



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Paolo DE PAOLA

CUSTODE:

avv. Alessandra FAVRE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

CARLO PERRUQUET

CF: PRRCL63M24A326Q

con studio in AOSTA (AO) VIA CHAMBERY, 131

telefono: 01651852061

fax: 1786020449

email: perruquet@tiscali.it

PEC: carlo.perruquet@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHATILLON Fraz. Chameran Alta 5, della superficie commerciale di **79,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ubicato nella zona centro storico residenziale, semicentrale del Comune di Chatillon in frazione Chameran Alta. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio risulta contiguo ad altri fabbricati, formato da tre piani fuori terra. Il fabbricato nel suo complesso è composto da n. 3 alloggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHAMERAN, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

A.1 cantina, composto da cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 23 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chameran , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,23 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.030,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.000,00
Data della valutazione:	21/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



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, iscritta il 12/11/2014 a Aosta ai nn. 10155/1414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/05/2022 a Aosta ai nn. 5136/4043, a favore di *** 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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 04/11/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1981 fino al 06/11/2006), con atto stipulato il 07/11/1981 a firma di dott. Sebastiani ai nn. rep.n.19159 di repertorio, registrato il 16/11/1981 a Chatillon ai nn. n.1690, trascritto il 12/11/1981 a Aosta ai nn. 7506/5983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione con riserva usufrutto (dal 06/11/2006 fino al 04/11/2012), con atto stipulato il 06/11/2006 a firma di dott. Sebastiani ai nn. rep.n.115093/21089 di repertorio, registrato il 27/11/2006 a Chatillon ai nn. 2433, trascritto il 28/11/2006 a Aosta ai nn. 16838/11901

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Trattandosi di un fabbricato all'interno del centro storico della fraz. Chameran Alta del comune di Chatillon, realizzato presumibilmente, prima dell'obbligo di presentazione della richiesta di permesso di costruire, nessuna pratica edilizia oltre quella citata, risulta depositata negli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **136905**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per rifacimento tetto di copertura al fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 16/08/2010 con il n. prot.n. 13905 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato, l'immobile ricade in zona Ad3. Norme tecniche di attuazione ed indici: centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità interne (scala di collegamento tra i due livelli di piano) (normativa di riferimento: normativa vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ridisegnare planimetria catastale, inserendo piccole modifiche tra stato di fatto e quanto consegnato in catasto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ridisegnare la planimetria catastale: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti risultano datati e quindi necessitano di un



rifacimento globale (normativa di riferimento: normativa vigente)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CHATILLON FRAZ. CHAMERAN ALTA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHATILLON Fraz. Chameran Alta 5, della superficie commerciale di **79,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ubicato nella zona centro storico residenziale, semicentrale del Comune di Chatillon in frazione Chameran Alta. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio risulta contiguo ad altri fabbricati, formato da tre piani fuori terra. Il fabbricato nel suo complesso è composto da n. 3 alloggi.

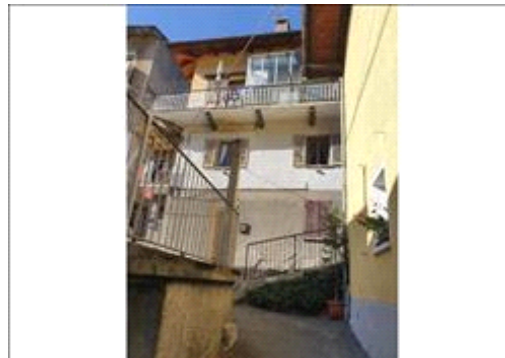
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHAMERAN, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Prospetto principale



Prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saint Vincent). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Saint Vincent centro termale a 1 km - Castello di Ussel.

SERVIZI

farmacie

nella media

campo da calcio

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km	mediocre	
ferrovia distante 1,5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è ubicato al piano primo del fabbricato sopra descritto, ha accesso da un vicolo e poi dalle scale esterne, computa una superficie commerciale di m² 78,00, mentre la sua superficie utile computa m² 58,35, oltre alla superficie di un balcone di m² 6,25. Nel dettaglio l'alloggio è composto da:

1. Cucina m² 13,63: pavimento in battuto cementizio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, è dotato di finestra e balcone a ovest sull'ingresso, con serramenti in legno.
2. Tinello m² 14,04: pavimento in linoleum pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in legno, soffitto tinteggiato, è dotato di due finestre con serramenti in legno.
3. Camera m² 13,93: pavimento in linoleum, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in legno, soffitto tinteggiato, il restante delle pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati, è dotato di finestra con serramento in legno.
4. Camera m² 13,58: pavimento in linoleum, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in legno, soffitto tinteggiato, il restante delle pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati, è dotato di finestra aperta sul bagno con serramento in legno.
5. Bagno m² 3,17: pavimento in piastrelle, pareti rivestite in piastrelle di gres, restante parete intonacata, soffitto in legno ed è dotato di una finestra con serramento in alluminio.

Nel complesso l'alloggio, si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. I serramenti sono in legno a vetro unico mai sostituiti. L'impianto di riscaldamento è con radiatori elettrici e con una stufa a legna.

CLASSE ENERGETICA:



[328.178 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0072331 registrata in data 03/11/2022

CONSISTENZA:

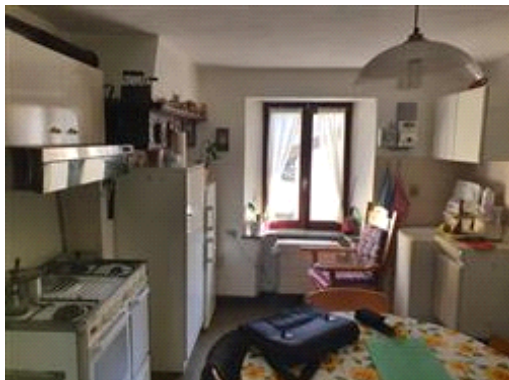
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

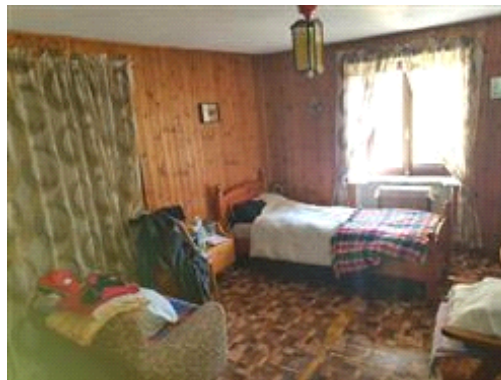
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



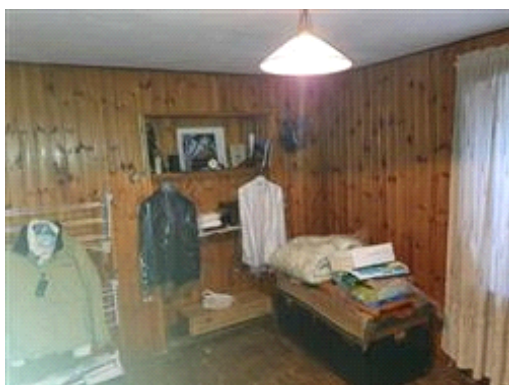
Alloggio	78,00	x	100 %	=	78,00
Balcone	6,25	x	25 %	=	1,56
Totale:	84,25				79,56



Cucina



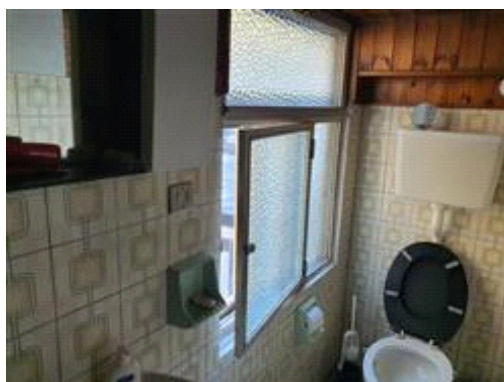
Tinello



Camera



Camera



Bagno

ACCESSORI:

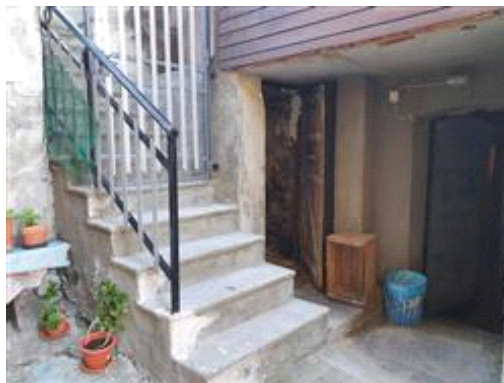
cantina, composto da cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 23 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq., rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chameran , piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina	10,75	x	30 %	=	3,23
Totale:	10,75				3,23



Ingresso cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,56	x	650,00	=	51.715,63
Valore superficie accessori:	3,23	x	650,00	=	2.096,25
					53.811,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 53.811,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 53.811,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri



parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Chatillon, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Chatillon, agenzie: Chatillon, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	79,56	3,23	53.811,88	53.811,88
				53.811,88 €	53.811,88 €

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€ 5.381,19**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.030,69**

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: **€ 30,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CHATILLON Fraz. Chameran Alta 5, della superficie commerciale di **10,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è un corpo di fabbrica autonomo ubicato nella zona residenziale semicentrale del Comune di Chatillon in frazione Chameran Alta. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio risulta contiguo ad altri fabbricati, formato da un unico piano seminterrato con unico accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m 1,90. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 23 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chameran Alta, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.335,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.300,00
Data della valutazione:	21/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



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, iscritta il 12/11/2014 a Aosta ai nn. 10155/1414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 13/05/2022 a Aosta ai nn. 5136/4043, 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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 04/11/2012)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/1981 fino al 06/11/2006), con atto stipulato il 18/11/2022 a firma di dott. Sebastiani ai nn. 19159 di repertorio, registrato il 16/11/1981 a Chatillon ai nn. 1690, trascritto il 12/11/1981 a Aosta ai nn. 7506/5983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con riserva usufrutto (dal 06/11/2006 fino al 04/11/2012), con atto stipulato il 06/11/2006 a firma di dott. Sebastiani ai nn. 115093/21089 di repertorio, registrato il 27/11/2006 a Chatillon ai nn. 1690, trascritto il 28/11/2006 a Aosta ai nn. 16838/11901

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di un fabbricato all'interno del centro storico della fraz. Chameran Alta del comune di Chatillon, realizzato presumibilmente, prima dell'obbligo di presentazione della richiesta di permesso di costruire, nessuna pratica edilizia, risulta depositata negli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato, l'immobile ricade in zona Ad3. Norme tecniche di attuazione ed indici: centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto datato da rifare. (normativa di riferimento: normativa vigente)

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

BENI IN CHATILLON FRAZ. CHAMERAN ALTA 5

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CHATILLON Fraz. Chameran Alta 5, della superficie commerciale di **10,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è un corpo di fabbrica autonomo ubicato nella zona residenziale semicentrale del Comune di Chatillon in frazione Chameran Alta. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio risulta contiguo ad altri fabbricati, formato da un unico piano seminterrato con unico accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di m 1,90. Identificazione catastale:



- foglio 31 particella 23 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chameran Alta, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, .



Prospetto magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saint Vincent). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Saint Vincent centro termale a 1 km - Castello di Ussel.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da un unico vano, computa una superficie commerciale di m² 21,66, mentre la sua superficie utile computa m² 14,72.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a doppio battente realizzato in legno

molto scarso 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non presente

molto scarso 

Interno magazzino

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
Deposito	21,66	x	50 %	=	10,83
Totale:	21,66				10,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,83 x 650,00 = **7.039,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.039,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.039,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Chatillon, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Chatillon, agenzie: Chatillon, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	deposito artigianale	10,83	0,00	7.039,50	7.039,50
				7.039,50 €	7.039,50 €

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€ 703,95**

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: **€ 6.335,55**



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:	€ 35,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.300,00



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, iscritta il 12/11/2014 a Aosta ai nn. 10155/1414, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/05/2022 a Aosta ai nn. 5136/4043, a favore di *** 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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1982), con atto stipulato il 01/12/1982 a firma di Chanoux ai nn. 16386/4669 di repertorio, registrato il 20/12/1982 a Chatillon ai nn. 2023, trascritto il 30/12/1982 a Aosta ai nn. 7636/6426

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (parte), in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1996), con atto stipulato il 06/09/1996 a firma di dott. PRINCIVALLE ai nn. 508 di repertorio, registrato il 23/09/1996 a Chatillon ai nn. 1131, trascritto il 04/10/1996 a Aosta ai nn. 6932/5186

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2005), registrato il 21/11/2005 a Chatillon ai nn. 83/387, trascritto il 22/12/2005 a Aosta ai nn. 15008/10931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di domanda giudiziale (dal 03/09/2009), trascritto il 03/09/2009 a Aosta ai nn. 10327/7750

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di verbale di conciliazione (dal 29/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2013 a firma di Tribunale di aOSTA ai nn. 1240/2009 di repertorio, trascritto il 03/06/2016 a Aosta ai nn. 5139/3870

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di un fabbricato all'interno del centro storico in via dei Giardini del Comune di Verres, realizzato presumibilmente, prima dell'obbligo di presentazione della richiesta di permesso di costruire, nessuna pratica edilizia, risulta depositata negli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato, l'immobile ricade in zona Ab1. Norme tecniche di attuazione ed indici: centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riconsegna all'agenzia del territorio delle planimetrie corrette

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

Costi di regolarizzazione:

- Ridisegnare planimetrie catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Rifacimento delle planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:



Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti risultando datati dovrebbero essere integralmente rifatti (normativa di riferimento: Normativa vigente)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN VERRES VIA DEI GIRADINI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via dei Giradini 5, della superficie commerciale di **110,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ubicato nella zona residenziale centro storico, centrale del comune di Verres in via dei Giardini. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio risulta contiguo ad altri fabbricati, formato da tre piani fuori terra, Il fabbricato nel suo complesso è composto da un unico alloggio.

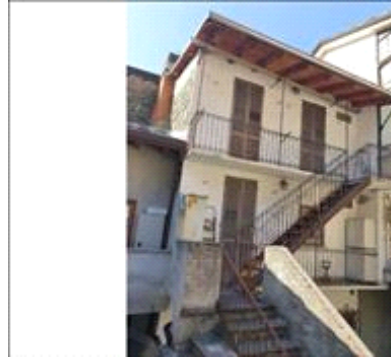
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sotterraneo-primo-secondo-terzo, ha un'altezza interna di 250-265. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 183 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Via Giardini n. 5, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 400 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1967.



Prospetto principale



Prospetto principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio

nella media 

centro commerciale

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 



negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km	nella media	
ferrovia distante 1,0 km	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è distribuito su quattro piani, al piano sotterraneo è ubicata la cantina, al piano terra è ubicato un deposito in un corpo adiacente, mentre allo stesso piano terra troviamo la cucina-soggiorno con bagno, collegata tramite una scala a chiocciola al piano primo dove si trova la camera, l'accesso al piano secondo avviene da una scala esterna. L'unità immobiliare computa una superficie commerciale di m² 120,10, mentre la sua superficie utile computa m² 107,17, oltre alla superficie di due balconi di complessivi m² 13,32. Nel dettaglio l'alloggio è composto da:

1. Cantina m² 23,95: pavimento in autobloccanti in cemento, pareti e soffitto in pietra non intonacati, porta d'ingresso in legno;
 2. Deposito m² 15,70: pavimento in battuto di cemento e soffitto e pareti in parte intonacati, privo di serramenti;
 3. Cucina-soggiorno m² 20,97: pavimento in linoleum piastrelle di gres, pareti in parte tinteggiate e in parte rivestite in legno, mentre la parete della cucina risulta rivestita in piastrelle, soffitto tinteggiato. Il vano è dotato di una porta d'ingresso in legno e una finestra con serramenti in PVC a doppio vetro;
 4. Bagno m² 1,28: pavimento in piastrelle di gres, pareti rivestite in piastrelle di gres, soffitto tinteggiato, il vano accessorio risulta dotato di finestra in legno a vetro singolo;
 5. Camera m² 19,94: pavimento in legno, pareti e soffitto tinteggiate, il vano è dotato di finestra in PVC a doppio vetro;
 6. Bagno m² 2,34: pavimento in piastrelle di gres, pareti rivestite in piastrelle di gres, soffitto tinteggiato, il vano accessorio risulta dotato di finestra in legno a vetro singolo;
 7. Camera (ripostiglio) m² 9,68; pavimento in legno, pareti e soffitto tinteggiati, il vano è dotato di porta finestra d'ingresso con serramento in legno a doppio vetro;
 8. Camera (ripostiglio) m² 12,60; pavimento in legno, pareti e soffitto tinteggiati, il vano è dotato di finestra con serramento in legno a doppio vetro;
 9. WC m² 0,71: pavimento in piastrelle di gres, pareti rivestite in piastrelle di gres, soffitto tinteggiato.
- Nel complesso l'alloggio, si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. L'impianto di riscaldamento è con radiatori elettrici e con un caminetto al pianoterra.

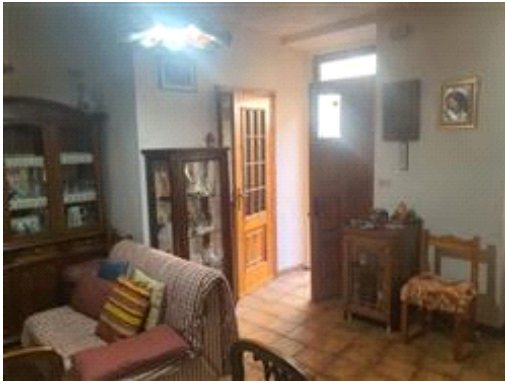




Cantina



Deposito



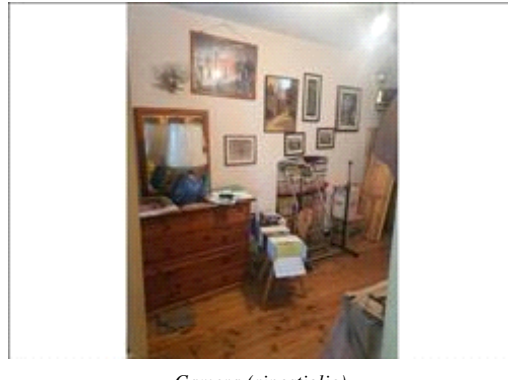
Cucina-soggiorno



Camera



Camera (ripostiglio)



Camera (ripostiglio)

CLASSE ENERGETICA:



[171.243 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0072332 registrata in data 03/11/2022

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	92,00	x	100 %	=	92,00
Cantina	30,55	x	25 %	=	7,64
Deposito	25,21	x	30 %	=	7,56
Balconi	13,10	x	25 %	=	3,28
Totale:	160,86				110,48

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: agenziaimmobiliare.it

Descrizione: In zona centro storico appartamento al piano terzo composto da cucina, soggiorno, camera da letto con caminetto, 2 balconi. Completano la proprietà una cantina di 16 mq e una soffitta di 80 mq. Infissi già sostituiti in legno con doppio vetro e canna

Indirizzo: via Duca d'Aosta, 9

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato in ottimo stato, al piano secondo con vista sul Castello di Verrès e sulla Collegiata. Composto da soggiorno, cucina abitabile, ampio bagno con doccia, due grandi camere matrimoniali e due balconi. Riscaldamento autonomo a

Indirizzo: via Caduti della Libertà, 2 - Verres

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 934,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: In zona centro storico di Verrès grande appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, ampio salone, cucina abitabile con angolo cottura, bagno finestrato con doccia, saletta, 2 camere matrimoniali, balcone, e secondo balcone verandato con

Indirizzo: via Duca d'Aosta, 0

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 653,85 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,48 x 600,00 = **66.285,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.285,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.285,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Chatillon, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Verres, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	110,48	0,00	66.285,30	66.285,30
				66.285,30 €	66.285,30 €

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€ 6.628,53
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.156,77

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:	€ 156,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a VERRES Via dei Giardini 5, della superficie commerciale di **15,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato autonomo ubicato nella zona residenziale centro storico del Comune di Verres in vicolo Evançon, 1. L'accesso avviene direttamente dalla via da cui tramite un corridoio si accede al vano cantina. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio dove è ubicata la cantina risulta contiguo ad altri fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 1.00-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 190 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, indirizzo catastale: Vicolo Evançon, 1 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 403 sub. 3 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato.

A.1 **altro fabbricato**, composto da Ingresso a cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 189 (catasto terreni), indirizzo catastale: Vicolo Evançon, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Ingresso a cantina

Il valore di tale accessorio risulta compreso nella cantina sottostante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.484,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.400,00
Data della valutazione:	21/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/05/2022 a Aosta ai nn. 5136/4043, a favore di *** 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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1982), con atto stipulato il 01/12/1982 a firma di dott. Chanoux ai nn. 16386/4669 di repertorio, registrato il 20/12/1982 a Chatillon ai nn. 2023, trascritto il 30/12/1982 a Aosta ai nn. 6932/5186

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1996), con atto stipulato il 06/09/1996 a firma di dott. PRINCIVALLE ai nn. 508 di repertorio, registrato il 23/09/1996 a Chatillon ai nn. 1131, trascritto il 04/10/1996 a Aosta ai nn. 6932/5186

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di successione ai nn. 83/87 di repertorio, registrato il 10/03/2005 a Chatillon ai nn. 83/387, trascritto il 22/12/2005 a Aosta ai nn. 15008/10931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di DOMANDA GIUDIZIALE (dal 03/09/2009), trascritto il 03/09/2009 a Aosta ai nn. 10327/7750

*** DATO OSCURATO *** per la quota di (in parte), in forza di verbale di conciliazione (dal 29/01/2013), con atto stipulato il 29/01/2013 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 1240/2009 di repertorio, trascritto il 03/06/2016 a Aosta ai nn. 5139/3870

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di un fabbricato all'interno del centro storico in via dei Giardini del Comune di Verres, realizzato presumibilmente, prima dell'obbligo di presentazione della richiesta di permesso di costruire, nessuna pratica edilizia, risulta depositata negli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato, l'immobile ricade in zona Ab1. Norme tecniche di attuazione ed indici: centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da sistemare la parte di fabbricato (ingresso alla cantina) fg 5 n. 189. Da dichiarare al catasto urbano. (normativa di riferimento: normativa vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione in catasto urbano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Da dichiarare tramite tipo mappale e successiva planimetria.: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fg 5 n. 189

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: normativa vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: normativa vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERRES VIA DEI GIARDINI 5

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a VERRES Via dei Giardini 5, della superficie commerciale di **15,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato autonomo ubicato nella zona residenziale centro storico del Comune di Verres in vicolo Evançon, 1. L'accesso avviene direttamente dalla via da cui tramite un corridoio si accede al vano cantina. La zona è servita da tutti i servizi primari e secondari. L'intero edificio dove è ubicata la cantina risulta contiguo ad altri fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 1.00-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 190 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, indirizzo catastale: Vicolo Evancon, 1 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 403 sub. 3 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato.



Ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,0 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1,0 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da un unico vano, computa una superficie commerciale di m² 61,37, mentre la sua superficie utile computa m² 48,61. La pavimentazione è in terra il soffitto si presenta a volta, non risulta intonacata.



interno cantina



interno cantina

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
Cantina	61,37	x	25 %	=	15,34
Totale:	61,37				15,34



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Ingresso a cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 189 (catasto terreni), indirizzo catastale: Vicolo Evançon, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Ingresso a cantina

Il valore di tale accessorio risulta compreso nella cantina sottostante



Ingresso a cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,34	x	600,00	=	9.205,50
Valore superficie accessori:	0,00	x	600,00	=	0,00
					9.205,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.205,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.205,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Chatillon, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Verres, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	cantina	15,34	0,00	9.205,50	9.205,50
				9.205,50 €	9.205,50 €

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€ 920,55**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.484,95**

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: **€ 84,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.400,00**



data 21/11/2022

il tecnico incaricato
CARLO PERRUQUET

