

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA
ESPROPRIAZIONI IMMABILIARI
26/2020
15/2022

DEBITORE :

GIUDICE:
Dott. Paolo de Paola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 08/08/2022

TECNICO INCARICATO:

Laura Vuillermoz
CF:VLLLRA81B41A326O
con studio in VERRES (AO) Via Duca d'Aosta 42
telefono: 3402479113
email: lauravui@gmail.com
PEC: laura.vuillermoz@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2020 – 15/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato bifamiliare ad ARVIER Frazione La Crete, della superficie commerciale di 215,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

PREMESSA

Con la presente relazione di stima viene aggiornata la perizia immobiliare relativa all'Espropriazione Immobiliare n. 26/2010 con integrazione della nuova procedura esecutiva 15/2022.

Prima di descrivere l'immobile per le sue caratteristiche tecniche e architettoniche, è necessario comprendere la trasformazione che ha subito a livello edilizio comportando l'accorpamento di diversi mappali tra di loro, non ancora aggiornati a livello catastale.

Attualmente le planimetrie catastali mostrano:

- al Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 (ex Fg. 17 mapp. 214 sub. 2) a piano seminterrato, un deposito;
- al Fg. 17 mapp. 733 (ex Fg. 17 mapp. 215) a piano seminterrato una cantina, a piano terreno una cucina con camera e a piano primo una soffitta.

Nel 2001 è stata presentata l'istanza per ottenere la Concessione ad eseguire i *lavori di restauro di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione in Fraz. La Crete, Fg. 17 mapp. 215* (attuale Fg. 17 mapp. 733), con successivo rilascio di Concessione Edilizia 01/22 del 29/04/2002. Il progetto prevedeva la realizzazione di n° 2 unità abitative. (vedere allegati A14).

Nel 2006 è stata presentata la richiesta intesa ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia per l'esecuzione di *lavori di completamento opere di restauro di fabbricato esistente in Fraz. La Crete, censito al Catasto al Fg. 17 mapp. 214 e 215* (rispettivamente attuali Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 e 733), con successivo rilascio di Concessione Edilizia n° 05/06 del 09/05/2007 (vedere allegati A15). Il progetto di variante prevedeva quindi, rispetto al primo progetto approvato, anche l'accorpamento del deposito a piano seminterrato (Fg. 17 mapp. 731 sub. 2) per fonderlo in un unico ambiente cucina-pranzo. A livello progettuale il fabbricato veniva suddiviso orizzontalmente in due appartamenti: il primo collocato a piano

seminterrato e piano terra, il secondo a piano terra e primo.

Durante i sopralluoghi del 18/02/2021 e del 30/05/2022 è inoltre emerso che, a piano primo, è stata annessa un'altra porzione di fabbricato, composta da due stanze e soppalco soprastante, accessibili dalla zona giorno.

La nuova superficie aggiunta al mappale 733 corrisponde a:

- Fg. 17 mapp. 214 sub. 3 (catasto terreni), qualità/classe PORZ RUR FP (porzione rurale di fabbricato promiscuo), sempre di proprietà di [REDACTED] dal 02/04/2010 (vedere allegato A09).

I lavori di restauro, che dovevano terminare entro il 09/08/2011, come da prescrizione di Concessione Edilizia 05/06, non sono mai stati conclusi a livello amministrativo - burocratico e la situazione catastale non è mai stata aggiornata.

Non essendo ancora stato aggiornato il catasto, la perizia farà riferimento ad un unico lotto inteso come fabbricato bifamiliare comprendente:

- Fg. 17 mapp. 733 (Catasto Fabbricati)
- Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 (Catasto Fabbricati)
- Fg. 17 mapp. 214 sub. 3 (Catasto Terreni)

DESCRIZIONE

Il fabbricato è situato in Fraz. La Crete, nella zona centrale/capoluogo e frazioni del Comune di Arvier (AO), possiede tre piani, di cui uno seminterrato ed è composto da due appartamenti. Per identificare gli appartamenti all'interno dell'edificio si nomineranno *appartamento n° 1* quello situato a piano seminterrato e terra e *appartamento n° 2* quello situato a piano terra e primo.

La struttura portante del fabbricato, nonché le sue facciate sono in pietra e malta e possiedono alcune caratteristiche architettoniche che gli conferiscono il titolo di Edificio Documento (edificio di valore documentale ai sensi dell'Art. 45 delle NTA). Si possono infatti ammirare alcuni particolari decorativi storici intorno ai serramenti, le aperture tipiche dei vecchi fienili e le antiche mensole lignee fuoriuscenti dal perimetro del fabbricato. I serramenti sono in legno con vetrocamera. Il volume è sormontato da una copertura a doppia falda con struttura in legno, manto in lose, isolata con due strati da 2 cm di polistirene e rivestimento interno con perline di abete (informazioni desunte dalla relazione illustrativa allegato A14b). Le travi, il colmo e i dormienti hanno le teste lavorate.

Sulla mappa del catasto terreni, a nord, risulta graffata al fabbricato una striscia di terreno di circa 50 cm di profondità.

APPARTAMENTO N° 1

L'ingresso si trova a piano seminterrato sul prospetto nord. L'appartamento si sviluppa su due piani (seminterrato e terra). A piano seminterrato si trova la cucina/pranzo, il soggiorno, un ripostiglio sotto scala, un piccolo bagno e il vano scala. Il piano primo è composto da una zona letto, una zona libreria spogliatoio e un bagno.

I locali sono sgomberi da mobilio. Il bagno a piano seminterrato è di tipo cieco, parzialmente rivestito in piastrelle e dotato di lavandino e wc. Il sistema di ventilazione forzata deve essere ultimato. Il bagno a piano terra, dotato di finestra, è rivestito in piastrelle ed è composto da lavandino, wc, bidet e piatto doccia. A piano seminterrato i pavimenti sono in piastrelle e la scala è rivestita in marmo. A piano terra i pavimenti sono sia in piastrelle che in legno. I solai sono in laterocemento con soffitti rivestiti in perline di legno e travi lignee a vista. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche, lasciando alcune parti in pietra e malta a vista.

A piano terra, dove sbarca la scala, si trova la caldaia murale a GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori.

Si evidenziano problemi di umidità per infiltrazioni e di risalita, soprattutto a piano seminterrato.

APPARTAMENTO N° 2

L'ingresso si trova a piano terreno sul prospetto sud. La porta d'ingresso è sormontata da una decorazione storica. L'appartamento si sviluppa su due piani (terra e primo). A piano terra si trova un piccolo ingresso da dove si innesta sulla destra una scala per raggiungere il piano superiore. Al piano primo si apre una grande zona giorno molto luminosa e caratterizzata da grandi *brèches* esposte ad est e a sud. Dalla zona giorno si può accedere a due camere e ad un bagno. Una scala in legno permette di raggiungere un soppalco non abitabile che si estende al di sopra del bagno e delle due camere. I locali sono sgomberi da mobilio. Il bagno è dotato di finestra, è rivestito in piastrelle ed è composto da lavandino, wc, bidet e piatto doccia. L'ingresso, la zona giorno e il bagno hanno pavimento in piastrelle, la scala è rivestita in marmo, e le due camere e il soppalco sono con rivestimento ligneo. L'intradosso della copertura è con tavolato di abete a vista, nelle camere e nel bagno i soffitti sono rivestiti in perline e travi di legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche, lasciando in alcuni punti la struttura in pietra e malta a vista.

La caldaia murale a GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria si trova nella zona giorno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori.

All'ingresso è stata demolita parte della muratura probabilmente per sanare un problema di infiltrazione d'acqua. Questa non è stata ripristinata, lasciando la parete scoperta e gli impianti a vista. Le macerie prodotte da tali lavorazioni non sono state rimosse dal pavimento. Al serramento del bagno manca il vetro. La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 357272,02 / Y 5062432,01

Coordinate UTM - WGS84: X 357189,92 / Y 5062233,4

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 41' 56,134" /long. 7° 9' 56,143"

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 733 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Frazione La Crete, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761, 734, strada vicinale, 735, 731.
- foglio 17 particella 731 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 9 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Fraz. la Crete, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761, 733, 732,729.
- foglio 17 particella 214 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/03/1997 in atti dal 15/03/1997 T. M.519/97 (n. 519.1/1997)
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761, 733, 732,729.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 215,65 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 225.765,17 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 214.470,00 |

Data della valutazione: 08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non essendo mai state concluse le pratiche di restauro, l'immobile risulta vuoto da più di 10 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si elencano i vincoli e gli oneri giuridici riportati sui certificati notarili:

Per quanto riguarda il Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 e il Fg. 17 mapp. 733

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 1268 registro particolare n. 126 del 30.01.2004 – a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] - atto D'ippolito Salvatore del 16.01.2004 per € 240.000,00 di cui € 160.000,00 per sorte capitale. Durata 11 anni 6 mesi. Grava su NCEU al Fg. 17 pc. 215 e 214/2. A margine si rileva Annotamento di modifica mutuo n. 1010 del 13.08.2012 che proroga la scadenza dello stesso al 16.06.2037.
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 5122 registro particolare n. 3791 del 15.07.2020 - a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] - Notifica Ufficiale Giudiziario di Aosta del 09.06.2020, sino alla concorrenza di € 170.827,01 oltre interessi e spese. La presente trascrizione viene rettificata da successiva n. 3964 del 20.07.2020.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 5328 registro particolare n. 3964 del 20.07.2020 - a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] - Notifica Ufficiale Giudiziario di Aosta del 29.06.2020. La presente trascrizione risulta essere in rettifica alla precedente n. 3791 del 15.07.2020 per erronea indicazione della parte contro riportata come [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto riguarda il Fg. 17 mapp. 214 sub. 3

- Domanda giudiziale N. 9095/6382 del 29/06/2006 derivante da DIVISIONE GIUDIZIALE Tribunale di Aosta Codice Fiscale 80014040077 sede Aosta (AO) rep. n. 1557 del 06/04/2006 a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare N. 3171/2516 del 25/03/2022, Tribunale di Aosta (AO), rep. n. 153 del 17/02/2022 a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00.

Ulteriori avvertenze:

- Per l'aggiudicatario, il trasferimento delle proprietà eseguite in oggetto comporta il pagamento dell'IVA (DPR 633/72 art. 10 comma 8bis: "*Sono esenti dall'imposta:8 bis) le cessioni di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa, effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni;*").
- L'impianto termico di entrambi gli alloggi è collegato ad un bombolone di GPL situato nei pressi del fabbricato. Più precisamente si trova su terreno censito a catasto a Fg. 17 mapp. 758 del Comune di

Arvier (AO), intestato a [redacted] (vedere allegato A10). Sarà pertanto necessario prevedere, per esempio, un contratto di comodato d'uso con il proprietario.

- In data 09/03/2021 è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta per comprendere le servitù di passaggio. Nell'atto di compravendita 6854/2000 del 05 ottobre 2000 a firma del Notaio Francesco Saia, si legge "*CONDIZIONI E DICHIARAZIONI GENERALI DELL'ATTO - Quanto compravenduto resta trasferito nello stato in cui si trova, con tutti i diritti inerenti, annessi, connessi, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive precostituite, passaggio solito e praticato, diritti d'acqua usuali*".

Nonostante non vi sia nessuna servitù trascritta con precisione, visto lo stato dei luoghi, l'esercizio di passaggio all'appartamento n° 1 avviene unicamente da strada vicinale e da passaggio pedonale su mappale 734; l'esercizio di passaggio all'appartamento n° 2 avviene attraverso strada vicinale e passaggio pedonale su mappale 735.

- I costi di regolarizzazione sono stati calcolati con l'ultimo elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). Questi sono indicativi e possono subire delle variazioni dovute sia dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da certificato notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri immobiliari, del Dr. Rocco Mancuso, notaio In Lecce e da visure storiche catastali, nel ventennio gli immobili distinti nel NCEU al Fg. 17 pc. 214/2 e pc. 215 erano intestati a:

- [redacted] per la quota di 7/49, [redacted] per la quota di 7/49, [redacted] per la quota di 7/49, [redacted] per la quota di 7/49, [redacted] per la quota di 7/49, [redacted] per la quota di 7/49, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490, [redacted] per la quota di 8/490.

[REDACTED] per la quota di 22/490, a loro pervenuti in virtù di atto a rogito Notaio Francesco Saia del 16.04.1999 trascritto ad Aosta il 10.05.1999 al n. 5042 del registro particolare;

- in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Francesco Saia del 05.10.2000 trascritto ad Aosta il 23.10.2000 al n. 6854 del registro particolare gli immobili distinti in NCEU al Fg. 17 pc. 215 e pc 214.2 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà;

- in virtù di mutamento di denominazione o ragione sociale per atto a rogito Notaio Chiambretti Alessio Michele del 24.01.2002 trascritto ad Aosta il 08.02.2002 al n. 960 del registro particolare la

[REDACTED]
[REDACTED] assume la seguente denominazione [REDACTED]
[REDACTED];

- in virtù di trasformazione di società per atto a rogito Notaio Scaravelli Monica del 27.12.2006 trascritto ad Aosta il 06.05.2008 al n. 3503 del registro particolare [REDACTED]
[REDACTED] viene trasformata nell'attuale [REDACTED];
- in base a nota di variazione per modifica identificativo n. 7790.1/2007 in atti dal 04.06.2007 (protocollo n. AO0188961) gli immobili oggetto della presente procedura distinti al Fg 17 pc. 215 e 214/2 si rilevano attualmente e rispettivamente identificati nel NCEU al Fg. 17 pc 733 e pc. 731/2

Come da certificato notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri immobiliari, del Dr. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia e da visure storiche catastali, nel ventennio, la porzione di fabbricato rurale

gravi problemi di umidità. Inoltre sul prospetto nord dovrà essere ripristinata la muratura in pietra a vista su cui sono state effettuate delle tracce impiantistiche. I pluviali dovranno essere sistemati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere specifiche e mirate per il risanamento delle murature e degli elementi edilizi ammalorati dall'umidità contro terra e di risalita. E' prevista anche la sistemazione dell'ingresso dell'appartamento n° 2. La pietra a vista esterna dovrà essere ripristinata con un intervento "scuci-cuci".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- risanamento/sistemazione murature ed elementi ammalorati : €.22.400,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 22.400,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano seminterrato altezza interna inferiore ai minimi di legge.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edilizie atte a riportare le altezze come da progetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie atte a riportare le altezze come da progetto: €.19.200,00

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato.

Costi di regolarizzazione pari a circa 19.200,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano primo manca il vetro del serramento del bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Posa di nuovo vetro su telaio in legno esistente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa di vetro camera : €.450,00

Questa situazione è riferita solamente al serramento del bagno a piano primo.

Costi di regolarizzazione pari a circa 450,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sistemazione impianti termici e ventilazione forzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori di manutenzione su impianti termici e ventilazione forzata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione impianti : €.4.500,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 4.500,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente le piante catastali riferite agli immobili censiti a Fg. 17 mapp 731 sub. 2 e Fg. 17 mapp 733 non sono corrispondenti allo stato reale in quanto non sono state aggiornate (i lavori di restauro non sono mai stati conclusi).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale dopo aver sistemato attraverso sanatoria la parte burocratica amministrativa. Compresa nella variazione catastale anche l'accorpamento del mapp. 214 sub. 3 (Catasto Terreni PORZ RUR FP).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 1.000,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non corrisponde interamente al progetto licenziato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria e successiva agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali : €2.000,00
- spese tecniche : €3.800,00

La stima dei costi degli oneri comunali è stata fornita dall'Ufficio tecnico di Arvier. Costi di regolarizzazione tecnica pari a circa 3.800,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico e idro-termo sanitario).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e certificazione degli impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di rispondenza impianti elettrici: €800,00
- certificazione impianti idro-termo sanitari: €570,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 1.370,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

BENI IN ARVIER FRAZIONE LA CRETE

FABBRICATO BIFAMILIARE
DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato bifamiliare ad ARVIER Frazione La Crete, della superficie commerciale di 215,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

PREMESSA

Con la presente relazione di stima viene aggiornata la perizia immobiliare relativa all'Espropriazione Immobiliare n. 26/2010 con integrazione della nuova procedura esecutiva 15/2022.

Prima di descrivere l'immobile per le sue caratteristiche tecniche e architettoniche, è necessario comprendere la trasformazione che ha subito a livello edilizio comportando l'accorpamento di diversi mappali tra di loro, non ancora aggiornati a livello catastale.

Attualmente le planimetrie catastali mostrano:

- al Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 (ex Fg. 17 mapp. 214 sub. 2) a piano seminterrato, un deposito;
- al Fg. 17 mapp. 733 (ex Fg. 17 mapp. 215) a piano seminterrato una cantina, a piano terreno una cucina con camera e a piano primo una soffitta.

Nel 2001 è stata presentata l'istanza per ottenere la Concessione ad eseguire i *lavori di restauro di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione in Fraz. La Crete, Fg. 17 mapp. 215* (attuale Fg. 17 mapp. 733), con successivo rilascio di Concessione Edilizia 01/22 del 29/04/2002. Il progetto prevedeva la realizzazione di n° 2 unità abitative. (vedere allegati A14).

Nel 2006 è stata presentata la richiesta intesa ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia per l'esecuzione di *lavori di completamento opere di restauro di fabbricato esistente in Fraz. La Crete, censito al Catasto al Fg. 17 mapp. 214 e 215* (rispettivamente attuali Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 e 733), con successivo rilascio di Concessione Edilizia n° 05/06 del 09/05/2007 (vedere allegati A15). Il progetto di variante prevedeva quindi, rispetto al primo progetto approvato, anche l'accorpamento del deposito a piano seminterrato (Fg. 17 mapp. 731 sub. 2) per fonderlo in un unico ambiente cucina-pranzo. A livello progettuale il fabbricato veniva suddiviso orizzontalmente in due appartamenti: il primo collocato a piano seminterrato e piano terra, il secondo a piano terra e primo.

Durante i sopralluoghi del 18/02/2021 e del 30/05/2022 è inoltre emerso che, a piano primo, è stata annessa un'altra porzione di fabbricato, composta da due stanze e soppalco soprastante, accessibili dalla zona giorno. La nuova superficie aggiunta al mappale 733 corrisponde a:

- Fg. 17 mapp. 214 sub. 3 (catasto terreni), qualità/classe PORZ RUR FP (porzione rurale di fabbricato promiscuo), sempre di proprietà di [REDACTED] dal 02/04/2010 (vedere allegato A09).

I lavori di restauro, che dovevano terminare entro il 09/08/2011, come da prescrizione di Concessione Edilizia 05/06, non sono mai stati conclusi a livello amministrativo - burocratico e la situazione catastale non è mai stata aggiornata.

Non essendo ancora stato aggiornato il catasto, la perizia farà riferimento ad un unico lotto inteso come fabbricato bifamiliare comprendente:

- Fg. 17 mapp. 733 (Catasto Fabbricati)
- Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 (Catasto Fabbricati)
- Fg. 17 mapp. 214 sub. 3 (Catasto Terreni)

DESCRIZIONE

Il fabbricato è situato in Fraz. La Crete, nella zona centrale/capoluogo e frazioni del Comune di Arvier (AO), possiede tre piani, di cui uno seminterrato ed è composto da due appartamenti. Per identificare gli appartamenti all'interno dell'edificio si nomineranno *appartamento n° 1* quello situato a piano seminterrato e terra e *appartamento n° 2* quello situato a piano terra e primo.

La struttura portante del fabbricato, nonché le sue facciate sono in pietra e malta e possiedono alcune caratteristiche architettoniche che gli conferiscono il titolo di Edificio Documento (edificio di valore documentale ai sensi dell'Art. 45 delle NTA). Si possono infatti ammirare alcuni particolari decorativi storici intorno ai serramenti, le aperture tipiche dei vecchi fienili e le antiche mensole lignee fuoriuscenti dal perimetro del fabbricato. I serramenti sono in legno con vetrocamera. Il volume è sormontato da una copertura a doppia falda con struttura in legno, manto in lose, isolata con due strati da 2 cm di polistirene e rivestimento interno con perline di abete (informazioni desunte dalla relazione illustrativa allegato A14b). Le travi, il colmo e i dormienti hanno le teste lavorate.

Sulla mappa del catasto terreni, a nord, risulta graffiata al fabbricato una striscia di terreno di circa 50 cm di

profondità.

APPARTAMENTO N° 1

L'ingresso si trova a piano seminterrato sul prospetto nord. L'appartamento si sviluppa su due piani (seminterrato e terra). A piano seminterrato si trova la cucina/pranzo, il soggiorno, un ripostiglio sotto scala, un piccolo bagno e il vano scala. Il piano primo è composto da una zona letto, una zona libreria spogliatoio e un bagno.

I locali sono sgomberi da mobilio. Il bagno a piano seminterrato è di tipo cieco, parzialmente rivestito in piastrelle e dotato di lavandino e wc. Il sistema di ventilazione forzata deve essere ultimato. Il bagno a piano terra, dotato di finestra, è rivestito in piastrelle ed è composto da lavandino, wc, bidet e piatto doccia. A piano seminterrato i pavimenti sono in piastrelle e la scala è rivestita in marmo. A piano terra i pavimenti sono sia in piastrelle che in legno. I solai sono in laterocemento con soffitti rivestiti in perline di legno e travi lignee a vista. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche, lasciando alcune parti in pietra e malta a vista.

A piano terra, dove sbarca la scala, si trova la caldaia murale a GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori.

Si evidenziano problemi di umidità per infiltrazioni e di risalita, soprattutto a piano seminterrato.

APPARTAMENTO N° 2

L'ingresso si trova a piano terreno sul prospetto sud. La porta d'ingresso è sormontata da una decorazione storica. L'appartamento si sviluppa su due piani (terra e primo). A piano terra si trova un piccolo ingresso da dove si innesta sulla destra una scala per raggiungere il piano superiore. Al piano primo si apre una grande zona giorno molto luminosa e caratterizzata da grandi *brèches* esposte ad est e a sud. Dalla zona giorno si può accedere a due camere e ad un bagno. Una scala in legno permette di raggiungere un soppalco non abitabile che si estende al di sopra del bagno e delle due camere. I locali sono sgomberi da mobilio. Il bagno è dotato di finestra, è rivestito in piastrelle ed è composto da lavandino, wc, bidet e piatto doccia. L'ingresso, la zona giorno e il bagno hanno pavimento in piastrelle, la scala è rivestita in marmo, e le due camere e il soppalco sono con rivestimento ligneo. L'intradosso della copertura è con tavolato di abete a vista, nelle camere e nel bagno i soffitti sono rivestiti in perline e travi di legno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche, lasciando in alcuni punti la struttura in pietra e malta a vista.

La caldaia murale a GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria si trova nella zona giorno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori.

All'ingresso è stata demolita parte della muratura probabilmente per sanare un problema di infiltrazione d'acqua. Questa non è stata ripristinata, lasciando la parete scoperta e gli impianti a vista. Le macerie

prodotte da tali lavorazioni non sono state rimosse dal pavimento. Al serramento del bagno manca il vetro. La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 357272,02 / Y 5062432,01

Coordinate UTM - WGS84: X 357189,92 / Y 5062233,4

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 41' 56,134" /long. 7° 9' 56,143"

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 733 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: Frazione La Crete, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761, 734, strada vicinale, 735, 731.
- foglio 17 particella 731 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 9 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Fraz. la Crete, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761, 733, 732,729.
- foglio 17 particella 214 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/03/1997 in atti dal 15/03/1997 T. M.519/97 (n. 519.1/1997)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Avise, Villeneuve, Introd, Saint-Nicolas). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- APE n° APE0015466 registrato in data 16/03/2021 Classe Energetica **G** Indice di Prestazione 331,9770 KWh/m²/anno
- APE n° APE0015467 registrato in data 16/03/2021 Classe Energetica **F** Indice di Prestazione 314,8650 KWh/m²/anno

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono stati correttamente caricati sul Portale Beauclimat in data

16/03/2021.

APE redatti per Esecuzione Immobiliare di fabbricato privo di agibilità che presenta difformità edilizie e urbanistiche.

Gli Attestati vengono redatti per permettere la compravendita, ma dovranno essere aggiornati in sede di agibilità, dopo gli interventi edilizi, le pratiche tecniche e catastali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|--------------------|---|---------------|---|--------------------|
| piano seminterrato | 67,00 | x | 100% | = | 67,00 |
| piano terra | 58,00 | x | 100% | = | 58,00 |
| piano primo | 85,00 | x | 100% | = | 85,00 |
| soppalco non abitabile | 35,00 | x | 15% | = | 5,25 |
| superficie scoperta (fino alla concorrenza dell'unità principale) | 4,00 | x | 10% | = | 0,40 |
| Totale | 249,00 | | | | 215,65 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Fraz. Rochefort, Arvier (AO)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:-

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Corrado Gex, Arvier (AO)

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:-

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.310,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Fraz. La Crete, Arvier (AO)

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:-

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.729,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: Centro Arvier (AO)

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:-

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villetta

Indirizzo: Via Corrado Gex, Arvier (AO)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:-

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.608,70 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: casa indipendente

Indirizzo: Via Du Chateau, Arvier (AO)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.727,27 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo del rapporto di stima è quello di stabilire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente. A tal fine la scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte sui beni simili che hanno permesso di esprimere il seguente giudizio di stima. Il criterio di stima adottato è quello della prassi comparativa.

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è fatto riferimento sia ai valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (anno 2021, semestre 2), sia ai valori medi rilevati intervistando il settore immobiliare presente nel territorio valdostano, prendendo in esame edifici simili situati in prossimità della stessa fascia/zona OMI.

L'Agenzia del Territorio, per la zona urbana in questione e l'attuale destinazione d'uso, determina un valore di mercato, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, compreso tra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.450,00. Il valore medio così determinato è di €/mq 1.275,00.

Attraverso l'osservazione immobiliare dell'area di interesse, in particolare con l'analisi degli annunci immobiliari presenti su internet, si individua un valore di mercato medio di 1.650,91 €/mq (vedere osservazioni di mercato sopra riportate).

Il valore medio così determinato considerando i dati raccolti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e dagli annunci immobiliari è:

€/mq $(1.275,00+1.650,91)/2=$ €/mq 1.462,96

Risulta ora necessario applicare dei coefficienti correttivi che permetteranno di conformare il valore medio alle effettive caratteristiche dell'edificio prevalenti.

Coefficienti correttivi:

Caratteri ambientali: ottimi coeff. 1.05

Caratteri storici: ottimi coeff. 1.05

Tipologia: fabbricato di tipo economico coeff. 1.05

Posizione: semi periferica coeff. 1.20

Panoramicità - orientamento: buono coeff. 1.00

Caratteri tecnologici: mediocri coeff. 0.80

Stato di conservazione: mediocre 0,80

Il valore al metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato oggetto di stima deve essere dedotto attraverso l'applicazione sul valore medio sopra determinato del valore medio dei coefficienti correttivi individuati:

€/mq $1.462,96 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.20 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.80 =$ €/mq 1.300,65

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $215,65 \times 1.300,65 =$ **€. 280.485,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280.485,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 280.485,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Aosta, Ufficio Tecnico di Arvier e Agenzie immobiliari operanti sul territorio valdostano.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore di diritto |
|----|------------------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------|
| A | fabbricato bifamiliare | 215,65 | 0,00 | 280.485,17 | 280.485,17 |
| | | | | € 280.485,17 | € 280.485,17 |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 54.720,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.765,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.288,26**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,91**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.470,00**

data 08/08/2022

il tecnico incaricato
Laura Vuillermoz