



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA - COOPERATIVE DE CREDIT
VALDOTAINE - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott Paolo De Paola

CUSTODE:

Dott Salvatore Lazzaro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Remigio Nigozo

CF:NGZRMG56P28A326B

con studio in SAINT CHRISTOPHE (AO) Loc. Meysattaz, 109

telefono: 3392742012

email: studio.georemi@gmail.com

PEC: remigio.nigozo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **157,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato reralizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani I seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a [REDACTED]. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione, del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, scala unica, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: frazione Fraye 28, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedi elaborato planimetrico
trattasi di alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazzi con cantina al piano secondo seminterrato
- foglio 50 particella 407 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: frazione Fraye 28, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedi elaborato planimetrico
Trattasi di soffitta nel sottotetto al rustico



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

B terreno agricolo a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **648,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo a fianco, a est, al fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari comprese nel presente lotto. Trattasi di antichi vigneti ora adibiti a parcheggio, orto, frutteto e area verde pertinenziali. Su detti terreni sono presenti dei muri di sostegno del terreno che corrono nel senso est/ovest. Le porzioni dei terreni verso est sono pendenti, pendenza che è mitigata a est dalla presenza dei muri di sostegno.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 409 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 450, reddito agrario 1,28 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: località Fraye, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario - strada, 410, 405, 406, e 408

- foglio 50 particella 408 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 198, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: località Fraye, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario - strada, 409,406,407.

Presenta una forma pressochè quadra, le seguenti sistemazioni agrarie: muri di sostegno per ripianare gli appezzamenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi da frutto ,Il terreno

C appartamento a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **141,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato rerealizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani 1 seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a [REDACTED]. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione. del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale:



FRAZIONE FRAYE n. 28, piano: S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi elaborato planimetrico

Alloggio in corso di costruzione con solamente murature solaio e serramenti al piano terra e porzione di taverna-cantina al piano secondo seminterrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

D **deposito artigianale** a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **116,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato reralizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani I seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a [REDACTED]. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione. del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Frazione Fraye 28, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedi elaborato planimetrico
Alloggio in corso di costruzione al 1° piano seminterrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

E **box doppio** a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato reralizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa



doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani 1semiterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a [REDACTED]. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 13.898,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE FRAYE N. 28, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi elaborato planimetrico

Autorimessa grande al piano 1° seminterrato con accesso a livello da rampa carrabile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.106,75 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 425.082,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 403.828,38 |
| Data della valutazione: | 26/04/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Da sopralluogo è emerso che il lotto è occupato ed ad esclusiva disponibilità del debitore.

Fa eccezione la porzione di circa 100 mq del BCNC - subalterno 10 della particella 1407 fg. 50 di Verrayes - nella zona estremo sud/ovest che risulta occupata da tettoia con pannelli fotovoltaici posta in opera presumibilmente dal proprietario del fondo confinante a ovest tramite SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 ma di cui non è emersa nessuna autorizzazione o costituzione di diritto di superficie trascritta.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/08/2010 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118258/23481 di repertorio, iscritta il 12/08/2010 a Aosta ai nn. 9515/1554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280000,00.

Importo capitale: 280000,00.

Durata ipoteca: 30.

A Garanzia di mutuo

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/12/2019 a Aosta ai nn. 12226/1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale Tribunale di Aosta.

Importo ipoteca: 54345,52.

Importo capitale: 54345,52.

Decreto del Tribunale di Aosta del 20/11/2019 rep. n. 40

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/10/2022 a Aosta ai nn. 10480/1430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del Tribunale di Aosta del 12/01/2021 repertorio n. 15/2021.

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 19868

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 14/10/2022 a Aosta ai nn. 10693/8331, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo Cautelare Ufficiale Giudiziario rep. 958 del 30/09/2022 rep 958

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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 insolte alla data della perizia: | € 0,00 |



Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari urbane oggetto vengono trasferite compresi tutti i diritti sulle dotazioni comuni dell'edificio a cui esse appartengono. In modo specifico sono compresi tutti i diritti e le servitù attive e passive. I diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui ai Beni Comuni Non Censibili (BCNC) fg. 50 n. 407 sub 10 di Verrayes, comuni ai subb 3-5-6-9, meglio individuato dall'elaborato planimetrico depositato in Catasto e unito agli allegati tecnici che costituiscono la presente perizia. Detti BCNC sono costituiti da corte (area cortilizia, accessi, passaggi pedonali e carrai, aree di manovra, posteggi) nonchè vano scala il tutto riferito ai piani S2-S1-T-1-2. Si precisa che sulla corte frontale a est al piano 1° seminterrato (non indicata correttamente nell'elaborato planimetrico) è ubicata una tettoia e due vani ad uso locali di servizio-riscaldamento regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

SI FA PRESENTE ALL'UOPO CHE SULL'AREA CHE COSTITUISCE DETTO BENE COMUNE NON CENSIBILE, NELLA PORZIONE ALL'ESTREMO SUD/OVEST, E' PRESENTE UNA TETTOIA CON SOPRASTANTE IMPIANTO FOTOVOLTAICO LA QUALE E' STATA REALIZZATA DAL PROPRIETARIO CONFINANTE CON REGOLARE SCIA DEPOSITATA IN COMUNE DI VERRAYES CON IL N. 15/2012 DEL 12/12/2012 PROT. 7472 SENZA TUTTAVIA CHE IL TECNICO SCRIVENTE ABBAIA REPERITO PRESSO IL COMUNE OPPURE LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI TITOLO DI ACQUISTO DELL'AREA, AUTORIZZAZIONE OPPURE COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE O QUANT'ALTRO ATTO AD AUTORIZZARE L'INTERVENTO DI CUI SI TRATTA A TERMINI DI LEGGE. L'ESECUTATO NON HA FORNITO CHIARIMENTI IN MERITO E, PER MOTIVI DI PRIVACY, NON SI E' RITENUTO OPPORTUNO CONTATTARE IL CONFINANTE A OVEST CHE, SALVO ERRORI, DOVREBBE ESSERE IL TITOLARE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO CON SOTTOSTANTE TETTOIA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 25/10/1969), registrato il 24/02/1970 a Chatillon ai nn. n.77 vol 211

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 04/08/2010), con atto stipulato il 04/08/2010 a firma di Sebastiani ai nn. 11257/23480 di repertorio, trascritto il 12/08/2010 a Chatillon ai nn. 9514/6887.

Il titolo è riferito solamente a fg 50 n. 407

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari in corso di costruzione possono essere rese agibili per quanto riguarda il sub 9 senza cambio di destinazione, essendo a tutti gli effetti già stato a suo tempo concessionato ad uso abitativo mente, per quanto riguarda il sub 3 si ritiene che debba essere richiesta il cambio di destinazione da magazzino a alloggio con corresponsione di oneri concessori. (quanto innanzi esposto è stato verificato presso Ufficio Tecnico Comunale con confronto con il geom Napoli con cui tuttavia sarebbe bene valutare preliminarmente ed in maniera appropriata il costo e la procedura).

Per quanto riguarda il fabbricato nel suo complesso si segnala che è stata rilasciata dal Comune di Verrayes ,in data 25 giugno 2007, un provvedimento di presa d'atto a firma del Sindaco e riferito alla pratica n. 34/2007 che prende atto ai solo fini attestativi della situazione così come consolidata nel



tempo del fabbricato ,rappresentata da allegata planimetria acquisita negli atti, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. **27/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricato a civile abitazione, rilasciata il 22/05/1969 con il n. 27/1969 di protocollo

DIA N. **38/2002**, per lavori di Posa Serbatoio GPL, rilasciata il 05/06/2002 con il n. 38/2002 prot. 2529 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a area pertinenziale bcnc fg. 50 n. 407 sub 10

Provvedimento di Presa d'Atto a firma del Sindaco del Comune di Verrayes N. **34/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consistenza di immobile, rilasciata il 25/06/2007.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato n. 407 del fg. 50 di Verrayes

Concessione Edilizia N. **2011/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento di parte di edificio al 1° piano con nuova unità abitativa ed opere pertinenziali , rilasciata il 10/05/2011 con il n. 2011/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 50 mappale 407 sub 3

Segnalazione Certificata di Inio dell'attività Edilizia SCIA N. **15/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di impianto fotovoltaico su tettoia esistente, presentata il 22/12/2012 con il n. 15/2012 prot. 7472 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a a porzione a sud dell'area pertinenziale Bene Comune non Censibile fg. 50 n. 407 sub 10.

Da ricerche eseguite in Comune e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è emerso nessun titolo autorizzazione o costituzione di diritti che legittimasse dal punto di vista del diritto sull'area la realizzazione dell'intervento dando atto che [REDACTED] aveva venduto tutto il corpo a [REDACTED] con rogito in data 04/08/2010.

SCXIA - Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia N. **15/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricovero attrezzi agricoli al servizio di terreno agricolo, presentata il 29/04/2013 con il n. 15/2013 prot. 2645 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 50 n. 407 sub 10.

Tettoia deposito realizzata sul fg. 50 n. 407 sub 10 BCNC

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia N. **14/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere pertinenziali di completamento di parte di edificio (piano 1°) , presentata il 11/06/2015 con il n. 14/2015 prot. 2796 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg. 50 n. 407 sub 3.

Trasformazione da abitazione di cui alla CE 04/2011 in locali ad uso magazzino / deposito

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 53 del 27/12/2011, l'immobile ricade in zona Ba14 . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona edificabile. Il titolo è riferito solamente al Fg. 50 n. 407

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 53 del 27/12/2011, l'immobile ricade in zona Eg2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona Agricola. Il titolo è riferito solamente al Fg. 50 nn. 408 e 409

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 50 n. 407 sub 5-9.

Avvenuto spostamento, in epoca non definibile, di tramezza che divide cucina e soggiorno a sud/est dell'unità immobiliare che si ritiene possa avvenire in edilizia libera. Stessa situazione per le cantine e disimpegno al piano terreno (2° sottostrada) che sono state unite tra di loro in un unico vano senza modifiche di destinazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie depositate per quanto riguarda l'alloggio al piano primo sub 5 in cui vi sono alcune difformità delle tramezzature realizzate in edilizia libera. (normativa di riferimento: Conservazione del nuovo Catasto dei Fabbricati)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale DOCFA: €635,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno

Questa situazione è riferita solamente a fg. 50 n. 407 sub 5.

In sede di rettifica dell'alloggio al piano primo deve essere regolarizzato l'avvenuto accorpamento del sub 9 con il sub 5 (cantina e taverna al piano secondo seminterrato) ed L'elaborato planimetrico ed elenco subalterni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge 11/98)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRAYES LOCALITÀ FRAYÈ 28, FRAZIONE FRAZIONE FRAYÈ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **157,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato rerealizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che



fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani 1 seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a [REDACTED]. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, scala unica, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: frazione Fraye 28, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi elaborato planimetrico

trattasi di alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazzi con cantina al piano secondo seminterrato

- foglio 50 particella 407 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: frazione Fraye 28, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi elaborato planimetrico

Trattasi di soffitta nel sottotetto al rustico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta-Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al piano primo e soffitta al rustico al piano secondo sottotetto. L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio con ampio terrazzo a sud-est ed altro terrazzo a ovest. L'accesso avviene tramite vano scala comune. Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come anche il soffitto. Il pavimento dei vani cucina, soggiorno, corridoi e bagno sono in piastrelle mentre le camere hanno parquet in legno. L'alloggio è dotato di riscaldamento con bruciatore a gpl in piccolo vano esterno su area comune BCNC al piano primo seminterrato. I corpi scaldanti sono in acciaio. L'alloggio è dotato di impianto elettrico a norma di buona fattura. L'unità immobiliare è ottimamente esposta ed ubicata in area panoramica con vista sul fondovalle.

Al piano secondo nel sottotetto vi è un'ampia soffitta che occupa tutto il piano al rustico priva di tramezze ed impianti.

Da una prima sommaria analisi detta soffitta potrebbe essere sopraelevata utilizzando la Legge Regionale cosiddetta "Piano Casa Regionale" sopraelevando il tetto con un incremento volumetrico massimo consentito pari al 20% del volume complessivo dell'intero fabbricato. Dovrà tuttavia essere acquisita in via preliminare l'autorizzazione del proprietario del subalterno 8 al piano 2° seminterrato che è di altra proprietà.

Al piano 2° seminterrato è presente una porzione di cantina-taverna (l'altra porzione è compresa nella consistenza del subalterno 9 in corso di costruzione. Di fatto si tratta di un ampio vano con un adibito a taverna cantina rifinito in maniera egregia.





CLASSE ENERGETICA:



[605,33 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 0075267 registrata in data 06/03/2023

CONSISTENZA:

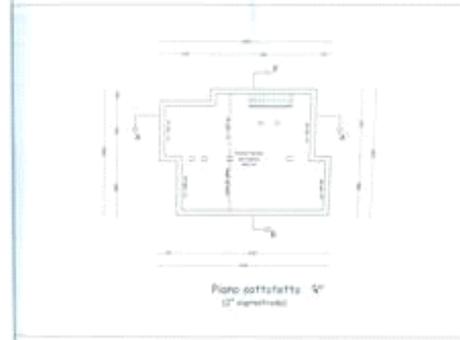
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|---------------------------------|-------------|---|--------|-------------|--------|
| Alloggio al piano primo | 109,00 | x | 100 % | = | 109,00 |
| terrazzi di pertinenza alloggio | 30,00 | x | 25 % | = | 7,50 |



| | | | | | |
|--|---------------|---|------|---|---------------|
| soffitta al rustico non abitabile nel sottotetto | 121,00 | x | 25 % | = | 30,25 |
| cantina-taverna al piano 2 seminterrato | 21,00 | x | 50 % | = | 10,50 |
| Totale: | 281,00 | | | | 157,25 |



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Arezzo

Foglio 10/1000 - Part. 1000/1000 - Foglio 10/1000/1000
 Catasto Fabbricati - Foglio 10/1000 - Part. 1000/1000 - Foglio 10/1000/1000

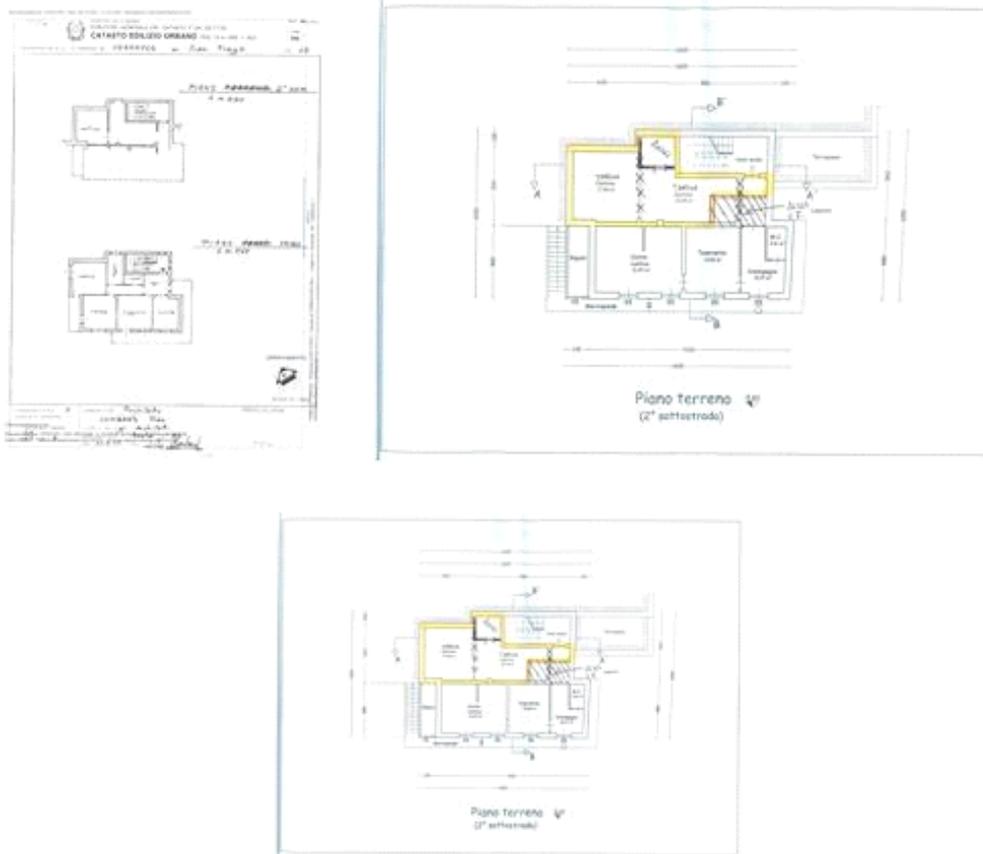
Direzione Regionale delle Velle di Roma
 Ufficio Provinciale - Terziario
 Servizio Catastri

Data: 06/12/2022
 Ora: 12:53:58
 Numero Foglio: 1188704
 Fog. 1 - Fog.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipi Usanze | SP |
|--------|-----------|---------|------------|-------------|-----------|
| Arezzo | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 1 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 2 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 3 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 4 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 5 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 6 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 7 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 8 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 9 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |
| 10 | 1000/1000 | 10/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 | 1000/1000 |

Piano 1° piano
 Piano 2° piano
 Piano 3° piano
 Piano Sottotetto (soffitta)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

casa.it - immobiliare Morani

Offerta: casa indipendente in frazione Rapy €115000 per 65 mq

Valore massimo: 1.769,23

sito casa.it annuncio immobiliare Saint Vincent (21/03/2023)

Offerta: trilocale a Paye' 80 mq 125000

Valore massimo: 1.562,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita tramite il metodo sintetico-comparativo prendendo a base valori immobiliari unitari di unità immobiliari similari a quella oggetto di perizia situati in zone analoghe per condizioni intrinseche ed estrinseche. I valori sono desunti da conoscenze professionali del perito ed anche da osservatori di valori immobiliari e offerte di agenzie immobiliari. Nel nostro caso si è desunto un prezzo medio dalle osservazioni riportate innanzi nelle interviste. Il prezzo medio desunto





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta-Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| terreno agricolo pertinenziale a abitazioni civili | 648,00 | x | 100 % | = | 648,00 |
| Totale: | 648,00 | | | | 648,00 |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene con il metodo sintetico-comparativo ricercando il prezzo medio sulla base di conoscenza personale e indagini di mercato oppure tramite osservatori di mercato tenuti da privati oppure da enti pubblici o regione. Nel nostro caso trattandosi tuttavia di terreno agricolo direttamente pertinenziale a fabbricato a civile abitazione si è ritenuto che il prezzo non sia prettamente agricolo ma di fatto di terreno di pertinenza il cui valore è assai più elevato. Si ritiene che possa essere preso a base il valore di terreni in zona A centro storico abbattuto di un 40% in quanto sul terreno oggetto di valutazione non è possibile edificare nulla che non sia eseguito da imprenditore agricolo. Nei centri storici invece è possibile edificare da chiunque opere nel sottosuolo. Il valore medio in zona A si ritiene possa essere pari a €40.000,00 al mq. che abbattuto del 40% porta ad un valore unitario di €/mq 24,00 arrotondato a 25,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|-------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 648,00 | x | 25,00 | = | 16.200,00 |
|-------------------------------|--------|---|-------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | € 16.200,00 |
|--|--------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | € 16.200,00 |
|---|--------------------|

BENI IN VERRAYES LOCALITÀ FRAYÈ 28, FRAZIONE FRAZIONE FRAYÈ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **141,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato reralizzato con Permesso edilizio



24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani I seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a ██████████. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: FRAZIONE FRAYE n. 28, piano: S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedi elaborato planimetrico
Alloggio in corso di costruzione con solamente murature solaio e serramenti al piano terra e porzione di taverna-cantina al piano secondo seminterrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.





tettoia e locali bruciatore su area comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta-Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

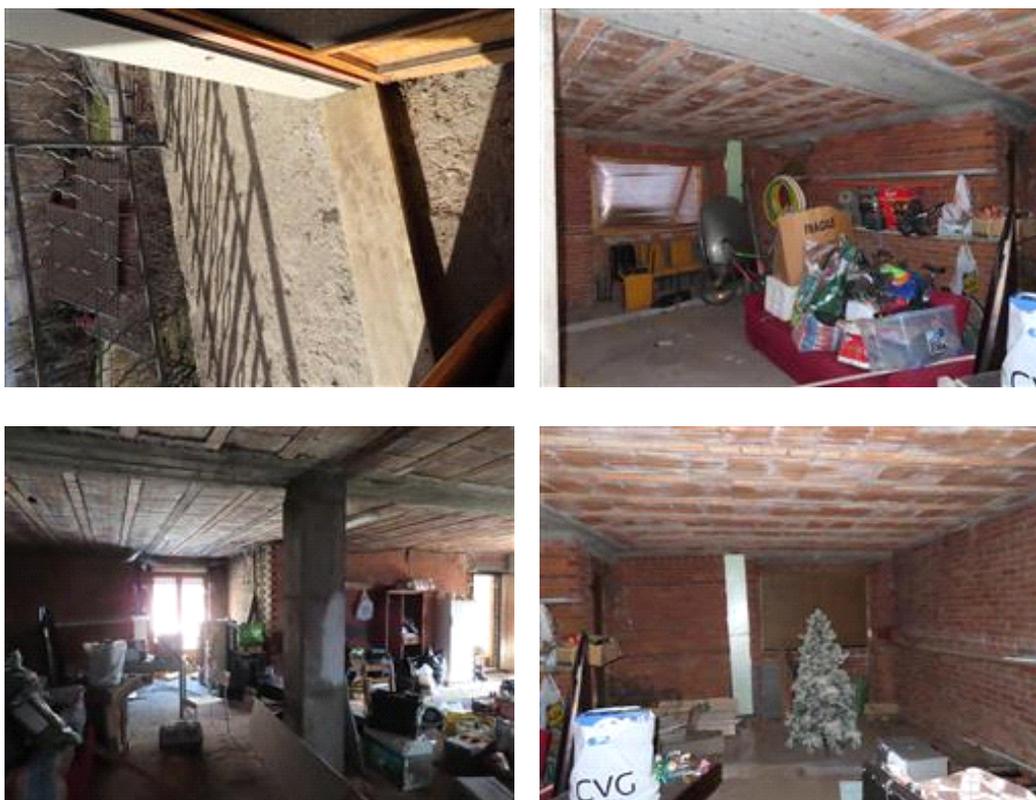
servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al rustico al piano terreno con solamente le murature perimetrali ed i solai con serramenti esterni ma privo di tramezze, intonaco, piastrelle e pavimenti nonchè impianti. Trattasi di un unico vano che costituisce l'intero piano terreno.





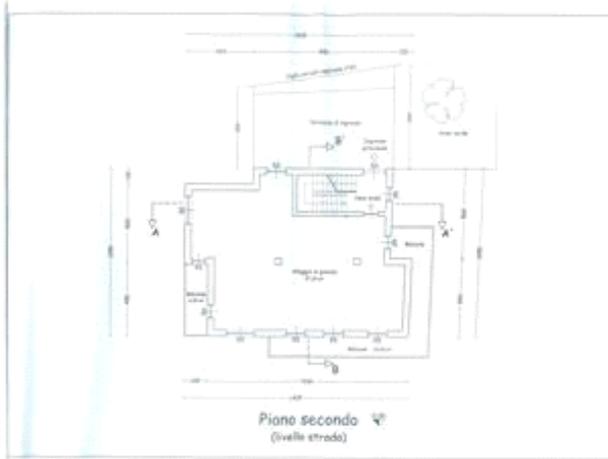
CONSISTENZA:

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 |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| alloggio in corso di costruzione al grezzo al piano terreno | 109,00 | x | 100 % | = | 109,00 |
| terrazzi al piano terreno | 29,00 | x | 25 % | = | 7,25 |
| cantina taverna al piano 2° seminterrato | 25,00 | x | 100 % | = | 25,00 |
| Totale: | 163,00 | | | | 141,25 |





Comune di Vigonza
 Ufficio Catastro
 Via S. Maria, 10
 41013 Vigonza (MO)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSIGNATI

| Subalterno | Superficie (mq) | Valore (€) | Proprietario |
|------------|-----------------|------------|--------------|
| 1 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 2 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 3 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 4 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 5 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 6 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 7 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 8 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 9 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 10 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 11 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 12 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 13 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 14 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 15 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 16 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 17 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 18 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 19 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 20 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 21 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 22 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 23 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 24 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 25 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 26 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 27 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 28 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 29 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 30 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 31 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 32 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 33 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 34 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 35 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 36 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 37 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 38 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 39 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 40 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 41 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 42 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 43 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 44 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 45 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 46 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 47 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 48 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 49 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 50 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 51 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 52 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 53 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 54 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 55 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 56 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 57 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 58 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 59 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 60 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 61 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 62 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 63 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 64 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 65 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 66 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 67 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 68 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 69 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 70 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 71 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 72 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 73 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 74 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 75 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 76 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 77 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 78 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 79 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 80 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 81 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 82 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 83 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 84 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 85 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 86 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 87 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 88 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 89 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 90 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 91 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 92 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 93 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 94 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 95 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 96 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 97 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 98 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 99 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 100 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 141,25 x 530,00 = **74.862,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.862,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.862,50**

BENI IN VERRAYES LOCALITÀ FRAYÈ 28, FRAZIONE FRAZIONE FRAYÈ

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito artigianale a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **116,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato reralizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani I seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a ██████████. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Frazione Fraye 28, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vedi elaborato planimetrico
Alloggio in corso di costruzione al 1° piano seminterrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta-Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui al presente corpo è in corso di costruzione ed è di fatto autorizzata dal Comune di Verrayes con la destinazione di deposito-magazzino. E' possibile una sua trasformazione in alloggio previo pagamento degli oneri di connessori di urbanizzazione e costruzione (da verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è necessario l'abbinamento all'alloggio di posti auto esterni o interni). Attualmente l'unità immobiliare è finita con tramezze interne intonaco serramenti ed impiantistica. Sono ancora da finire i pavimenti e rivestimenti e l'impianto di riscaldamento che risulta predisposto ma mancano i corpi scaldanti ed il collegamento al bruciatore. Esso è composto da più vani suddivisi e con impianti a prima vista già finalizzati ad ottenere un alloggio composto da 5 vani più corridoio. (vedi planimetria allegata in basso)





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 |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Magazzino-deposito in corso di costruzione | 109,00 | x | 100 % | = | 109,00 |
| terrazzi | 29,00 | x | 25 % | = | 7,25 |
| Totale: | 138,00 | | | | 116,25 |





Direzione Regionale delle Entrate

 Ufficio Provinciale di Roma

 Via Salaria, 1000

 00198 Roma

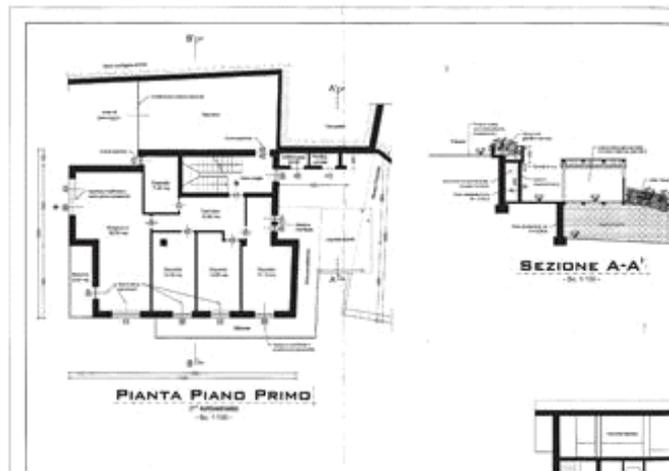
 Tel. 06 49991

 Fax 06 49992

 Email: roma@agenziaentrate.it

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE LIBERATA
ELENCO DEI SUBALFERMI RASSEGNIATI

| Subalfermo | Superficie (mq) | Valore (€) | Stato | Altre note |
|------------|-----------------|------------|-------------------------|------------|
| 1 | 116,25 | 795,00 | in corso di costruzione | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |
| 26 | | | | |
| 27 | | | | |
| 28 | | | | |
| 29 | | | | |
| 30 | | | | |
| 31 | | | | |
| 32 | | | | |
| 33 | | | | |
| 34 | | | | |
| 35 | | | | |
| 36 | | | | |
| 37 | | | | |
| 38 | | | | |
| 39 | | | | |
| 40 | | | | |
| 41 | | | | |
| 42 | | | | |
| 43 | | | | |
| 44 | | | | |
| 45 | | | | |
| 46 | | | | |
| 47 | | | | |
| 48 | | | | |
| 49 | | | | |
| 50 | | | | |



progetto magazzino apparentemente destinato a futuro alloggio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita tramite il metodo sintetico-comparativo prendendo a base valori immobiliari unitari di unità immobiliari similari a quella oggetto di perizia situati in zone analoghe per condizioni intrinseche ed estrinseche. I valori sono desunti da conoscenze professionali del perito ed anche da osservatori di valori immobiliari e offerte di agenzie immobiliari. Nel nostro caso si è desunto un prezzo medio dalle osservazioni riportate innanzi nelle interviste. Il prezzo medio desunto è quello dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che nel nostro caso è ritenuto più equo. Detto prezzo è pari a 1325,00 €/mq calcolato al 60% essendo l'unità in valutazione di cui si tratta in corso di costruzione e quindi non completata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,25 x 795,00 = **92.418,75**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **92.418,75****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **92.418,75**

BENI IN VERRAYES LOCALITÀ FRAYÈ 28, FRAZIONE FRAZIONE FRAYÈ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO E

box doppio a VERRAYES Località Frayè 28, frazione Frazione Frayè, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, che si erge con tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani. Il fabbricato è stato reralizzato con Permesso edilizio 24/069 del 22/05/1969. Esso è costruito con murature perimetrali portanti in muratura di mattoni, solaio in Laterizio e Cemento armato. Il tetto è realizzato con orditura in legname resinoso e copertura con tegole di cemento. L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud, separato dal vano scala principale e da una cantina-taverna con bagno compresa nella presente valutazione. Al piano primo seminterrato vi è un magazzino-deposito in corso di costruzione ed una autorimessa doppia. Al piano terra vi è un alloggio al rustico senza impianti in corso di costruzione. Al piano primo vi è un alloggio mentre al piano secondo nel sottotetto è presente una soffitta al rustico senza impianti. A fianco, a est, vi sono dei terreni agricoli compresi nella esecuzione immobiliare che fungono da aree pertinenziali ad uso parcheggio, area verde, orto e frutteto. L'immobile è prospiciente alla Strada Regionale a cui ha accesso diretto.

La/le unità immobiliari di cui al presente corpo detiene/detengono i diritti di comproprietà sui BCNC di cui alla particella n. 407 sub 10 fg. 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala il tutto piani 1 seminterrato, secondo seminterrato, terreno, primo e secondo. Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si da atto che detti BCNC comprendono l'area esterna adibita a camminamenti, aree di manovra e parcheggi e che su una porzione di detta area, lato sud/ovest, insiste tettoia-serra con impianto fotovoltaico regolarmente autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico il tutto essendo stato eseguito con SCIA n. 15/2012 del 12/12/2012 prot. 74721 in capo a [REDACTED]. Tuttavia non è stato reperito nessun documento (compravendita-diritto d'uso o di superficie) che attesti l'autorizzazione del proprietario della particella n. 407 sub 10 alla esecuzione dell'intervento in parola.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 407 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 13.898,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE FRAYE N. 28, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi elaborato planimetrico

Autorimessa grande al piano 1° seminterrato con accesso a livello da rampa carrabile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta-Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

municipio

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

buono

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box unico per due auto delle dimensioni nette di circa 40 mq posto al primo piano seminterrato (lungo 8,5 metri e largo 4,40 metri in media). L'unità immobiliare è accessibile da rampa che si diparte dalla strada regionale a ovest del fabbricato che la contiene. Essa è posta di fatto con il muro nord a confine con la strada, il muro est a confine con il vano scale ed il lato sud a confine con l'unità immobiliare di cui al presente lotto, sub 3. Sul fronte ovest è presente la porta sezionale per l'accesso al vano di cui si tratta (trattasi portone che copre l'intera facciata ovest dell'unità immobiliare, con porticina pedonale centrale e 5 oblò per l'illuminazione interna). Il vano è alto 3,00 con il soffitto costituito dal solaio fungente da posti auto a fianco porta di accesso al piano terreno lato nord del fabbricato. Internamente il vano autorimessa si presenta con pareti intonacate e pavimento in piastrelloni, dotato di impianto di illuminazione.

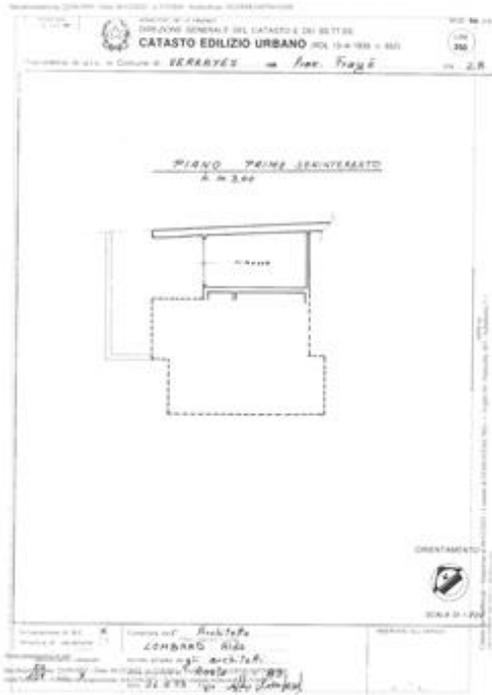
CONSISTENZA:

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 |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa al piano 1° seminterrato con accesso da rampa carrabile che si diparte da strada regionale | 44,00 | x | 100 % | = | 44,00 |
| Totale: | 44,00 | | | | 44,00 |





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSIGNATI

| Subalterno | Indirizzo | Superficie | Valore | Assignatario |
|------------|-----------|------------|--------|--------------|
| 1 | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita tramite il metodo sintetico-comparativo prendendo a base valori immobiliari unitari di unità immobiliari similari a quella oggetto di perizia situati in zone analoghe per condizioni intrinseche ed estrinseche. I valori sono desunti da conoscenze professionali del perito ed anche da osservatori di valori immobiliari e offerte di agenzie immobiliari. Nel nostro caso si è desunto un prezzo minimo dalle osservazioni riportate innanzi nelle interviste. Il prezzo minimo desunto è quello dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che nel nostro caso è ritenuto più equo trattandosi di unità immobiliare ad uso autorimessa anomala in quanto pressoché di metratura doppia rispetto alla grande maggioranza dei garage in commercio. Detto prezzo è pari a 770,00 €/mq calcolato al 100%. ed applicato all'intera superficie commerciale dell'autorimessa di cui si tratta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 770,00 = **33.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato il sistema sintetico-comparativo che di fatto consiste nel comparare l'immobile in perizia con altri similari situati nel medesimo comune o in comuni limitrofi in modo da ricercare il prezzo medio in €/mq da applicare alla superficie commerciale dell'immobile da valutare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verrayes, agenzie: siti Immobiliare.it-Tecnocasa-Idealista, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenze tecniche personali

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 DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 157,25 | 0,00 | 208.356,25 | 208.356,25 |
| B | terreno agricolo | 648,00 | 0,00 | 16.200,00 | 16.200,00 |
| C | appartamento | 141,25 | 0,00 | 74.862,50 | 74.862,50 |
| D | deposito artigianale | 116,25 | 0,00 | 92.418,75 | 92.418,75 |
| E | box doppio | 44,00 | 0,00 | 33.880,00 | 33.880,00 |
| | | | | 425.717,50 € | 425.717,50 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 635,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 425.082,50**

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: **€ 21.254,13**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 403.828,38**

data 26/04/2023

il tecnico incaricato
Remigio Nigozo

