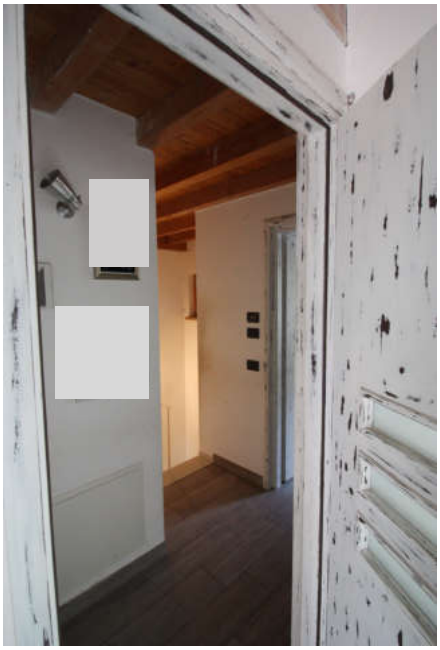
Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



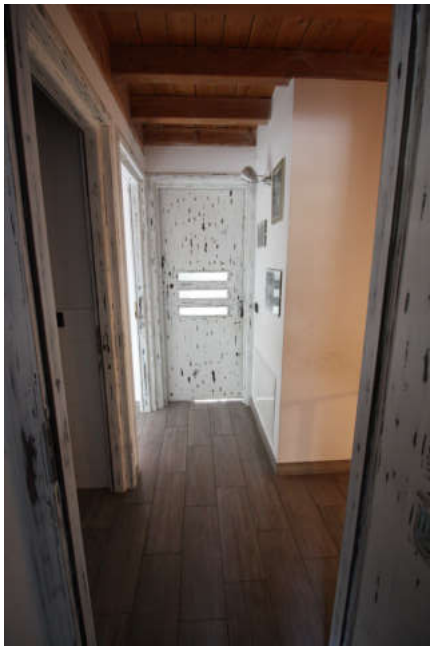
ZONA NOTTE
Balcone cameretta Nord Ovest



ZONA NOTTE
Balcone cameretta Nord Ovest



ZONA NOTTE
Disimpegno
Sullo sfondo la scala interna



ZONA NOTTE
Disimpegno
Sullo sfondo la porta d'acceso alla camera matrimoniale

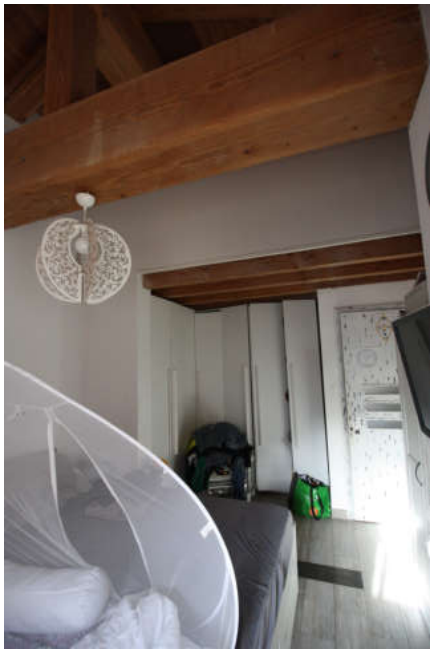
Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



ZONA NOTTE
Camera matrimoniale



ZONA NOTTE
Balcone camera matrimoniale



ZONA NOTTE
Camera matrimoniale



ZONA NOTTE
Balcone camera matrimoniale

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

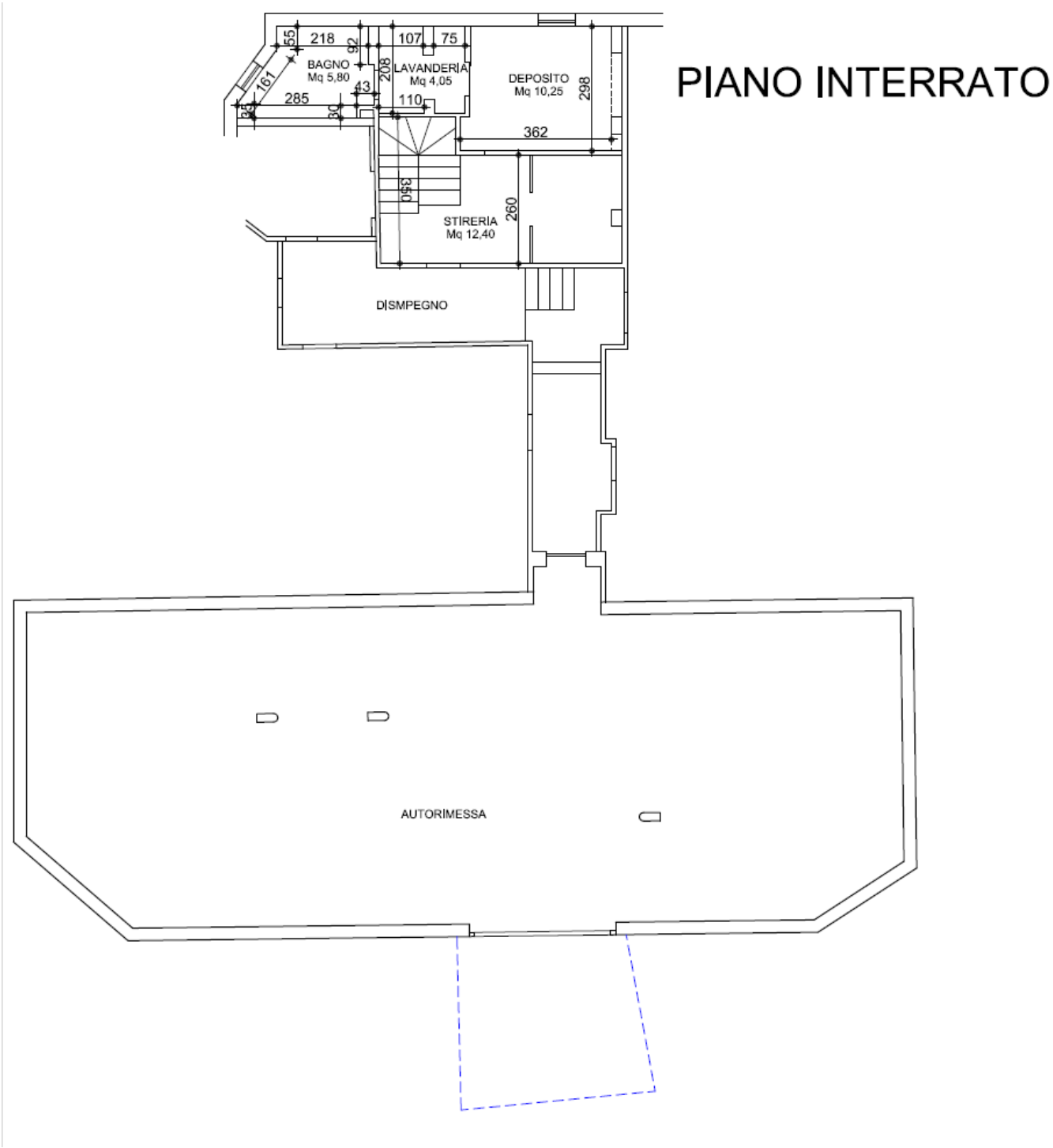


ZONA NOTTE
Servizio igienico

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Planimetrie di rilievo dello stato reale dei luoghi

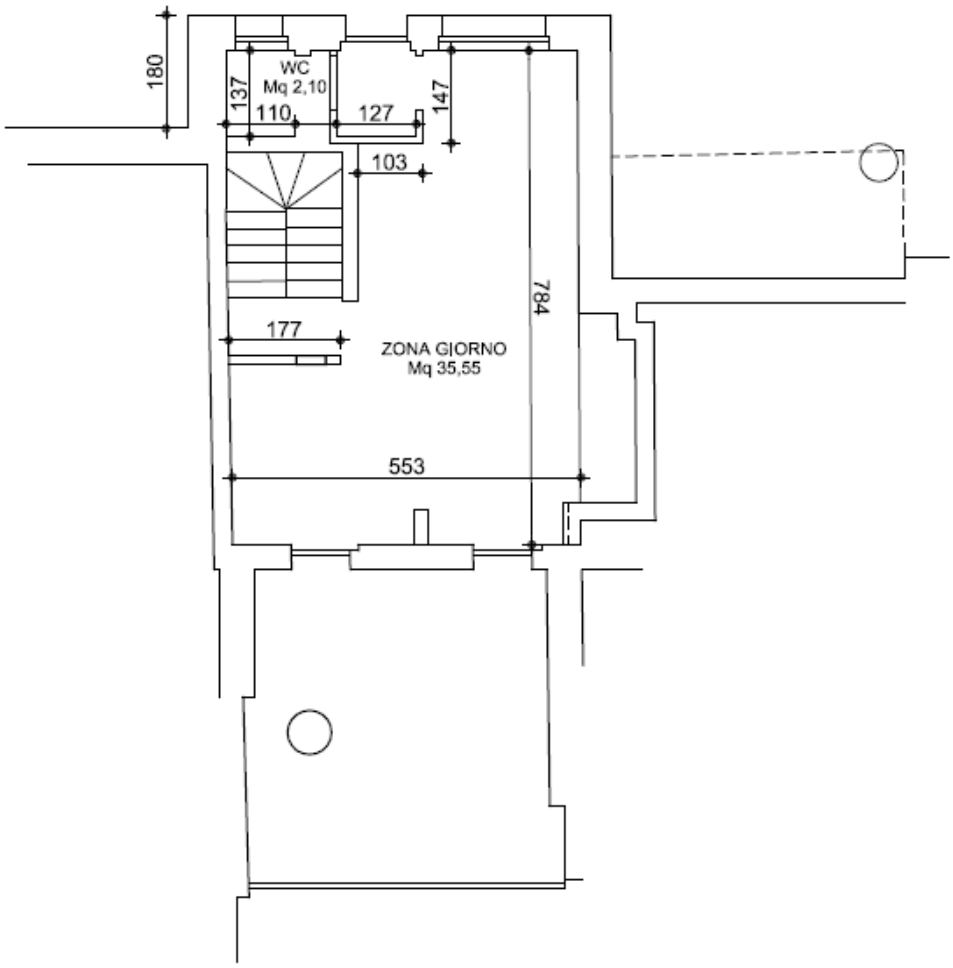
(All. 04 – Stato dei luoghi).



PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

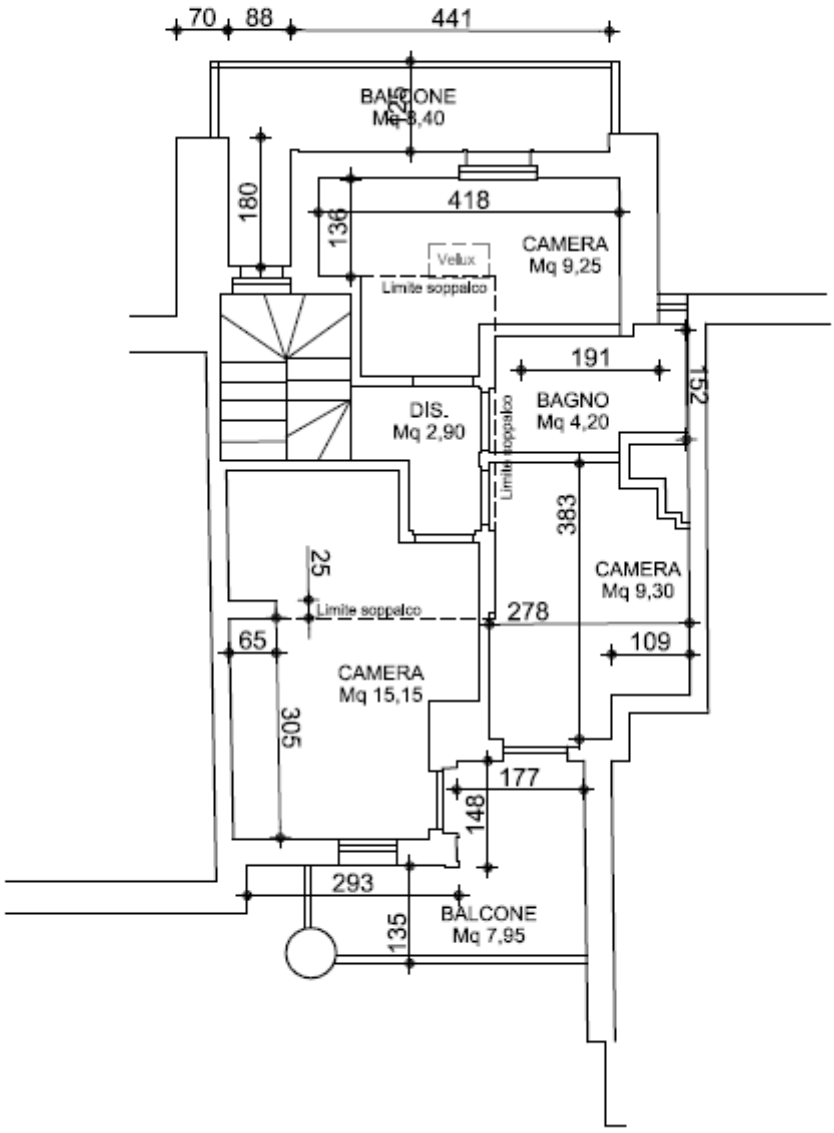
PIANO TERRA



PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

PIANO PRIMO



PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Superficie utile interna:

Le superfici utili dei vani che compongono la villetta in oggetto sono stimate come segue:

Piano Seminterrato Vano scala interno mq. 4,15 circa, Stireria mq 12,40 circa; Deposito mq. 10,25 circa; Lavanderia (ex deposito) mq. 4,05 circa; Bagno (ex cantina) mq. 5,80 circa; Posto auto 01 mq. 15,50 circa; Posto auto 02 mq. 15,50 circa.

Piano Terra Ingresso mq 1,75 circa; WC mq. 2,10; Zona giorno mq 33,40 circa; Vano scala interno mq 4,20 circa;

Piano Sottotetto Balcone 8,40; Camera mq 9,25 circa; Bagno mq 4,20 circa; Disimpegno mq. 2,90 circa; vano scala interna mq. 4,15 circa; Camera mq 9,30 circa; Camera mq. 15,15 circa; Terrazzo mq 22,00 circa; Balcone mq. 7,65 circa.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale, determinata sulla base dei criteri di cui all'allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"* del D.P.R. 138/1998 è stima essere pari a:

Piano Seminterrato Accessori diretti mq 44,30 circa (50%) pari a mq. 22,15
Posti auto coperti mq 33,00 circa (50%) pari a mq. 16,50

Piano Terreno Zona giorno mq 54,10 circa (100%) pari a mq. 54,10
Area verde mq 76,20 circa (10%) pari a mq.7,62;

Piano Primo Zona Notte mq. 57,70 circa (100%) pari a 57,70 mq
Balconi mq. 16,05 circa (30%) pari a mq. 4,82;

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Complessivamente la superficie commerciale ammonta a circa 162,89 mq. – Arrotondamento per eccesso a pari a 163,00 mq.

Altezza utile interna:

A piano seminterrato i locali pertinenziali risultano avere altezza utile pari a 2,34 cm.

A piano terra la zona giorno risulta aver altezza utile pari a 2,40 cm.

A piano primo la zona notte risulta pressoché tutta mansardata pertanto i locali hanno altezza variabile.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Civile abitazione in complesso trifamiliare censita al C.F. del Comune di **Doues**, al **Fg. 09, Mappale 952, Sub. 09**, frazione Le Bouvier n.31, Piano S1-T-1; Categoria catastale A/7, Classe U, Consistenza 7 vani, Superficie catastale [redacted]124 mq., Rendita catastale € 849,57.

Autorimessa censita al C.F. del Comune di di **Doues**, al **Fg. 09, Mappale 952, Sub. 05**, frazione Le Bouvier n.31, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe [redacted]ale 17 mq, Rendita catastale € 42,14.

Autorimessa censita al C.F. del Comune di di **Doues**, al **Fg. 09, Mappale 952, Sub. 06**, frazione Le Bouvier n.31, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita catastale € 42,14.

Le visure catastali attuali e storiche **(All. 01 – Ispezioni catastali)** mostrano conformità con quanto indicato individuati nel Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 17.07.2025 ai nn.7042 / 5691 emesso dal Tribunale di AOSTA - Unep di Aosta del 12.06.2025 numero di repertorio 921.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Intestatari catastali dell'immobile

Catastalmente gli immobili pignorati intestano a:

[redacted]

Lo scrivente in data 02.12.2025 ha inoltrato istanza all'Agenzia del territorio affinché quest'ultima provvedesse ad accorpare la ditta catastale che all'epoca risultava essere:

[redacted]arazione del bene.

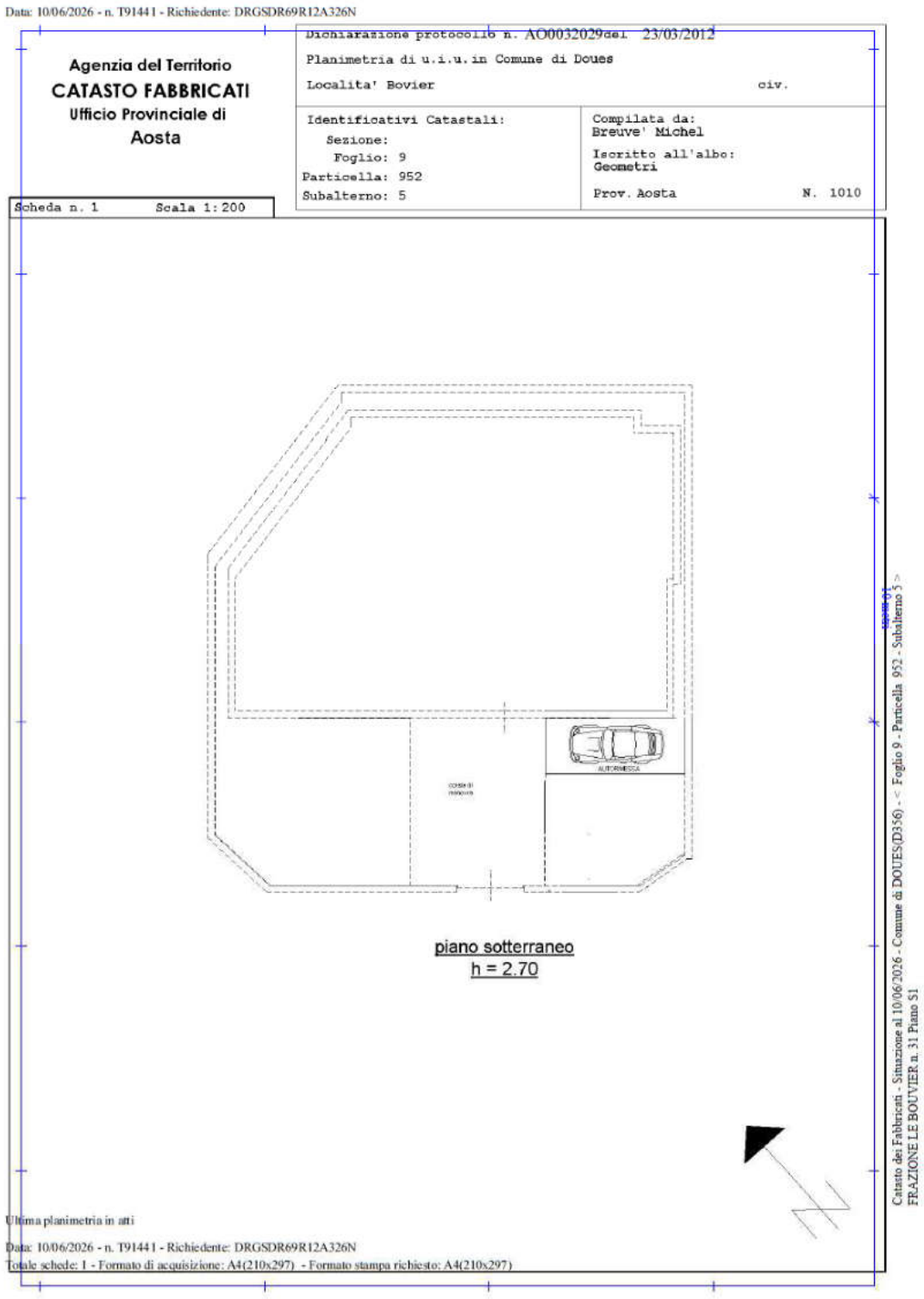
[redacted]2025 e riportata in visura.

Planimetrie catastali

Le planimetrie catastali dei **subalterni 05 e 06** attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia del territorio, redatte dal geom. Breuvé Michel, sono state depositate in data 23.03.2012.

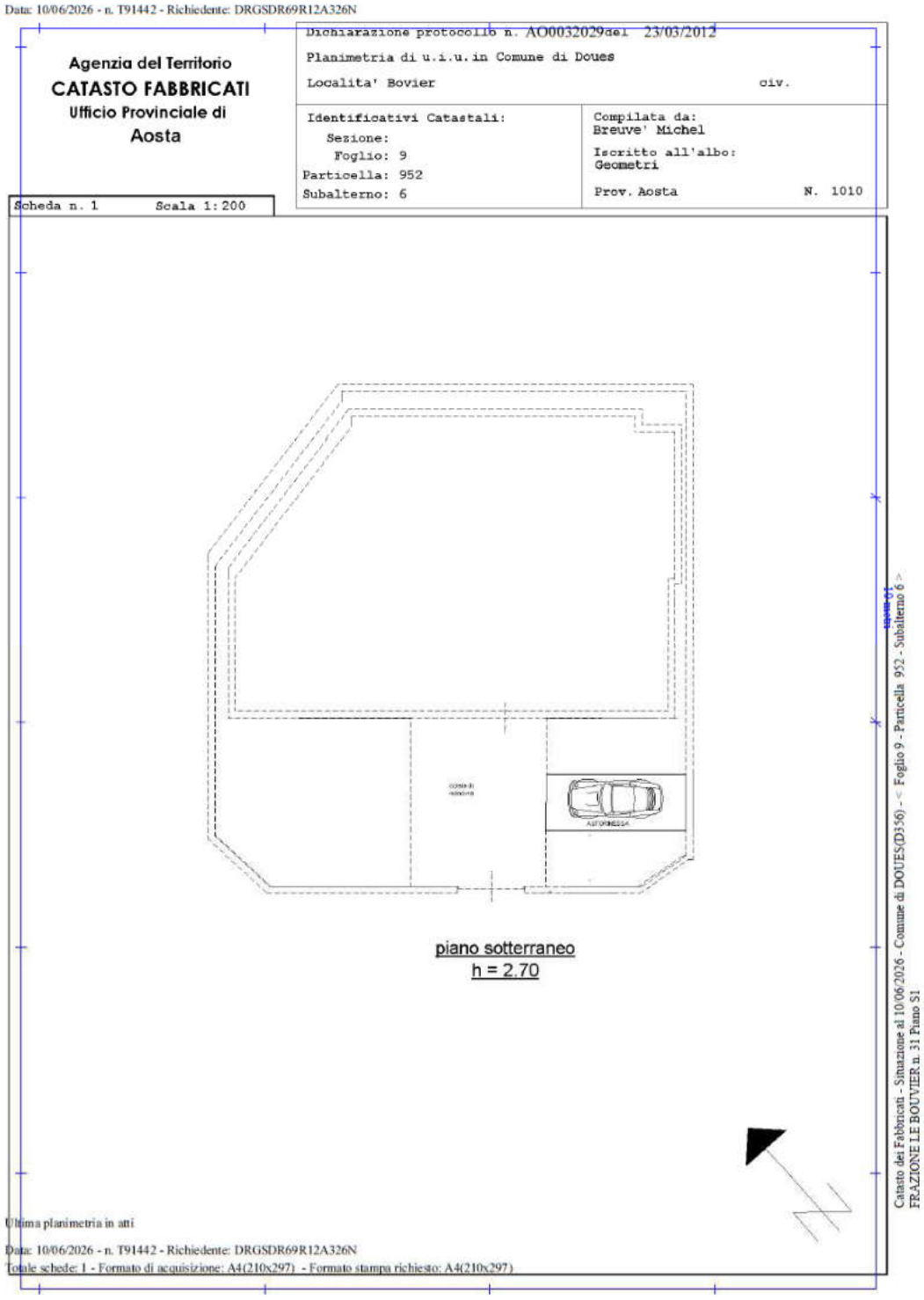
A piano sotterraneo riportano la posizione dei due posto auto oggetto dell'esecuzione.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Planimetria catastale - Subalterno 05 - del 23.03.2012.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Planimetria catastale - Subalterno 06 - del 23.03.2012.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

La planimetria catastale del **subalterno 09** (alloggio) attualmente presente nella banca dati dell'Agenzia del territorio, redatta dal geom. Breuvé Michel, è stata depositata in data 26.09.2013.

Quanto rappresentato nella planimetria catastale non trova riscontro con quanto è in loco.

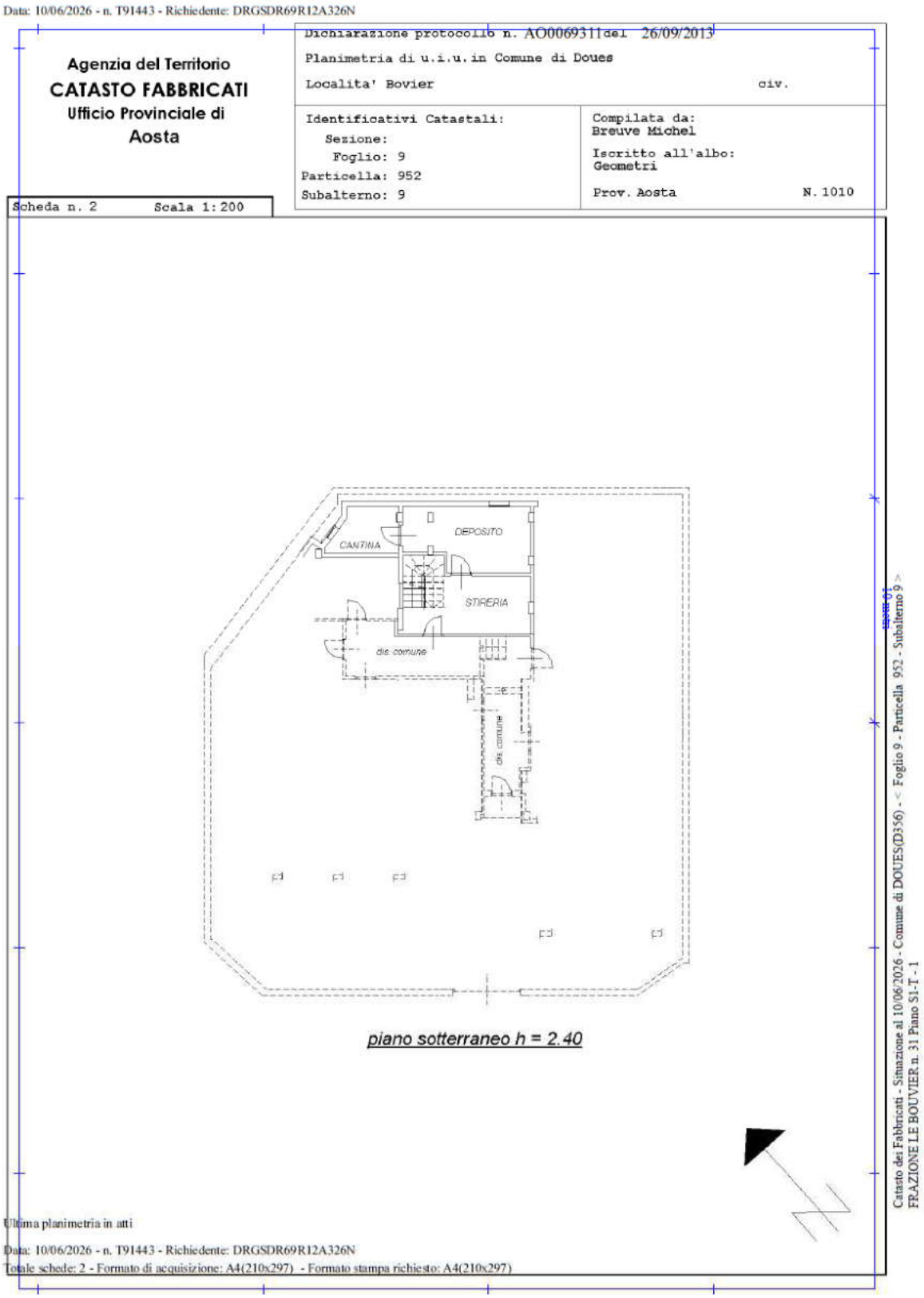
A piano interrato il locale destinato a cantina è stato trasformato in servizio igienico completo di tutti i sanitari. Il locale destinato a deposito è stato frazionato per creare un locale lavanderia, accessibile tramite porta scorrevole, che funge anche da antibagno. Nel locale stireria è stato ricavato un vano, dotato di porta scorrevole, adibito ripostiglio - cabina armadio. (Vedasi foto)

A piano terra risulta più corta la tramezza che separa la scala interna dall'angolo cottura ed è presente un nicchia nella parete est del soggiorno.

A piano primo nella camera da letto sud non è presente la muratura che delimitava la prevista cabina armadio. Tutti i locali, contrariamente a quanto previsto dal progetto, risultano essere mansardati (tetto con struttura portante in legno a vista) ad esclusione del vano scale, del disimpegno, della porzione corrispondente con l'ingresso della camera da letto nord e della porzione corrispondente alla superficie che avrebbe dovuto occupare la cabina armadio nella camera da letto sud.

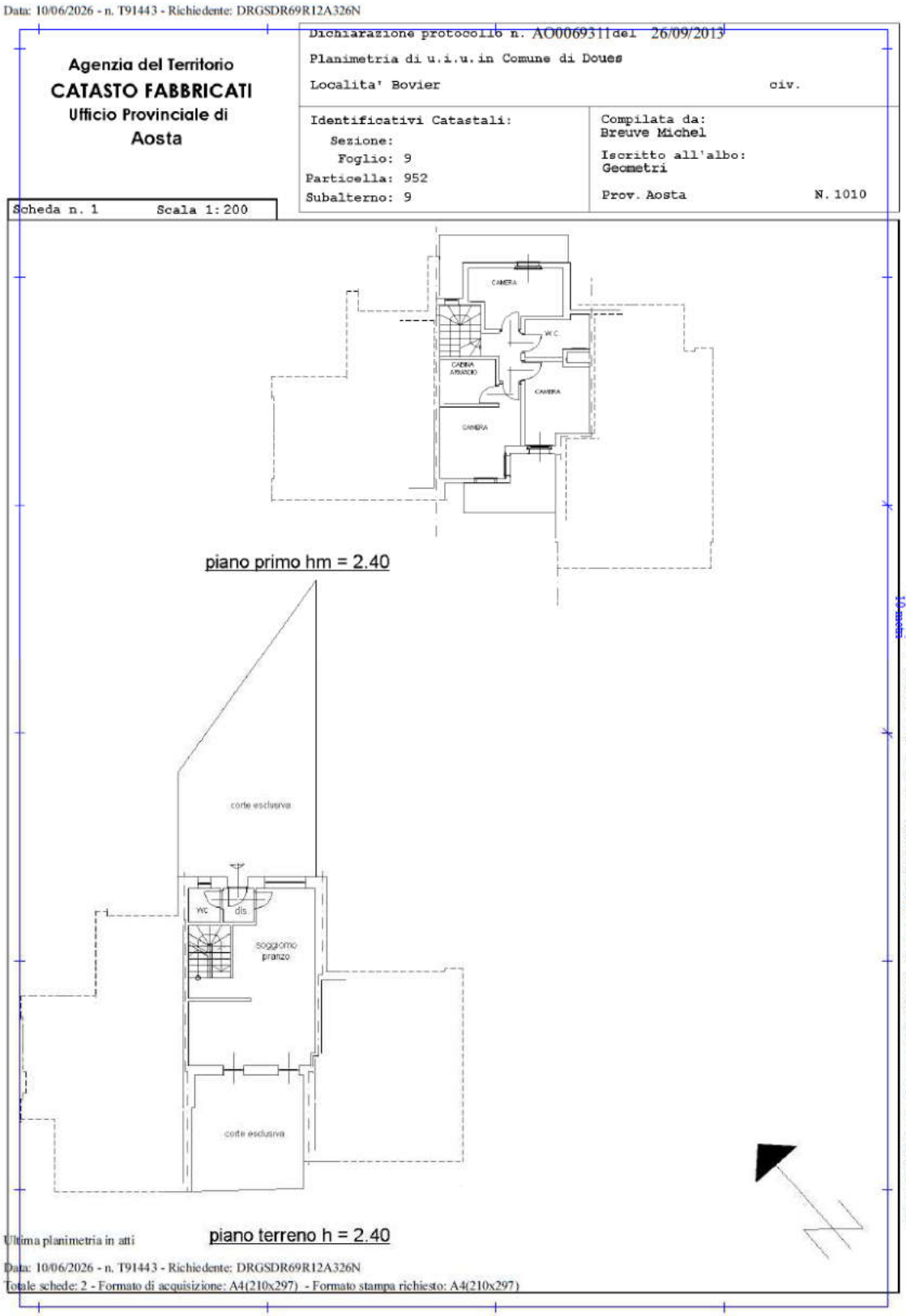
Nella planimetria catastale è riportata, erroneamente, altezza utile uniforme pari a 240 cm.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



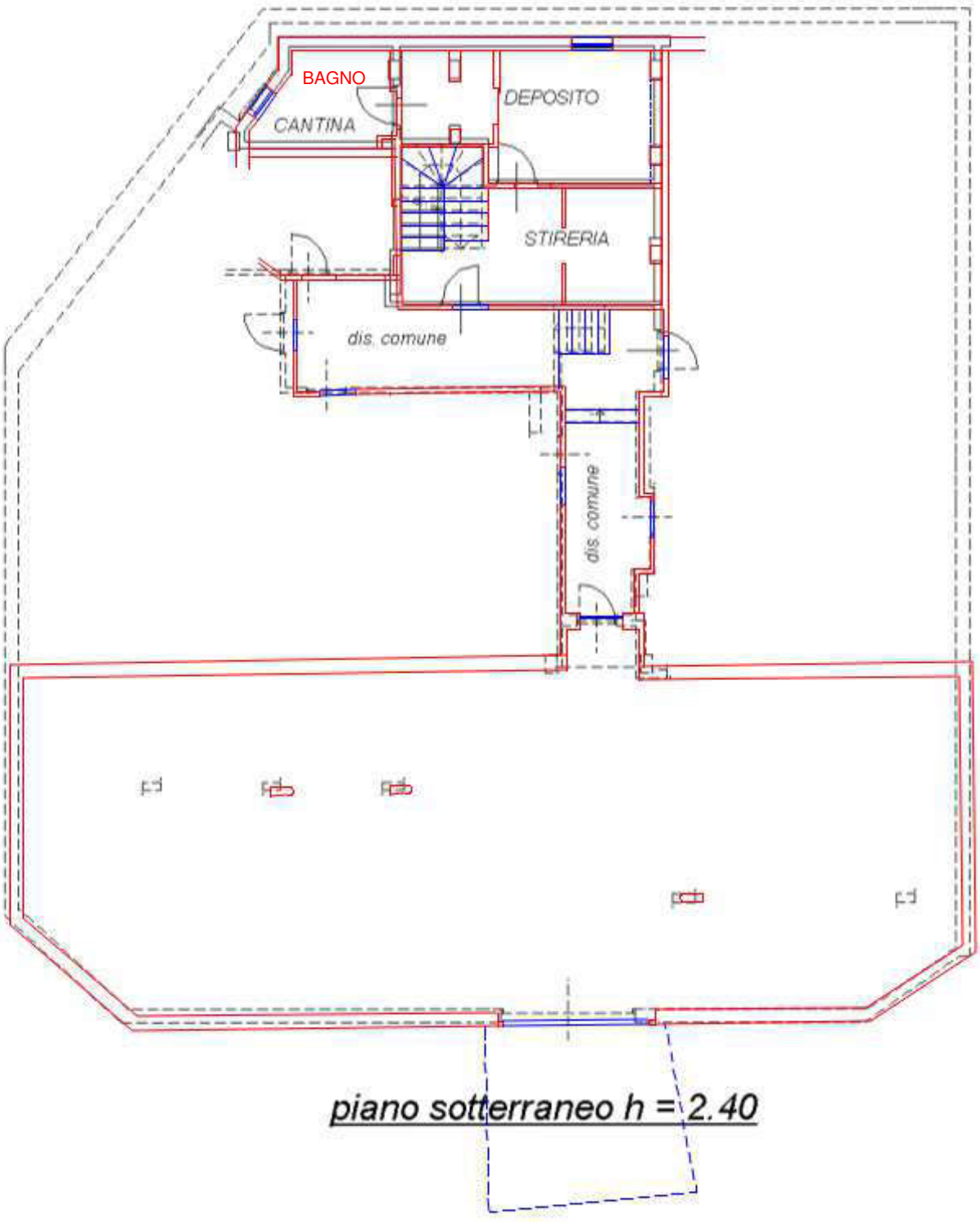
Planimetria catastale - Subalterno 09 - del 26.09.2013.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



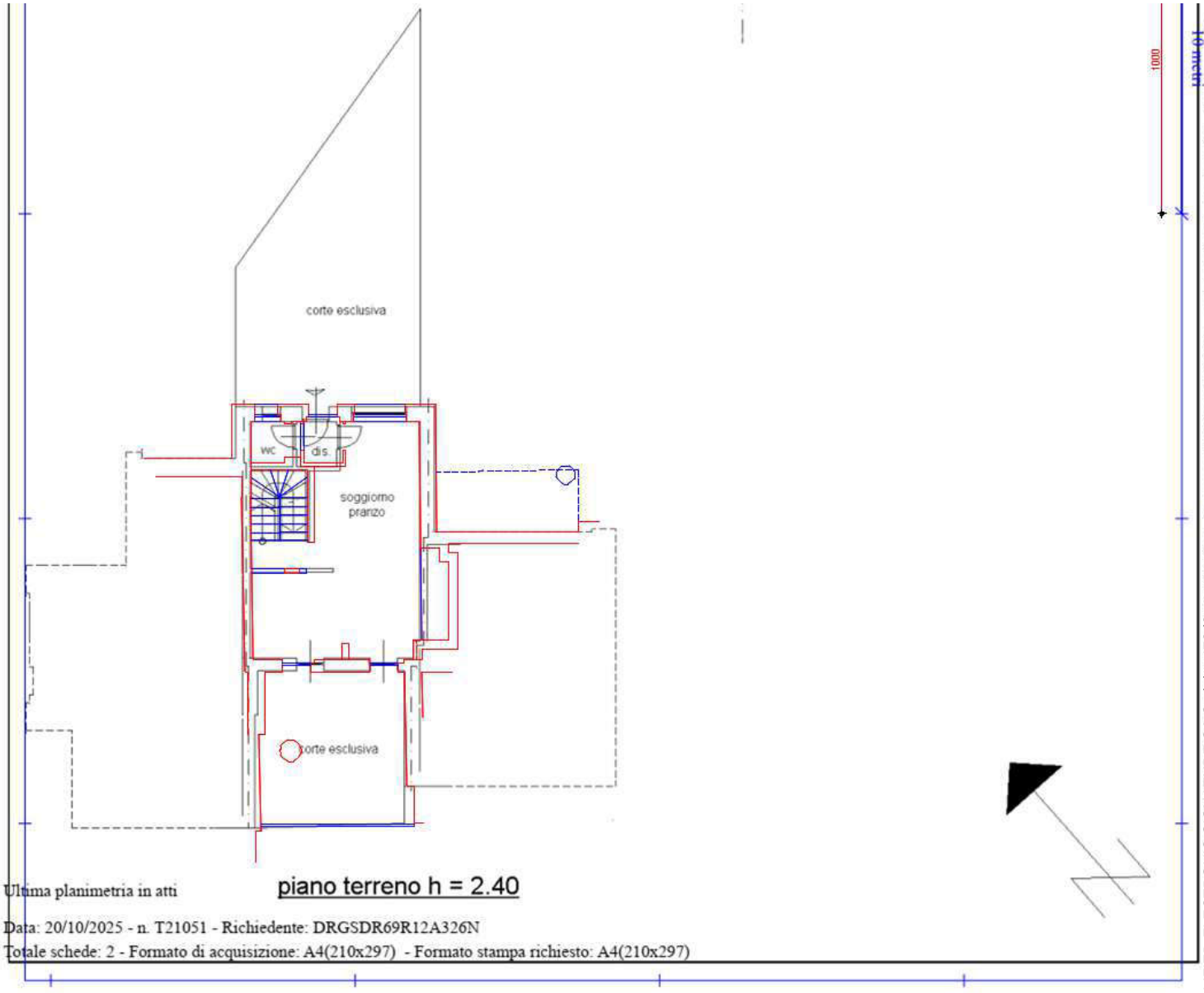
Planimetria catastale - Subalterno 09 - del 26.09.2013.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Sovrapposizione rilievo stato di fatto (rosso)
su planimetria catastale - Subalterno 09 - del 26.09.2013.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Sovrapposizione rilievo stato di fatto (rosso)

su planimetria catastale - Subalterno 09 - del 26.09.2013.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d9

Data: 20/10/2025 - n. T21051 - Richiedente: DRGSDR69R12A326N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta

Dichiarazione protocollo n. AO0069311 del 26/09/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Doues

Localita' Bovier civ.

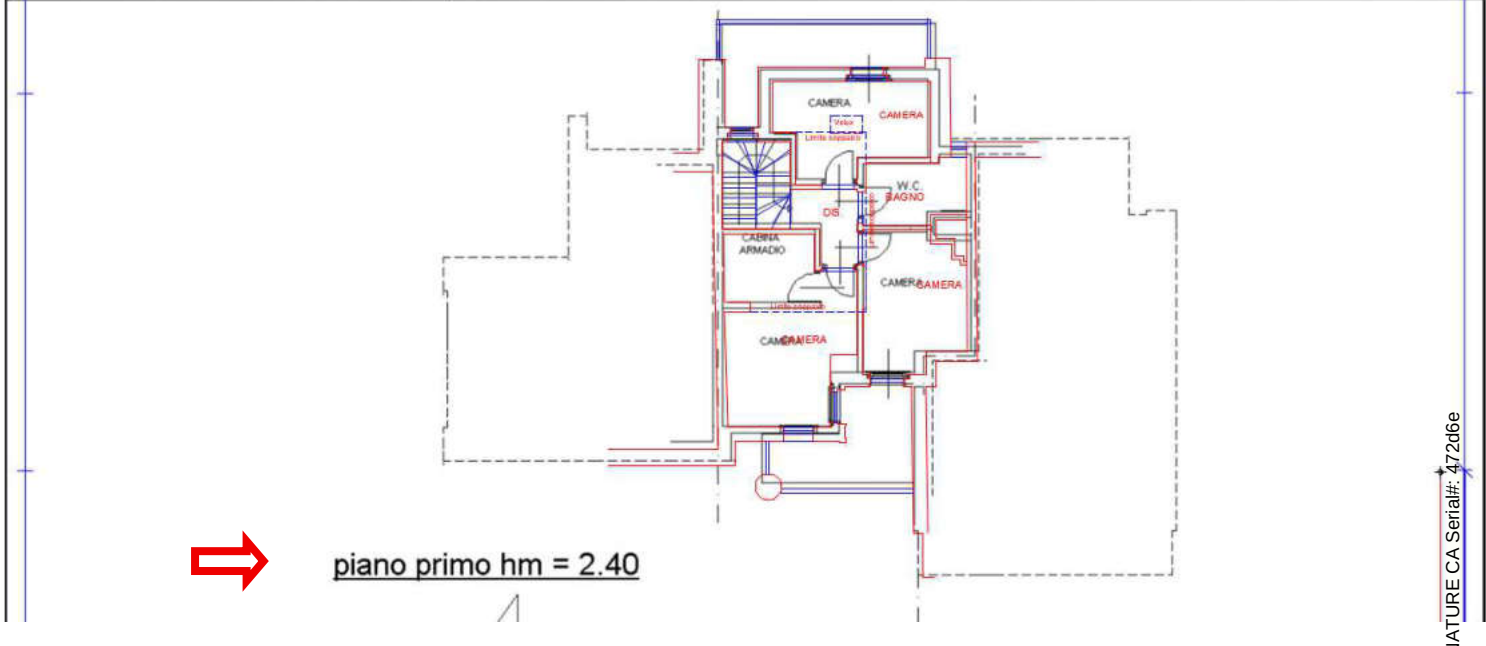
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 952
Subalterno: 9

Compilata da:
Breuve Michel

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Aosta N. 1010

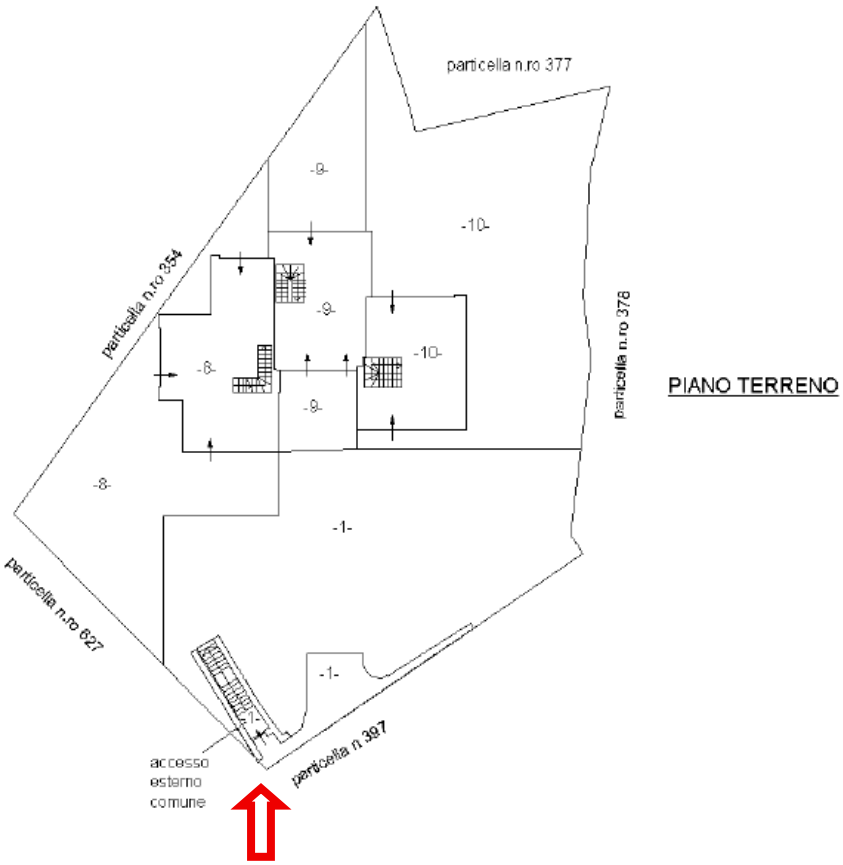
Scheda n. 1 Scala 1: 200



Sovrapposizione rilievo stato di fatto (rosso)
su planimetria catastale - Subalterno 09 - del 26.09.2013.

Si segnala che analizzando la documentazione catastale si è rilevato un errore a carico dell'elaborato planimetrico redatto dall'Arch. Bruno Valentina - Prot. n.AO0027463 - del 24.04.2013 dove a piano terreno e sotterraneo è rappresentata una scala esterna denominata "*accesso esterno comune*" che non esiste in loco.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Estratto elaborato planimetrico Arch Bruno – Anno 2013



Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Al riguardo si evidenzia che con *Comunicazione di varianti in corso d'opera Prot. 802 del 11.03.2013* l'architetto Bruno segnalava la mancata realizzazione della scala esterna in questione. Evidentemente nella stesura dell'elaborato planimetrico, redatto dopo il deposito della variante, l'architetto Bruno non ha tenuto conto della variante stessa.

Alla luce delle difformità riscontrate, sopra brevemente descritte, è necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico.
Si stima che l'onorario per effettuare gli aggiornamenti di cui sopra ammonti a euro 1.860,00 (milleottocento sessanta/00) circa oltre cassa previdenza professionale e iva a cui vanno sommati gli oneri catastali per un importo pari a euro 140,00 (cento quaranta/00). Totale costi regolarizzazione pari a **euro 2.000,00** (duemilla/00) oltre cassa previdenza professionale e iva. Si ritiene che siano necessari almeno 30 giorni per la chiusura dell'iter burocratico.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO costituito da:

Civile abitazione in complesso trifamiliare censita al C.F. del Comune di **Doues**, al **Fg. 09, Mappale 952, Sub. 09**, frazione Le Bouvier n.31, Piano S1-T-1; Categoria catastale A/7, Classe U, Consistenza 7 vani, Superficie catastale [redacted] 124 mq., Rendita catastale € 849,57.

Autorimessa censita al C.F. del Comune di di **Doues**, al **Fg. 09, Mappale 952, Sub. 05**, frazione Le Bouvier n.31, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe [redacted] ie catastale 17 mq, Rendita catastale € 42,14.

Autorimessa censita al C.F. del Comune di di **Doues**, al **Fg. 09, Mappale 952, Sub. 06**, frazione Le Bouvier n.31, Piano S1; Categoria catastale C/6, Classe [redacted] 16 mq, Rendita catastale € 42,14.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Tutti gli immobili sopra elencati sono ubicati in frazione Le Bouvier n.39 (non civico n. 31) – 11010 – Doues (AO);

Titoli abilitativi. (All. 06 – Titoli abilitativi ecc).

- **Concessione edilizia 06/2011** rilasciata in data **30.05.2011** intestata a **OIKONOMOS S.r.l. con sede legale in Aosta, Via Vevey 19/A** - partita Iva 01084700077 – legale rappresentate Luigi Monteleone residente in Aosta Corso Lancieri. "*Nuova costruzione di edificio plurifamiliare destinato a abitazione permanente principale*"

  Si segnala che gli oneri di concessione sono stati calcolati con destinazione di tipo permanente, e con applicazione della riduzione in misura del cinquanta percento per l'applicazione dell'art 67 della legge regionale 06.04.1998 nr.11

- **Denuncia inizio lavori prot. 2112 del 15.06.2011. Inizio lavori in data 20.06.2011**
- **Esecuzione di varianti in corso d'opera prot. 1.403 del 30.04.2012** presentata da **OIKONOMOS S.r.l.**
  "Riduzione dell'interrato nella zona nord"
- **Richiesta di voltura Concessione edilizia in data 20.08.2012 – prot.** [redacted]

  "Modifiche interne al fabbricato e modifiche di aperture non sostanziali per i prospetti".

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

- **S.C.I.A. prot. 526 del 13.02.2013** presentata da [redacted] comproprietaria. "*Installazione bombolone GPL interrato*"
- [redacted]

  "*Modifica interna al piano interrato e sistemazione*
- **S.C.I.A. prot. 1.234 del 05.05.2014** presentata [redacted] comproprietaria. "*Sistemazione esterna*".
- **S.C.I.A. prot. 852 del 14.03.2016** presentata proprietaria. "*Piccole opere di sistemazione esterna e muri di contenimento di altezza massima 150 cm per eliminare colamento in atto di parte di una scarpata a causa del disgelo e completamento delle opere concessionato con CE 06/2011 del 31.05.2011"erreno.*
- **Denuncia ultimazione lavori prot. 1.696 del 20.05.2013 relativa ai subalterni 10, 03 e 04**.
- **Denuncia ultimazione lavori prot. 1.235 del 05.05.2014 relativa a tutti i subalterni.**

  Lavori integralmente ultimati in data 30.04.2014
- **Richiesta del rilascio del certificato di agibilità ai sensi art. 24 D.P.R. 380 / 06.06.2001 - Prot. 1.236 in data 05.05.2014**

  Agli atti, a seguito del deposito della richiesta di rilascio del certificato di agibilità, non sono state rinvenute richieste di integrazione o di diniego da parte della pubblica amministrazione pertanto, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, si ritiene che l'agibilità sia stata acquisita per silenzio-assenso.
- **Attestazione abitazione principale prot. 2.344 del 30.07.2015 per il subalterno 10 rilasciata dal sindaco vista:**
  - ✓ la richiesta del rilascio del certificato di agibilità prot. 1.236 in data 05.05.2014;

[redacted]

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

- **Collaudo opere in cemento armato** a cura **ing. Peaquin Giuseppe Raoul** in data 31.12.2012 - Registrato presso archivio opere cemento armato RAVA al **Prot. 24** / **264 in data 04.01.2013**

Riguardo al **serbatoio G.P.L.** si è reperita istanza di *Rinnovo attestazione periodico di conformità* antincendio – Pratica14.678 – depositata presso il comando dei VVFF in data 17.02.2023 – Prot. 1093.
Prossima scadenza 10.07.2028.

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

Gli immobili censiti al catasto fabbricati Fg.09 – Mappale 952 – Subalterni 05, [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Aosta del 22.07.2014, repertorio 1.847 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Aosta il 05.8.2014 al n. 7.292 del registro generale e al n. 5.297 del registro particolare.

In precedenza detti immobili erano pervenu[redacted] prietà in separazione di beni, e a [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Princivalle Marco del 09.08.2012, repertorio 44.420 / 20.428 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Aosta il 13.08.2012 al n. 8.526 del registro generale e al n. 6.596 del registro particolare.

Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto (all'epoca censito al foglio 9 particella 376) era pervenuto a Oikonomos s.r.l. sede Aosta partita Iva 01084700077, per la piena proprietà, da Letey Ilda Maria nata a Doues il 15.12.1927, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita notaio Princivalle Marco del 29.03.2011, repertorio

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

41.664/18.265 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Aosta il 14.04.2011 al n. 3.741 del registro generale e al n. 2.607 del registro particolare.

Tale terreno era pervenut [redacted] a [redacted] della piena proprietà, per atto di compravendita notaio Marcoz Guido del 26.05.1993, repertorio 107.359 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Aosta il 08.06.1993 al n. 4.237 del registro generale e al n. 3.131 del registro particolare.

Si segnala che nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Francesco Casarini in data 23.07.2025 l'anno di nascita del signor Peaquin Alino è errato. È stato indicato 2012 anziché 1912.

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

La villetta monofamiliare oggetto dell'esecuzione, sopra catastalmente identificata, è inserita in complesso trifamiliare edificato tra il 2011 e il 2013 in forza dei titoli abilitativi indicati al precedente punto 4.

Difformità riscontrate rispetto ai titoli concessori

A seguito dei sopralluoghi effettuati si sono riscontrate le sottostanti incongruenze:

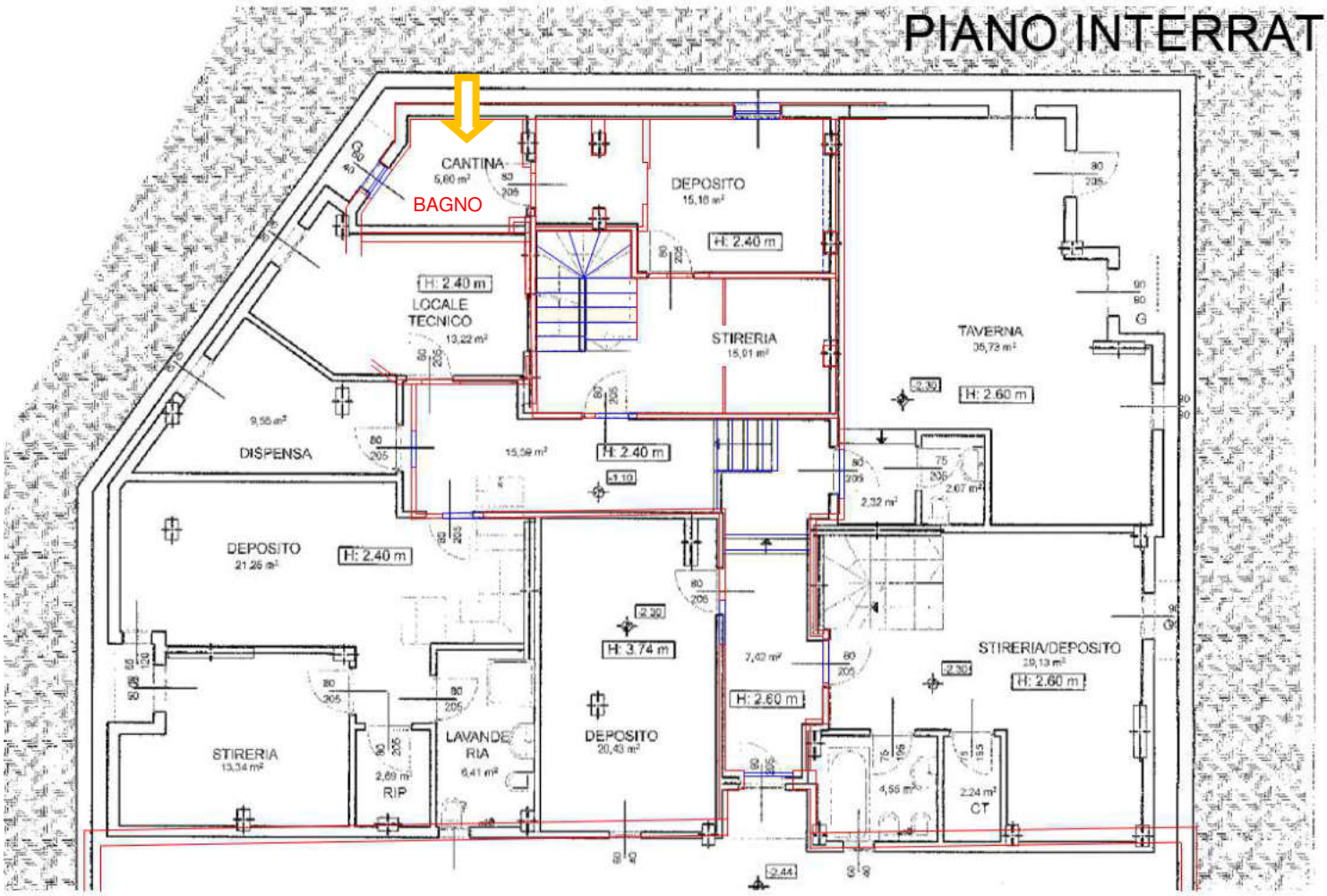
Pianta piano interrato – Variante Prot. 802 / 2013

Il locale destinato a cantina è stato trasformato in servizio igienico completo di tutti i sanitari, infatti, vi sono installati un lavabo, un water, un bidet e una doccia.

Il locale destinato a deposito è stato frazionato per creare un locale lavanderia, accessibile tramite porta scorrevole, che funge anche da antibagno.

Nel locale stireria è stato ricavato un vano, dotato di porta scorrevole, adibito ripostiglio - cabina armadio.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e



Sovrapposizione rilievo stato di fatto piano interrato (rosso)

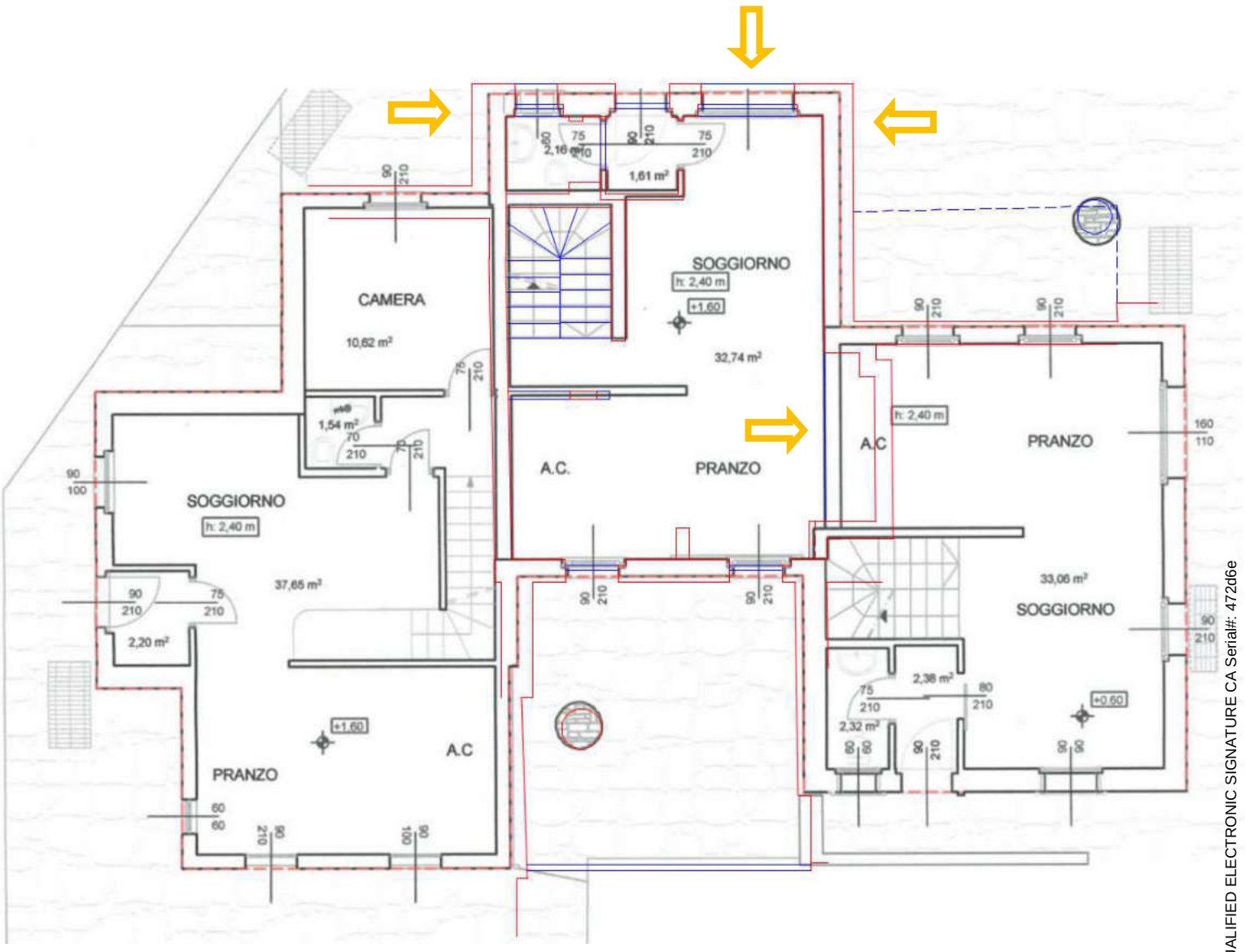
su variante in corso d'opera prot. 4.013 / 2012

con indicazione grafica delle difformità

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Pianta piano terra – Variante Prot. 4.013 / 2012

Risulta più corta la tramezza che separa la scala interna dall'angolo cottura ed è presente una nicchia nella parete est del soggiorno.



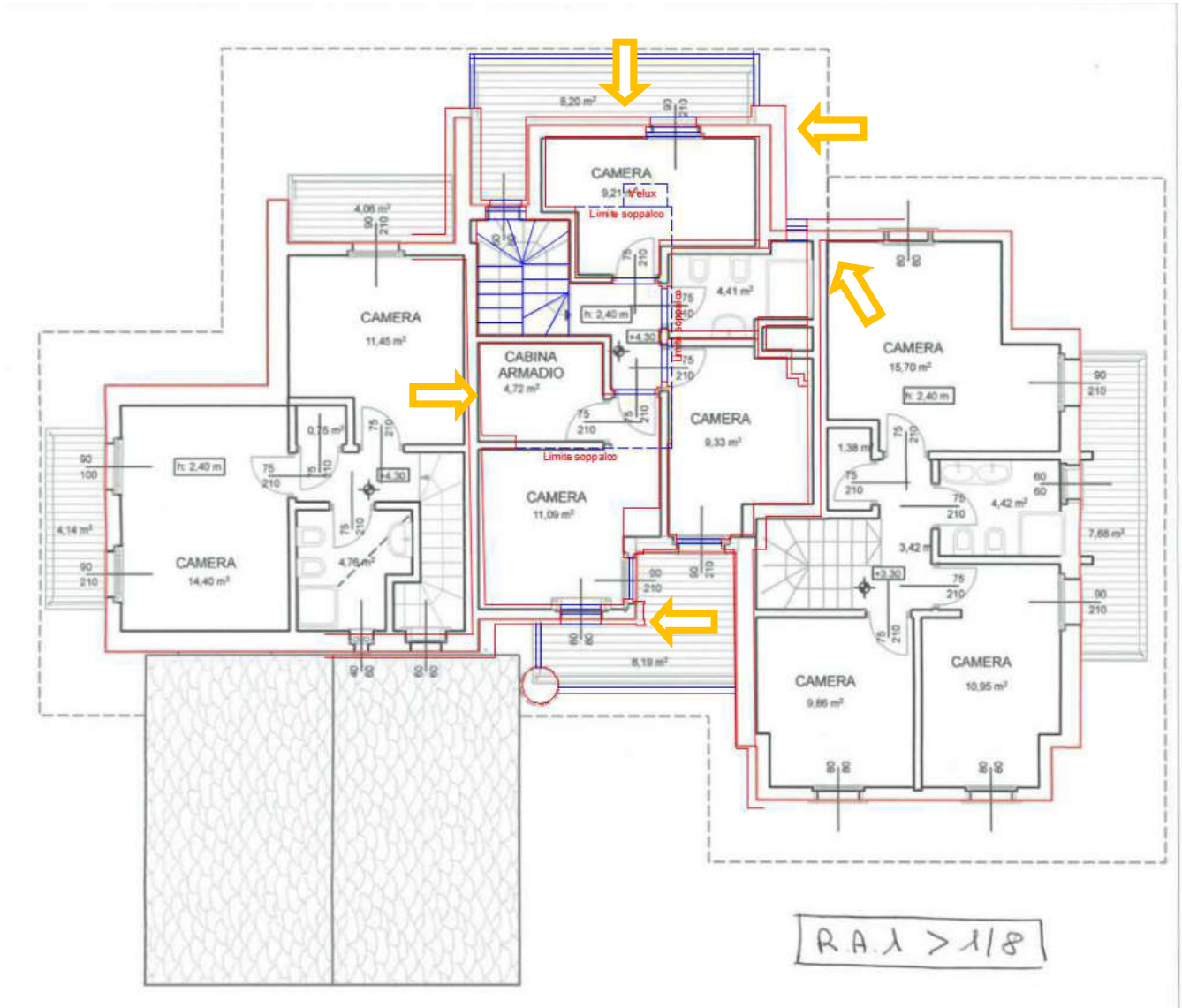
Sovrapposizione rilievo stato di fatto piano terra (rosso)
su variante in corso d'opera prot. 4.013 / 2012
con indicazione grafica delle difformità

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Pianta piano primo – Variante Prot. 4.013 / 2012

Nella camera da letto sud non è presente la muratura che delimitava la prevista cabina armadio.

Il bagno è dotato di una finestra ricavata nel prospetto nord non prevista negli elaborati progettuali concessionati.



Sovrapposizione rilievo stato di fatto piano primo (rosso)
su variante in corso d'opera prot. 4.013 / 2012
con indicazione grafica delle difformità

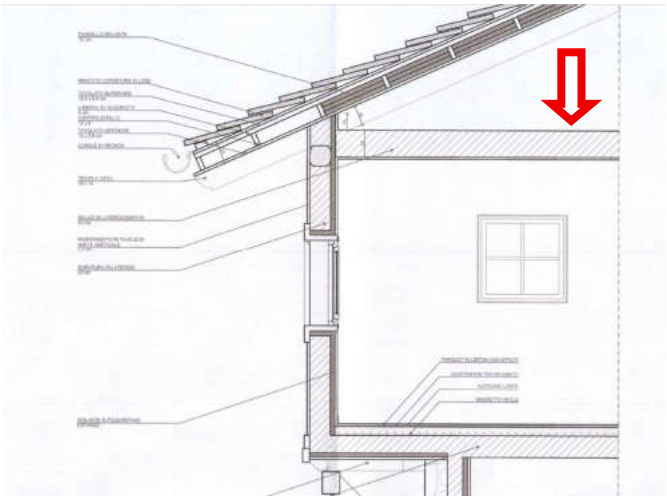
Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Tutti i locali, contrariamente a quanto previsto dal progetto, risultano essere mansardati (tetto con struttura portante in legno a vista) ad esclusione del vano scale, del disimpegno, della porzione corrispondente con l'ingresso della camera da letto nord e della porzione corrispondente alla superficie che avrebbe dovuto occupare la cabina armadio nella camera da letto sud.

L'altezza utile interna di questi ultimi è definita da un soppalco ligneo (Vedasi foto) in sostituzione del previsto solaio in latero cemento dello spessore di 24 cm. (Vedasi Tavola 04 "Prospetti e sezioni" - Sezione AA - e Tavola 05 "Particolare sezione" della Concessione edilizia 6/11 del 30.05.2011 e foto).



Estratto Concessione Edilizia 6/11 – Tav.04 - Sezione AA



Concessione edilizia 6/11 – Tav.05 – Particolare di sezione

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Prospetti piano terra – Variante Prot. 4.013 / 2012.

Le murature esterne del prospetto ovest, nord, est e sud hanno uno spessore maggiore rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto. Per il prospetto ovest (WC piano terra) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 30 cm. Per il prospetto nord (WC, ingresso e soggiorno) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 15 cm. Per il prospetto est (soggiorno) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 20 cm. Per il prospetto sud (angolo cottura e pranzo) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 10 cm.

Prospetti piano primo – Variante Prot. 4.013 / 2012.

Le murature esterne del prospetto ovest, nord, est e sud hanno uno spessore maggiore rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto. Per il prospetto ovest (vano scala interna) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 20 cm. Per il prospetto nord (camera da letto nord) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 15 cm. Per il prospetto est (camera da letto nord) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 30 cm. Per il prospetto est (camera da letto sud) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 15 cm. Per il prospetto sud (camera da letto sud) si è stimato un maggiore spessore del muro pari a circa 10 cm.

Sul fronte nord non si è tenuto conto del maggiore spessore del setto verticale che costituisce il prolungamento della parete ovest.

Ritengo necessario evidenziare che nelle piante di progetto facenti parte della Variante in corso d'opera Prot. 4.013 del 03.12.2012 “Modifiche interne al fabbricato e modifiche di aperture non sostanziali per i prospetti” non sono quotate le pareti esterne pertanto non vi sono indicazioni certe sul loro sviluppo. Le succitate pareti sono quotate solo nelle piante facenti parte della Concessione edilizia 6/2011 del 30.05.2011.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Altezze utili interne

Le altezze utili dei locali pertinenziali situati al piano interrato risultano essere pari a m. 2,34 circa e pertanto inferiori a quelle di progetto pari a 2,40 m.

L'altezza utile della zona giorno è pari a m. 2,40 circa e quindi coincidente con quella di progetto.

Le altezze utili dei locali del piano primo risultano essere maggiori rispetto a quelle di progetto pari a m. 2,40 con conseguente incremento volumetrico.

Tutto quanto sopra premesso lo scrivente, al fine di valutare l'eventuale sanabilità delle irregolarità sopra descritte, ha provveduto:

- ✓ a ricalcolare tutte le superficie utili e tutte le superfici non residenziali così da poter stabilire la percentuale di tolleranza applicabile ai sensi del comma 1Bis dell'art.80Bis della Legge 11/98;
- ✓ a verificare se la minore altezza utile del piano interrato rientrasse nelle tolleranze di cui sopra;
- ✓ a verificare i conteggi volumetrici indicati nel progetto;
- ✓ a stimare l'incremento volumetrico generato dell'incremento di spessore delle murature perimetrali e, quindi, valutare se la sostituzione dell'esistente rivestimento lapideo con pietra ricomposta consentisse la sanabilità delle opere;
- ✓ a ipotizzare la creazione di un solaio ligneo a piano primo al fine di rispettare le previsioni di progetto.

Il lavoro sopra descritto è stato trasmesso in data 12.03.2026 con P.E.C. all'ufficio tecnico comunale affinché si esprimesse riguardo alla sanabilità delle opere eseguite in difformità ai titoli abilitativi.

Con nota prot. 2.179 del 26.05.2026 il responsabile del procedimento del servizio tecnico rispondeva come sotto riportato:

"*Preso atto che*:

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

1) *Sia all'epoca di realizzazione degli interventi in difformità dal titolo abilitativo che alla data odierna vigeva e vige il medesimo strumento urbanistico comunale _ PRGC;*

2) *L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento da parte della C.T.U. è inserito in zona territoriale omogenea An11 e gravato da ambiti inedificabili fascia F3 aree a bassa pericolosità (frane);*

3) *I lavori sono stati dichiarati ultimati – per l'unità immobiliare di cui è caso – in data 20.05.2013 per cui la diversa distribuzione degli spazi interni rientra nelle tolleranze esecutive di cui all'art.80bis comma 2bis il quale testualmente recita: "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono, inoltre, tolleranze esecutive, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, il minore dimensionamento dell'edificio, l'esecuzione dell'edificio in posizione diversa da quella indicata in progetto purché nello stesso lotto di terreno e purché non interferisca con altri limiti e vincoli, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme ubicazione delle aperture esterne e interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere" purché siano rispettate le norme igienico sanitarie di cui al D.M 05.07.1975, le norme sulla sicurezza delle costruzioni*

4) *il volume complessivo dell'unità immobiliare in oggetto, assentita con il titolo edilizio C.E. 06/2011, è pari a 247,15 mc;*

5) *il volume realizzato, sull'unità immobiliare in oggetto, in difformità al titolo abilitativo per l'incremento di spessore del rivestimento esterno delle murature che ha generato 12,52 mc risulta complessivamente pari a 12,52 mc a cui sommare 247,15 mc per un totale di 259,67 mc.*

Preso atto dei contenuti dell'art.80Bis (Tolleranze costruttive) comma 1bis, lettera c) che recita: "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti: una tolleranza del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie complessiva compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati."

Richiamati i calcoli delle superfici dai quali si desume una Su= 79,57 mq che sommata alla S.n.r. = 111,87 mq si ha una superficie complessiva di 191,44 mq, per effetto della quale è applicabile la tolleranza esecutiva pari al 4% (Sup. Complessiva tra 100 mq e 300 mq).

Rilevato che, non considerando l'incremento volumetrico conseguente alla mancata realizzazione del solaio di divisione tra i locali abitabili e il sottotetto non abitabile, l'incremento volumetrico conseguente al solo incremento del rivestimento esterno in pietra naturale è pari a 12,50 mc e che quest'ultimo non rientra pienamente nel limite della tolleranza esecutiva, questa pari a 9,88 mc. (4% di 247,15 mc), dovranno essere eseguite opere di messa in pristino al fine di riportare il volume realizzato entro i limiti sopra indicati pari a mc. 9,88 a cui sommare mc. 247,15 per un totale di mc. 257,03. Ne consegue che sino al raggiungimento di mc. 2,62 (mc.12,50 – mc. 9,88) dovranno essere rimossi i rivestimenti realizzati non conformi con lo strumento urbanistico.

Preso atto di tutto quanto sopra richiamato, alla luce delle disposizioni attinenti allo stato legittimo dell'unità immobiliare di cui all'art 59bis della LR 11/98, si riscontra ai quesiti posti nel modo seguente:

1) *Le altezze utili interne del piano interrato pari a m. 2,34 circa rientrino nella tolleranza del 4%. (234/240 = 0,975 cm pari a 2,5% < 4%);*
2) *Lo sconfinamento dovuto alla nicchia presente nella parete est del soggiorno a piano terra, presumibilmente dovuta alla diversa quota a*

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

cui si trovano i solai delle unità immobiliari confinanti, deve essere ripristinato con il tamponamento della stessa.

3) *La realizzazione di una finestra su prospetto nord, a servizio del servizio igienico deve essere legittimata ai sensi del comma 5bis) dell'art. 82 della LR 11/98.*

4) *L'incremento di volume generato dall'aumento dello spessore delle murature perimetrali sopra quantificato in circa 12,52 mc non rientra pienamente nelle tolleranze, nello specifico per 2,62 mc, per cui si dovrà provvedere alla messa in pristino mediante rimozione di rivestimenti esterni sino al raggiungimento della suddetta volumetria.*

In applicazione del comma 3 dell'art. 80 della L.R. 06/04/1998 n. 11, si ritiene di dover ripristinare lo stato dei luoghi, rimuovendo la pietra. Seguirà SCIA finalizzata al rivestimento in pietra, di spessore idoneo al volume disponibile.

5) *L'incremento di volume generato dalla creazione di locali mansardati non risulta sanabile poiché non è possibile far rientrare questo incremento volumetrico nelle tolleranze costruttive.*

In applicazione del comma 3 dell'art. 80 della L.R. 06/04/1998 n. 11:

si dovrà procedere al ripristino delle condizioni di inagibilità del sottotetto come da ultimo titolo rilasciato, mediante realizzazione di opportuna chiusura su tutta la superficie del piano primo, così da rispettare le previsioni di progetto, e contestualmente adeguare il progetto strutturale all'opera da realizzare.

Si riassume, pertanto, quanto segue <u>ai fini del ripristino dello stato legittimo dell'immobile</u>:

- *Applicazione del comma 5bis) dell'art. 82 della LR 11/98 (regolarizzazione finestra);*
- *Rimozione rivestimento in eccesso per complessivi 2,62mc (messa in pristino in assenza di titolo);*

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

- ❖ *Aggiornamento dell'agibilità Prot. 1236 del 05.05.2014 relativa a tutti i subalterni che costituiscono l'immobile;*
- ❖ *Vincoli. Non vi sono vincoli di tutela ambientale gravanti sull'area;*

<u>Onerosità dei titoli</u>

- ✓ *La SCIA in sanatoria è soggetta ad € 52,00 di diritti di segreteria oltre ad € 516,46 quali oneri di sanatoria (regolarizzazione finestra).*
- ✓ *La presentazione della SCIA è soggetta a diritti di segreteria pari ad € 52,00 (ripristino separazione locali piano primo da sottotetto non abitabile).*
- ✓ *L'intervento strutturale di ripristino, della separazione dei locali del piano primo dal piano sottotetto non abitabile, è soggetto a diritti di segreteria di compresi tra € 50,00 e € 100,00;*
- ✓ *Gli interventi di messa in pristino non prevedono l'applicazione di sanzioni.*

Doues, lì 26 maggio 2026

Il Responsabile del Servizio
IL SEGRETARIO COMUNALE
Ing. TANGO Edoardo
Documento firmato digitalmente

Alla luce di quanto sopra si stimano i seguenti costi.

a) <u>S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione finestra bagno a piano primo</u>

Euro 52,00 diritti di segreteria S.C.I.A.

Euro 512,46 sanzione

Euro 1.000,00 Onorario redazione S.C.I.A. oltre cassa e Iva

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

b) S.C.I.A. edilizia messa in pristino realizzazioni solaio in legno a piano primo, rimozione e rifacimento rivestimento lapideo esterno e chiusura nicchia soggiorno

Euro 52,00 diritti di segreteria S.C.I.A.

Euro 1.500,00 Onorario redazione S.C.I.A. oltre cassa e Iva

Euro 100,00 diritti segreteria denuncia opre strutturali

Euro 1.500,00 Onorario redazione progetto strutturale oltre cassa e Iva

Opere edili:

Realizzazione solaio in legno a piano primo costituito da struttura in travetti in legno e doppio tavolato.

Euro 9.000,00

Rimozione rivestimento lapideo esistente e posa in opera di nuovo rivestimento in pietra ricomposta

Euro 18.500,00

Chiusura nicchia zona giorno mediante assemblaggio di lastre in cartongesso fissate con viti autoperforanti alla struttura portante.

Euro 500,00

Riepilogando:

Diritti segreteria	Euro	204,00
Sanzioni	Euro	512,46
Onorari	Euro	4.000,00 oltre cassa e Iva di legge
Opere edili	Euro	28.000,00 oltre Iva di legge
Totale	**Euro**	**32.716,46 oltre cassa e iva**

Arrotondamento per eccesso Euro 32.800,00 oltre cassa e iva

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Si ritiene che siano necessari almeno 180 giorni per la chiusura dell'iter burocratico e per l'esecuzione dei lavori.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato che risulta residente presso l'immobile in oggetto dal 19.06.2013 proveniente dal comune di Aosta.
Risultano residenti nell'immobile interessato dall'esecuzione anche:
[redacted] al comune di Sarre il 09.01.2019;
[redacted] comune di Sarre il 29.05.2019;
[redacted] a nascita avvenuta in Aosta il 25.03.2022;
[redacted] la nascita avvenuta in Aosta il 25.03.2022;

[redacted]

(**All. 07 – Certificati ufficio anagrafe – Agenzia Entrate.**

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

Vincoli Urbanistici:
L'area su cui insiste l'edificio nel quale si trovano i beni esecutati ricade:

- ✓ in massima parte in Fascia F3 (Area a bassa pericolosità) e in minima parte in Fascia F2 (Area a media pericolosità) del comma 1 dell'art.35 (Frane) della legge regionale 11/98.
- ✓ in minima parte in Fascia A (Area di deflusso di piena) dell'art.36 (inondazioni) della legge regionale 11/98.

Si segnala, nuovamente, che l'edificio è stato edificato beneficiando delle agevolazioni di cui all'art. 67 "*Edilizia convenzionata*" della legge regionale 11/98 che stabilisce che:

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

1) *"Per gli interventi relativi alle abitazioni permanenti o principali, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, la parte di contributo conseguente al rilascio del titolo edilizio oneroso commisurata al costo di costruzione è ridotta in misura pari al cinquanta per cento.*

2) "*La riduzione del contributo è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, o al rilascio da parte del concessionario al Comune di un atto unilaterale di obbligo, recante l'impegno a mantenere, per almeno venti anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione ad abitazione permanente o principale; la convenzione o l'atto unilaterale di obbligo sono trascritti a cura del Comune e a spese del concessionario*."

Al riguardo si evidenzia che:

- con comunicazione protocollo 1.763 del 23.05.2011 il segretario comunale comunicava alla OIKONOMOS S.r.l. che l'ammontare degli oneri di costruzione, determinati come stabilito dall'Art.67 della L.R. 11/98, erano pari a euro 8.890,03;
- presso gli archivi comunali non è stata reperita copia della convenzione che, ai sensi del Comma 2) dell'Art. 67 della L.R. 11/98, doveva essere trascritta dal comune a spese del concessionario;
- le ispezioni ipotecarie non riportano indicazioni riguardo all'esistenza del succitato vincolo di destinazione d'uso ventennale;
- nella pratica edilizia si è rinvenuta soltanto "*Attestazione abitazione principale*" prot. 2.344 del 30.07.2015 per il subalterno 10 rilasciata dal sindaco vista:
  - ✓ la richiesta del rilascio del certificato di agibilità prot. 1.236 in data 05.05.2014;
  - ✓ accertata dall'ufficio anagrafe la residen[redacted] lterno 10.

N[redacted]ità per la quale la stessa è stata rilasciata dall'allora sindaco pro tempore.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

- Nell'atto di acquisto notaio Princivalle - rep. 44.420 [redacted] registrato a Chatillon in data 10.08.2012 al n. 1.673 S [redacted] ualità di parte acquirente, chiedono:

  "*di beneficiare delle agevolazioni fiscali contemplate dalla legge 5 aprile 1985 numero 118 e successive proroghe e modifiche, che prevedono per l'acquisto della prima abitazione l'IVA nella misura del quattro per cento.*

  A tal fine la parte acquirente dichiara:

  - ✓ *di voler stabilire la propria residenza nel Comune di Doues entro diciotto mesi dall'acquisto*;
  - ✓ *di non essere titolare esclusiva (o in comunione col coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;*
  - ✓ *di non essere titolare neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa acquistata (da se stessa o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alla presente o alle precedenti leggi in materia di prima casa;*
  - ✓ *che quanto venduto non ha le caratteristiche di lusso di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 e successive modifiche.*

Alla luce di quanto sopra riportato lo scrivente ritiene che al momento della stesura della presente relazione *il vincolo ventennale di destinazione ad abitazione permanente o principale* non sia opponibile a terzi data la sua mancata trascrizione da parte del comune a spese del concessionario. In questo caso a spese degli acquirenti subentrati al concessionario.

Nell'ipotesi in cui si dia comunque per acquista l'esistenza del vincolo ventennale di destinazione d'uso si aprono tre scenari:

a) l'acquisto dell'immobile da parte di soggetto che intende rispettare il vincolo ventennale di destinazione ad abitazione permanente o principale non comporta ulteriori aggravi se non quello di stipulare una convenzione

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

tramite atto notarile avente costo stimato pari euro 1.500,00 circa comprensivi di onorario notaio, tasse e spese;

b) l'acquisto dell'immobile da parte di soggetto che intende destinare l'immobile ad abitazione permanente o principale senza trascrizioni del vincolo di destinazione comporta il riconteggio degli oneri determinati in funzione dei metri quadrati di superficie utile dell'immobile in questione e dei parametri vigenti al momento del conteggio così come definiti dall'amministrazione pubblica.

c) l'acquisto dell'immobile da parte di soggetto che non intende destinare l'immobile ad abitazione permanente o principale comporta il riconteggio degli oneri determinati in funzione costo teorico di costruzione dell'edificio, determinato previa stesura di computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale vigente al momento del conteggio, e dei parametri vigenti in quel momento così come definiti dall'amministrazione pubblica.

Per le ipotesi di cui ai soprastanti punti **b**) e **c**) non è possibile determinare degli importi poiché essi dipendono da parametri variabili che vengono definiti di anno in anno.

Di seguito gli articoli 65 e 66 della legge regionale 11/98 che stabiliscono le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione e costruzione.

Art. 65 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita, ai fini del contributo conseguente al rilascio del titolo edilizio oneroso, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche a loro volta definite con deliberazione del Consiglio regionale, per classi di Comuni, in relazione:

- **a.** all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- **b.** alle caratteristiche geografiche degli stessi;
- **c.** alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

d. agli spazi da riservare per i servizi locali e ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza definiti dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 23.

2. La misura degli oneri di urbanizzazione è ridotta per gli interventi di recupero dell'esistente.

Art. 66 - Determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale.

1) Il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale è determinato, ai fini della definizione e dell'applicazione del contributo conseguente al rilascio del titolo edilizio oneroso, con deliberazione del Consiglio regionale, in misura pari ai costi massimi ammissibili definiti per l'edilizia agevolata.

2) Con il provvedimento di cui al comma 1, il Consiglio regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al cinquanta per cento.

3) Il contributo per il rilascio della concessione comprende una quota del costo di costruzione, determinata con la deliberazione del Consiglio regionale di cui al comma 1, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

4) La misura del costo di costruzione è ridotta per gli interventi di recupero dell'esistente

Si rimanda al G.E. la decisione riguardo all'all'esistenza o meno del *vincolo ventennale di destinazione ad abitazione permanente o principale*.

Servitù:

Al riguardo si segnala che:

- ✓ Nella relazione tecnica datata Aprile 2011, allegata al progetto autorizzato con Concessione edilizia 06/2011, redatta dall'Architetto Bruno Valentina si legge "*La scelta di non inserire muretti di contenimento o recinzioni (se non sul fronte su strada, data l'altezza del*

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

muro di contenimento) è dettata dall'incerto posizionamento di vincoli di servitù di passaggio, rimandando la cosa ad un futuro permesso (variante in corso d'opera o DIA per sistemazione esterna) a seconda dell'entità delle opere. L'accesso dalla strada consortile avviene tramite accesso pedonale con. scala interna alla recinzione e cancello arretrato rispetto alla strada stessa e veicolare con accesso all'autorimessa "in piano" rispetto alla quota strada, con capienza di 6 posti auto"

- ✓ Nella relazione tecnica datata Maggio 2011, allegata al progetto autorizzato con Concessione edilizia 06/2011, redatta dall'Architetto Bruno Valentina si legge "*L'area* (intesa come area su cui si andrà ad edificare) *si trova in mezzo alla strada di pertinenza del Consorzio di miglioramento fondiario Ru du Mont e Ru de By e una strada privata con diritto di passaggio, che porta alle zone agricole sovrastanti*".

Da quanto riportato nelle relazioni tecniche sopra citate si evince che:

- ❖ l'accesso all'immobile che ospita l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione avviene transitando sulla strada consortile di pertinenza del *Consorzio di miglioramento fondiario Ru du Mont e Ru de By*;

  Al riguardo si segnala che:

  - ✓ nella concessione edilizia 06/2011 è riportato: "Vista la dichiarazione di responsabilità del signor Monteleone Luigi inerente ad accodi con il *Consorzio di miglioramento fondiario Doues*".
  - ✓ Nella pratica edilizia non è stata reperita copia della succitata "*dichiarazione di responsabilità*.

  Si suppone che si tratti di accordi presi dal signor Monteleone col *Consorzio di miglioramento fondiario Doues* relativamente ai diritti irrigui e a servitù non apparenti così come indicate nella lettera protocollo 1.572 del 09.05.2011 a firma del segretario comunale avente per oggetto "*Richiesta di concessione edilizia relativa alla costruzione di nuovo fabbricato con destinazione d'uso, abitazione permanente o*

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

principale su terreno posto in località bovier Fg.9 Nr. 376 – 354 – 396 – 353 – 355 – 356".

- ❖ sussiste un vincolo di servitù di passaggio, la cui posizione è incerta, a favore della strada privata che porta alle zone agricole sovrastanti.
  Le succitate servitù di passaggio non sono riportate nelle note di trascrizione reperite telematicamente.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

- ✓ regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 2.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.
- ✓ regolarizzazione difformità edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 32.800,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- ✓ redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

Per un totale di euro 35.000,00 (trentacinquemila/00);

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 20.10.2025 **(All. 08 – Ispezioni notarili)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ✓ **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 17.07.2025 ai nn.7.042 / 5.691 emesso dal Tribunale di AOSTA – Unep di Aosta del 12.06.2025 rep. 92 [redacted] la quota di 1/1 del diritti di proprietà a favore della Banca nazionale del lavoro Spa con sede in Roma, gravante sugli immobili riportati al Catasto Fabbricati Fg.09 – mappale 952 - Sub. 05, 06 e 09.

Regolamento condominiale:

Il complesso in cui si trovano gli immobili pignorati non è costituito come condominio. Non si ha notizia dell'esistenza di regolamento condominiale.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

<u>QUESITO N. 9</u>. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni di cui alla presente esecuzione non ricadono su suolo demaniale.

<u>QUESITO N. 10</u>. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Gli immobili oggetto della presente esecuzione non sono gravati da censo, livello, uso civico ecc. Non se ne è trovata traccia nelle ispezioni ipotecarie.

<u>QUESITO N. 11</u>. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Si stima che le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile possano essere comprese indicativamente tra euro 5.500,00 / 6.000,00 (euro cinquemila cinquecento / seimila /00)

Al momento del sopralluogo [redacted] ichiarato allo scrivente che mediamente le sole spese per il funzionamento dell'impianto a G.P.L. ammontano a euro 4.400 / 4.500,00 all'anno. Per le ragioni di cui sopra il [redacted] provveduto a svuotare l'impianto di climatizzazione invernale. Questa funzione al momento è affidata ad una stufa a legna.

[redacted]

catastalmente identificati **risulta debitore verso l'amministrazione pubblica** come sotto riportato:

<u>IMU</u>: non risulta versata per l'anno <u>2022</u> la somma di Euro 54,00; per l'anno <u>2023</u> la somma di Euro 27,00 e per l'anno <u>2026</u> la somma di Euro 54,00.

Per l'anno <u>2020</u> è stato emesso accertamento esecutivo n. 14 del 14.11.2025 notificato in data 09.12.2025 per Euro 84,00 al 17.06.2026 non pagato.

Totale insoluti Euro 219,00

(vedasi comunicazione prot. 2.432 del 17.06.2026)

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

TARI: non risulta versata per l'anno 2021 la somma di Euro 200,00; per l'anno 2022 la somma di Euro 290,00; per l'anno 2023 la somma di Euro 346,00; per l'anno 2024 la somma di Euro 349,00 per l'anno 2025 la somma di Euro 388,00.

Per l'anno 2020 è stato emesso accertamento esecutivo n. 12 del 22.10.2025 notificato in data 05.11.2025 per Euro 226,00 al 17.06.2026 non pagato.

Totale insoluti Euro 1.799,00

(vedasi [redacted]

[redacted]

(vedasi comunicazione PEC del 23.10.2025)

Al momento della verifica risulta quindi che **vi sono insoluti per complessivi euro 2.018,00** (duemila diciotto/00)

(All. 9 – Certificati ufficio tributi).

Procedimenti in corso:

Espropriazione immobiliare a seguito pignoramento

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 17.07.2025 ai nn.7.042 / 5.691 emesso dal Tribunale di AOSTA – Unep di Aosta del 12.06.2025 rep. 921, c [redacted] per la quota di 1/1 del diritti di proprietà a favore della Banca nazionale del lavoro Spa con sede in Roma, gravante sugli immobili riportati al Catasto Fabbricati Fg.09 – mappale 952 - Sub. 05, 06 e 09.

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

Criterio di stima

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto dell'esecuzione lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di stima

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

quello sintetico comparativo, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: **l'Osservatorio del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate** - **II^ Semestre 2025** - e la **Conservatoria di Aosta** presso la quale si è trovato atto acquisto rogito notaio Princivalle Marco di Aosta del 15.05.2025 rep. 70.032 / racc. 41.016, registrato ad Aosta in data 16.05.2025 al n. 2.775 S.1T, avente per oggetto intero fabbricato di civile abitazione con corte, elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato situato in frazione Chatelair censito:

Foglio 06 - Mappale 1218 – Sub. 01;

piani S1-T-1; categoria A/7; classe U; vani otto; rendita catastale euro 970,94.

Appartamento comprendente ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due balconi al piano terreno (rialzato); disimpegno, due camere, studio, ripostiglio, bagno e tre balconi al piano primo; con annessi disimpegno, lavanderia, locale di sgombero e centrale termica al piano interrato;

Foglio 6 numero 1218 subalterno 2;

piano S1; categoria C/6; classe U, metri quadrati quarantadue, rendita catastale euro 110,63.

Autorimessa pertinenziale al piano interrato.

Il prezzo di vendita per l'immobile sopra catastalmente identificato è stato stabilito a corpo in Euro 330.000,00 (un trecento trentamila/00).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile oggetto dell'esecuzione è pari a **163,00 mq** così calcolati:

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

	Fg.09_Nr.952_Sub.09 (A7)					
PIANO TERRA	ZONA GIORNO Piano Terra	54,10	X	1,00	54,10	
	ZONA NOTTE Piano primo	57,70	X	1,00	57,70	
	BALCONE N.O. Piano primo	8,40	X	0,3	2,52	
	BALCONE S.E. Piano primo	7,65	X	0,3	2,30	
			X	0,3	0,00	
		127,85			**116,62**	
VERDE	AREA VERDE					
	52,8+23,4 mq	**76,20**	X	0,1	**7,62**	
PIANO INTERRATO	Locali accessori diretti	**44,30**	X	0,5	**22,15**	
					146,39	
	Fg.09_Nr.952_Sub.05 - (C6)					
PIANO INTERRATO	Posto Auto Sub. 05	**16,50**	X	0,5	**8,25**	
	Posto Auto Sub. 06	**16,50**	X	0,5	**8,25**	
		33,00			**16,50**	
						Arrotondati
		281,35			**162,89**	**163,00**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti presso le **banche dati**:

- ✓ **O.M.I. – II^ Semestre 2025** – Doues – Capoluogo e frazioni - da cui si evince che le Ville – Villini hanno un **valore di mercato massimo pari a euro 1.600,00 a mq e minimo pari a € 1.100,00 a mq.** per uno stato conservativo normale;

Conservatoria di Aosta:

- ✓ **Rogito notaio Princivalle Marco** di Aosta del **15.05.2025** rep. 70.032 / racc. 41.016, registrato ad Aosta in data 16.05.2025 al n. 2.775 S.1T,

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

avente per oggetto intero fabbricato di civile abitazione con corte, elevantesi a due piani fuori terra più uno interrato **dal quale si evince che l'immobile oggetto della compravendita,** edificato con concessione edilizia n.50 del 29.01.2007 in frazione Chatelair, **è stato acquistato alla cifra di euro 330.000,00** (un trecento trentamila/00).
(All. 10 – Atto Princivalle).

Dalle planimetrie catastali allegate all'atto si è determinato che la superficie commerciale dell'immobile di cui all'atto di compravendita sopra indicato è pari a circa 203,00 mq da cui ne deriva un prezzo di vendita pari a circa 1.625,00 euro a metro quadrato.

Considerato che:

- ✓ l'immobile oggetto dell'esecuzione si trova in zona limitrofa (circa 800 m in linea d'aria) a quella in cui si trova l'immobile di cui al rogito notaio Princivalle sopra citato;
- ✓ l'immobile di cui all'atto Princivalle ricade nel segmento di mercato del cespite pignorato;
- ✓ entrambe gli immobili sono censiti nella categoria A/7;
- ✓ l'edificio di cui all'atto Princivalle è stato dichiarato abitabile in data 29.12.2010 e pertanto è coevo a quello oggetto dell'esecuzione;
- ✓ le superfici commerciali degli immobili oggetto di espropriazione sono simili a quelle di cui all'atto notaio Princivalle pertanto si può ragionevolmente ritenere che il prezzo di vendita a metro quadrato possa, nel caso dell'esecuzione, essere assimilabile a quello desumibile dall'atto Princivalle;
- ✓ il prezzo di vendita dell'atto Princivalle è coerente e riconducibile alle indicazioni di cui all'O.M.I.- 1.600,00 euro a metro quadrato;

si ritiene che il più probabile valore di stima degli immobili interessati dell'esecuzione sia pari a euro 260.600,00 (duecentosessantamila seicento/00) attribuendo il valore venale di euro 1.600,00 a metro quadrato alle superficie commerciale dei vani principali e accessori sopra calcolate.

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 2.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* € 32.800,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 0,00 circa

Totale detrazioni pari a euro 35.000,00 (euro trentacinquemila /00)

Dunque il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 35.000,00.**
(V= € 260.600,00 – € 35.000,00. = € 225.600,00)

Pertanto, **si stima che il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è pari a **euro 225.600,00** (euro duecento venticinquemila seicento /00).

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:

-5% di euro 225.600,00 corrisponde ad una detrazione di euro € 11.280,00 da cui euro 225.600,00 – euro 11.280,00 = **euro 214.320,00** (euro duecento quattordicimila trecentoventi /00) **arrotondati per difetto a € 214.300,00** (duecento dodicimila trecento euro).

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa** è pari a **euro 214.300,00**

Aosta 02.07.2026 L'ESPERTO STIMATORE

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Ispezioni catastali
ALLEGATO 2	Cartografie
ALLEGATO 3	APE
ALLEGATO 4	Documentazione fotografica
ALLEGATO 5	Stato dei luoghi
ALLEGATO 6	Titoli abilitativi, agibilità, collaudo statico, conformità impianti
ALLEGATO 7	Dichiarazione ufficio anagrafe – Agenzia entrate
ALLEGATO 8	Ispezioni notarili
ALLEGATO 9	Dichiarazione ufficio tributi
ALLEGATO 10	Atto notaio Princivalle del 15.05.2025 rep. 70.032

Firmato Da: DA RUGNA SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 472d6e