



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Paolo De Paola

CUSTODE:

Dott. Ivano Com 

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Massimo Martocchia**

CF: MRTMSM69B19A326Z  
con studio in AOSTA (AO) via Gran San Bernardo, 24  
telefono: 3478941247  
email: m.martocchia@alice.it  
PEC: massimo.martocchia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **abitazione indipendente** a CHAMPDEPRAZ frazione Viéring 45, della superficie commerciale di **226,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione indipendente con terreno circostante di pertinenza composta da autorimessa, disimpegno e cantina in piano interrato, soggiorno con angolo cottura, terrazzo e ripostiglio esterno in piano terra, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e ripostiglio esterno in piano primo e camera, bagno e cabina armadio in piano secondo. Da estratto di mappa i confini dell'immobile, partendo da nord e proseguendo in senso orario, sono la strada comunale e i mappali 687, 768, 1025, 1024 e 398 del Foglio 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/2. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 767 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIERING n. 45 CHAMPDEPRAZ, piano: T-1-2-S1
- foglio 23 particella 767 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 59, classe U, consistenza 59 mq, rendita 210,25 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIERING n. 45 CHAMPDEPRAZ, piano: S1
- foglio 23 particella 767 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE VIERING n. 45 CHAMPDEPRAZ, piano: T  
bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2011.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>226,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 265.063,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 265.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/12/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'abitazione e le relative pertinenze risultano occupate da uno dei comproprietari Sig. [REDACTED]

### 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 16/06/2011 ai nn. 6185/1069 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2012 ai nn. 6057/633 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/08/2023 ai nn. 7750/6173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2011), con atto stipulato il 15/06/2011 a firma di Marco Princivalle ai nn. 42069/18582 di repertorio, registrato il 15/06/2011 a Chatillon ai nn. 1318, trascritto il 16/06/2011 a Aosta ai nn. 6184 e 4258

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2011), con atto stipulato il 15/06/2011 a firma di Marco Princivalle ai nn. 42069/18582 di repertorio, registrato il 15/06/2011 a Chatillon ai nn. 1318, trascritto il 16/06/2011 a Aosta ai nn. 6184 e 4258

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1990 fino al 15/06/2011), con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di Giovanni Favre ai nn. 69590 di repertorio, registrato il 03/01/1991 a Chatillon ai nn. 38, trascritto il 07/01/1991 a Aosta ai nn. 219 e 184

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/10/1996 fino al 15/06/2011), con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di Giovanni Favre ai nn. 112695 di repertorio, registrato il 24/10/1996 a Chatillon ai nn. 1278, trascritto il 25/10/1996 a Aosta ai nn. 7507 e 5628

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **06/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo con realizzazione di autorimessa interrata, rilasciata il 05/05/1997

Concessione edilizia N. **19/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di cui alla c.e. 06/97, rilasciata il 18/12/2001

Concessione edilizia N. **10/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo con realizzazione di autorimessa interrata, rilasciata il 26/09/2011

Concessione edilizia N. **05/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. 10/11, rilasciata il 17/06/2013, agibilità del 19/02/2015

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 64 del 01/10/2015 che ha accolto le modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 1215 del 21/08/2015, l'immobile ricade in zona AdI

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CHAMPDEPRAZ FRAZIONE VIÉRING 45

## ABITAZIONE INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**abitazione indipendente** a CHAMPDEPRAZ frazione Viéring 45, della superficie commerciale di **226,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione indipendente con terreno circostante di pertinenza composta da autorimessa, disimpegno e cantina in piano interrato, soggiorno con angolo cottura, terrazzo e ripostiglio esterno in piano terra, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e ripostiglio esterno in piano primo e camera, bagno e cabina armadio in piano secondo. Da estratto di mappa i confini dell'immobile, partendo da nord e proseguendo in senso orario, sono la strada comunale e i mappali 687, 768, 1025, 1024 e 398 del Foglio 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/2. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 767 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIERING n. 45 CHAMPDEPRAZ, piano: T-1-2-S1
- foglio 23 particella 767 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 59, classe U, consistenza 59 mq, rendita 210,25 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIERING n. 45 CHAMPDEPRAZ, piano: S1
- foglio 23 particella 767 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE VIERING n. 45 CHAMPDEPRAZ, piano: T  
bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in pvc	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lose	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in altri vani realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



acquedotto conformità: conforme

termico: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in termosifoni in alluminio

conformità: conforme

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[156.1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ACE-C596-112-I-001 registrata in data  
30/10/2014

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
abitazione	156,00	x	100 %	=	156,00
cantina e disimpegno interrato	54,00	x	20 %	=	10,80
autorimessa	70,00	x	40 %	=	28,00
balconi e terrazzo	20,00	x	30 %	=	6,00
ripostigli esterni	3,00	x	25 %	=	0,75
area esterna	250,00	x	10 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>553,00</b>				<b>226,55</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: [www.casa.it](http://www.casa.it)

Descrizione: Casa Indipendente

Indirizzo: Località Capoluogo 68 a Champdepraz

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 993,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 894,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2023  
Fonte di informazione: www.casa.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Frazione Fabbrica 133 a Champdepraz  
Superfici principali e secondarie: 73  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.630,14 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 107.100,00 pari a 1.467,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2023  
Fonte di informazione: www.casa.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Località Capoluogo a Champdepraz  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 157.500,00 pari a 1.575,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (20/12/2023)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

Borsino Immobiliare (20/12/2023)

Valore minimo: 1.013,00

Valore massimo: 1.418,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato d'uso e di manutenzione, della qualità dei materiali, della vetustà e dell'ubicazione del fabbricato, della sua composizione, delle pertinenze ad esso attribuite e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per il bene oggetto della presente stima appare congruo assumere un valore commerciale pari ad euro/mq 1.300,00.

A seguito di accesso atti presso il Comune di Champdepraz è emersa l'esistenza di APE, redatto dal Geom. Yury Costablos in data 30/10/2014 e valido sino al 30/10/2024

Non sono rilevabili elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incantopossa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

Il trasferimento degli immobili non comporta per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 226,55 x 1.300,00 = **294.515,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 294.515,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 294.515,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla base del sopralluogo, effettuato in data 12 ottobre 2023 alla presenza dei proprietari e del custode Dott. Ivano Comé, nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto lo scrivente ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champdepraz, agenzie: operanti nella zona, osservatori del mercato immobiliare OMI comune di Champdepraz

## 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	abitazione indipendente	226,55	0,00	294.515,00	294.515,00
				<b>294.515,00 €</b>	<b>294.515,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene esecutato non risulta "comodamente divisibile" in quanto la sua divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, la menomazione della funzionalità, considerata anche l'ubicazione, la destinazione d'uso, la configurazione, la consistenza e l'utilizzo del bene stesso

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 29.451,50**



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 265.063,50

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 63,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 265.000,00

data 20/12/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Massimo Martocchia

