



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 148/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Paolo De Paola

CUSTODE:  
IVG - AOSTA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Fiabane**

CF:FBNMSM69H17A326X  
con studio in GRESSAN (AO) Loc. Chamen, 5/A  
telefono: 0165250956  
fax: 0165251349  
email: m.fiabane@studiotecnicofiabane.191.it  
PEC: massimo.fiabane@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2017

# LOTTO 1

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

**B** villetta a schiera laterale a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**Descrizione:** Il corpo B è costituito da una villetta bifamiliare, un appartamento è stato completato e venduto e non rientra pertanto nell'esecuzione immobiliare, il secondo appartamento, oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta completato per quanto riguarda la struttura grezza e per la quale sono in corso di predisposizione le parti sottotraccia degli impianti. L'alloggio in oggetto è costituito da soggiorno cucina, camera e bagno al piano terreno, scala di collegamento con i piani primo e sotterraneo, camera e bagno al piano primo e taverna con bagno e cantina al piano sotterraneo. Sono inoltre compresi 3 garages di cui due collegati con il fabbricato adiacente non oggetto di esecuzione immobiliare

**Situazione urbanistica:** L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 151/04 del 29/08/2005 e successiva variante n 41/2010 del 28/05/2010. La concessione edilizia di costruzione del fabbricato è scaduta pertanto dovrà essere rilasciato nuovo titolo abilitativo per il completamento della struttura.

**Situazione Catastale:** La porzione di immobile oggetto di esecuzione deve essere scorporato dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 1026 sub 8 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 240 pavimento finito 250 grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1026 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Località ARCESAZ, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: Porzione di villetta bifamiliare confinante da nord con spazi comuni, mappale 1027, mappale 747, mappale 1026 sub 1

L'immobile in oggetto consiste in una porzione della villetta bifamiliare, il sub catastale 8 del mappale 1026 comprende anche altre porzioni di immobile facenti parte di altro corpo di fabbrica e descritte nel CORPO E e nel CORPO A

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**E** Porzione di immobile residenziale a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **190,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione:** Il corpo E è costituito da un fabbricato composto da 3 alloggi di cui uno posto in sottotetto già completato e ceduto pertanto non più parte del compendio oggetto di perizia. I due appartamenti oggetto della perizia e di proprietà dalla ██████████ sono posti ai piani terreno e sotterraneo e sono composti da soggiorno cucina, 2 camere e bagno con taverna bagno e box auto il primo oggi adibito a ufficio vendite e per il quale devono essere ultimate le sole finiture impianti e pavimentazioni. Il secondo appartamento risulta essere completamente vuoto per la mancata realizzazione delle tramezze interne è adibito ad ufficio di direzione lavori a piano terreno ed è predisposto per taverna e bagno con garage al piano sotterraneo.

**Situazione urbanistica:** L'immobile risulta strutturalmente connesso agli immobili individuati con i corpi A e B avendo un unico interrato. L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 151/04 del 29/08/2005 e successiva variante n 41/2010 del 28/05/2010. Il completamento delle opere dovrà avvenire mediante rilascio di titolo abilitativo per il completamento della struttura.

**Situazione Catastale:** Le unità immobiliari oggetto di esecuzione dovranno essere scorporate dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 1026 sub 8 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1026 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Località Arcesaz, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: Confinante da nord con spazi comuni area di corte e spazi comuni del mappale 1026.

L'immobile in oggetto consiste in una porzione della villetta bifamiliare, il sub catastale 8 del mappale 1026 comprende anche altre porzioni di immobile facenti parte di altro corpo di fabbrica e descritte nel CORPO B e nel CORPO A

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**GAR** box singolo a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

2 Box auto realizzati al servizio degli appartamenti in corso di costruzione di cui al Foglio 4 mappale 1027 non oggetto di esecuzione immobiliare. Uno dei box è collegato mediante una apertura ad una



porzione del fabbricato di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s.l. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1026 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARCESAZ, SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>294,40 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>€ 560.781,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 502.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili sono in corso di costruzione, devono ancora essere eseguite opere di urbanizzazione e devono essere realizzate le sistemazioni esterne con la creazione di posti auto esterni. La strada di attraversamento della zona, eseguita per convenzione a scorporo degli oneri di urbanizzazione non è stata ancora acquisita al patrimonio comunale ma per convenzione non rientra tra le disponibilità dell'esecutato in quanto in attesa di acquisizione al patrimonio pubblico

## 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al 519 - 452-464-744-745 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10079/7396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA. ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALI 519-452-464-744-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166034 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a 12350/9330 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO. ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 751-744-452-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166035 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a AOSTA ai nn. 12355/9335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO. DEROGA DISTANZE LEGALI

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 519-452-464-744-745-169-165-748 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10080/7397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA. ASSERVIMENTO TERRENI SPOSTAMENTO CUBATURA E CESSIONE GRATUITA STRADA PER SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

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



**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 375/13 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 a 07/03/2014 ai nn. 2011/279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 115174,20.

Importo capitale: 110000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174105/31073 di repertorio, iscritta il 16/12/2005 a AOSTA ai nn. 14746/2277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

Importo ipoteca: 6600000.

Importo capitale: 3300000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE N 14836/1680 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 6589/922 DEL 27/06/2011 - ANNOTAZIONE 3645/459 DEL 18/04/2013 - ANNOTAZIONE N 14837/1681 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 3941/441 DEL 24/04/2017

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 9164/2016 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a 23/12/2016 ai nn. 12617/1833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 248050,40

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/10/2017 ai nn. 1876/2017 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 ai nn. 11317/8453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 10/10/2018 ai nn. 1436/2018 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 ai nn. 9954/7577, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Integrazione e rettifica del precedente pignoramento in corso di esecuzione immobiliare per errata indicazione del compendio immobiliare pignorato

*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**

Ulteriori avvertenze:

La verifica di conformità statica degli immobili non è stata eseguita e la sua esecuzione è stata specificatamente esclusa dalla stima e dalle verifiche preliminari di conformità. Tale verifica presuppone prove strumentali ed eventualmente prove di rottura per determinare la corrispondenza o meno alle NTC vigenti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La relazione notarile riporta un errore indicano erroneamente i mappali foglio 44 n 1026 sub 9 e 10 in luogo del mappale 1029 sub 9 e 10 come correttamente riportati nel pignormaento.

L'operazione immobiliare comprende due corpi A e C non oggetto di pignoramento realizzati sul fabbricato individuato con il mappale 1027 del foglio 44

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di GIOVANNI FAVRE ai nn. 174102/31070 di



repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15113/11014.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 265,749,745,744,452,464,269,268,518,760,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 181236/34507 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a AOSTA ai nn. 14050/10114.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 462,470, 762, 765,767.

Quietanza del pagamento non presente per condizione sospensiva posta in atto.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 19/08/1977 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 19/08/1977 a firma di FAVRE GIOVANNI, trascritto il 19/08/1977 ai nn. 4564

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1980 fino al 19/11/2008), trascritto il 18/10/1982 a AOSTA ai nn. 6025/5062

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 01/01/1983 fino al 19/11/2008), trascritto il 08/08/1984 a AOSTA ai nn. 5302/4455

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/03/1996 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 07/03/1996 a firma di ANTONIO FORNI ai nn. 34472 di repertorio, trascritto il 27/03/1996 a AOSTA ai nn. 2274/1729

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 21/02/1997 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 21/02/1997 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 114633 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a AOSTA ai nn. 2528/2067

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI RETTIFICA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145631 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di PERMUTA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145630 di repertorio, trascritto il 22/12/2001 a AOSTA ai nn. 12004/9112

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 23/09/2005 fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 172092/30804 di repertorio, trascritto il 21/10/2005 a AOSTA ai nn. 12065/882

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le concessioni edilizie singole riferite alle singole costruzioni o a blocchi di costruzioni individuano la distribuzione dei posti auto anche in aree esterne alle pertinenze delle stesse unità immobiliari. Considerato lo stato generale dei cantieri non è possibile allo stato attuale definire la corrispondenza di quanto progettato con quanto realizzabile in quanto le numerose varianti apportate alle varie concessioni hanno totalmente stravolto le condizioni iniziali dell'area e determinano una pressoché impossibile determinazione del rispetto dei rispettivi standard nelle aree rimaste libere. In conformità alle vigenti NTA dovranno essere rispettati i parametri di superficie e di disponibilità riferiti ai posti auto.

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico. Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono considerate nella presente perizia e nella stima degli immobili

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **151/04 DEL 29/08/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE LOC. VERS PONT, rilasciata il 29/08/2004 con il n. 151/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B E CORPO E

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41/2010 DEL 28/05/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI DI NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO E VOLTURA, rilasciata il 28/05/2010 con il n. 41/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B E CORPO E

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE DI BRUSSON N 32 DEL 29/12/2014, l'immobile ricade in zona BA3



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico. Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa qualora richiesto. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono valutate nella presente perizia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo B: Maggiori dimensioni dei locali posti in sotterraneo che collegano il corpo A, il corpo B ed il Corpo E. Corpo E: Maggiori dimensioni dei locali sotterranei che collegano il corpo E, il corpo A ed il Corpo C. (normativa di riferimento: Prg Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione delle sanatorie riferite ad ogni singola posizione. Considerato lo stato di avanzamento dei lavori sono tuttavia possibili le demolizioni di eventuali porzioni non sanabili senza grave pregiudizio delle strutture realizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria maggiori dimensioni dei locali interrati: per sanzioni, oneri e acquisizione pareri: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

È esclusa la verifica statica per la quale dovrà essere eventualmente certificata la conformità dalla parte acquirente a seguito di specifica indagine e verifica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune porzioni di unità immobiliari sono direttamente censibili e risultano censite in corso di costruzione. Alcune porzioni immobiliari devono essere censite in corso di costruzione e non hanno una identificazione catastale pertanto non sono materialmente trattabili per ogni eventuale passaggio di proprietà (normativa di riferimento: Conservazione del catasto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO B

**villetta a schiera laterale** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Descrizione: Il corpo B è costituito da una villetta bifamiliare, un appartamento è stato completato e venduto e non rientra pertanto nell'esecuzione immobiliare, il secondo appartamento, oggetto dell'esecuzione immobiliare, risulta completato per quanto riguarda la struttura grezza e per la quale sono in corso di predisposizione le parti sottotraccia degli impianti. L'alloggio in oggetto è costituito da soggiorno cucina, camera e bagno al piano terreno, scala di collegamento con i piani primo e sotterraneo, camera e bagno al piano primo e taverna con bagno e cantina al piano sotterraneo. Sono inoltre compresi 3 garage di cui due collegati con il fabbricato adiacente non oggetto di esecuzione immobiliare

Situazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 151/04 del 29/08/2005 e successiva variante n. 41/2010 del 28/05/2010. La concessione edilizia di costruzione del fabbricato è scaduta pertanto dovrà essere rilasciato nuovo titolo abilitativo per il completamento della struttura.

Situazione Catastale: La posizione di immobile oggetto di esecuzione deve essere scorporata dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 1026 sub 8. Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t-1, ha un'altezza interna di 240 cm. Pavimento finito 250 cm grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1026 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Località ARCESAZ, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: Porzione di villetta bifamiliare confinante da nord con spazi comuni, mappale 1027, mappale 747, mappale 1026 sub 1

L'immobile in oggetto consiste in una porzione della villetta bifamiliare, il sub catastale 8 del mappale 1026 comprende anche altre porzioni di immobile facenti parte di altro corpo di fabbrica e descritte nel CORPO E e nel CORPO A

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non risultano servizi ad alta tecnologia.





OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Chivin 10, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 165  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.878,79 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 512.000,00 pari a 3.103,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 48, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 181  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 3.591,16 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 520.000,00 pari a 2.872,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/04/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 92, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue San Pantaleon 20, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 439.000,00 pari a 3.658,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 351.200,00 pari a 2.926,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2013  
Fonte di informazione: ATTO NOTAIO FAVRE REP 187175/38720  
Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE



Indirizzo: Strada Augustin, Arcesaz  
 Superfici principali e secondarie: 102  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 331.000,00 pari a 3.245,10 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/03/2013  
 Fonte di informazione: Atto notaio Favre del 01/03/2013 rep 186807/38450  
 Descrizione: villetta a schiera centrale  
 Indirizzo: Strada Augustin  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

La valutazione dell'immobile in sviluppo viene fatta mediante la valutazione dell'immobile nello stato finale a cui vengono detratti i costi di completamento. La stima dei costi di completamento è forzosamente parametrica in quanto strettamente legata alle modalità di esecuzione ed alla qualità dei materiali utilizzati. La stima del valore finale analogamente viene effettuata considerando strutture e finiture di medio livello. La stima del valore finale è effettuata con il metodo dell'approccio di mercato come definito dalle linee guida internazionali di valutazione immobiliare.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Consistenza	87,50	181,00	260,00	120,00	102,00	120,00
Data [mesi]	0	2,00	5,00	2,00	75,00	79,00
Prezzo unitario	-	3.591,16	2.884,62	3.658,33	3.245,10	3.125,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,17	-866,67	-1.250,00	-585,33	-551,67	-625,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Data [mesi]	-1.733,33	-6.250,00	-1.170,67	-41.375,00	-49.375,00
Prezzo unitario	-268.618,78	-495.580,11	-93.370,17	-41.657,46	-93.370,17
<b>Prezzo corretto</b>	<b>249.647,88</b>	<b>248.169,89</b>	<b>256.659,17</b>	<b>247.967,54</b>	<b>232.254,83</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **246.939,86**

Divergenza: 9,51% < **10%**

Allo stato attuale le opere murarie risultano completate devono essere realizzati gli impianti, le finiture e i serramenti. lo stato di avanzamento dei lavori è valutabile in circa il 60 %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 87,50 x 2.822,17 = **246.939,86**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento struttura - Finiture	-50.000,00
Completamenti struttura - Impianti	-31.500,00
Completamento struttura - serramenti	-16.500,00
Completamento struttura - Spese tecniche	-12.000,00
Completamento struttura - Sistemazioni esterne	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.939,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.939,86**

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

## PORZIONE DI IMMOBILE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO E

**Porzione di immobile residenziale** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **190,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione:** Il corpo E è costituito da un fabbricato composto da 3 alloggi di cui uno posto in sottotetto già completato e ceduto pertanto non più parte del compendio oggetto di perizia. I due appartamenti oggetto della perizia e di proprietà dalla ██████████ sono posti ai piani terreno e sotterraneo e sono composti da soggiorno cucina, 2 camere e bagno con taverna bagno e box auto il primo oggi adibito a ufficio vendite e per il quale devono essere ultimate le sole finiture impianti e pavimentazioni. Il secondo appartamento risulta essere completamente vuoto per la mancata realizzazione delle tramezze interne è adibito ad ufficio di direzione lavori a piano terreno ed è predisposto per taverna e bagno con garage al piano sotterraneo.

**Situazione urbanistica:** L'immobile risulta strutturalmente connesso agli immobili individuati con i corpi A e B avendo un unico interrato. L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 151/04 del 29/08/2005 e successiva variante n 41/2010 del 28/05/2010. Il completamento delle opere dovrà avvenire mediante rilascio di titolo abilitativo per il completamento della struttura.

**Situazione Catastale:** Le unità immobiliari oggetto di esecuzione dovranno essere scorporate dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 1026 sub 8 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1026 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Località Arcesaz, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Confinante da nord con spazi comuni area di corte e spazi comuni del mappale 1026.

L'immobile in oggetto consiste in una porzione della villetta bifamiliare, il sub catastale 8 del mappale 1026 comprende anche altre porzioni di immobile facenti parte di altro corpo di fabbrica e descritte nel CORPO B e nel CORPO A

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non risultano servizi ad alta tecnologia.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli appartamenti oggetto di perizia sono composti rispettivamente da soggiorno cucina, 2 camere e bagno taverna e lavanderia e garage il primo posto verso ovest della costruzione mentre il secondo posto verso est è composto da un unico salone e un bagno a piano terreno e taverna con lavanderia e garage al piano sotterraneo. Le strutture sono completate al grezzo nei piani sotterranei. Un appartamento dle piano primo risulta pressochè completato in quanto devono essere posati i pavimenti e completati gli impianti. Il secondo appartamento è completato al grezzo e devono essere completati impianti e pavimenti a piano terreno e a piano sotterraneo. Entrambe i garages sono completati e fruibili.

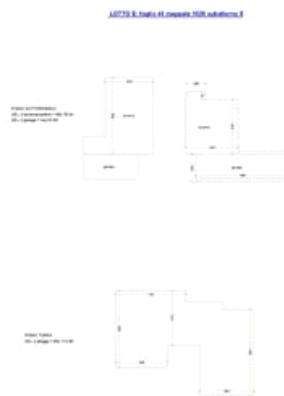
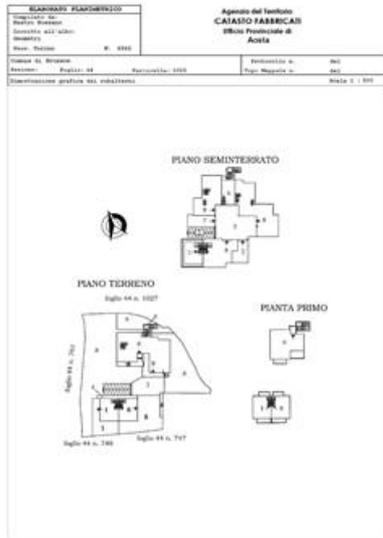
CONSISTENZA:



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
SUPERFICI PRINCIPALI	114,00	x	100 %	=	114,00
TAVERNE	77,00	x	70 %	=	53,90
GARAGES	46,00	x	50 %	=	23,00
BALCONI	0,00	x	50 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>237,00</b>				<b>190,90</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/07/2019  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: Villa unifamiliare  
 Indirizzo: Rue Chivin 10, Brusson  
 Superfici principali e secondarie: 165  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.878,79 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 512.000,00 pari a 3.103,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/06/2019  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE

Indirizzo: Rue Col Ranzola 48, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 181  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 3.591,16 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 520.000,00 pari a 2.872,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/04/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 92, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue San Pantaleon 20, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 439.000,00 pari a 3.658,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 351.200,00 pari a 2.926,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2013  
Fonte di informazione: ATTO NOTAIO FAVRE REP 187175/38720  
Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE  
Indirizzo: Strada Augustin, Arcesaz  
Superfici principali e secondarie: 102  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 331.000,00 pari a 3.245,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2013  
Fonte di informazione: Atto notaio Favre del 01/03/2013 rep 186807/38450  
Descrizione: villetta a schiera centrale  
Indirizzo: Strada Augustin  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).



La valutazione dell'immobile in sviluppo viene fatta mediante la valutazione dell'immobile nello stato finale a cui vengono detratti i costi di completamento. La stima dei costi di completamento è forzatamente parametrica in quanto strettamente legata alle modalità di esecuzione ed alla qualità dei materiali utilizzati. La stima del valore finale analogamente viene effettuata considerando strutture e finiture di medio livello. La stima del valore finale è effettuata con il metodo dell'approccio di mercato come definito dalle linee guida internazionali di valutazione immobiliare

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Consistenza	190,90	181,00	260,00	120,00	102,00	120,00
Data [mesi]	0	2,00	5,00	2,00	75,00	79,00
Prezzo unitario	-	3.591,16	2.884,62	3.658,33	3.245,10	3.125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	28.441,99	-198.519,34	203.690,61	255.403,31	203.690,61
<b>Prezzo corretto</b>	<b>548.441,99</b>	<b>551.480,66</b>	<b>554.890,61</b>	<b>586.403,31</b>	<b>578.690,61</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**563.981,44**

Divergenza:

6,47%

<

**10%**

Lo stato di avanzamento dei lavori è oggi valutabile in circa il 70 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,90 x 2.954,33 = **563.981,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA - FINITURE	-70.500,00
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA - IMPIANTI	-42.000,00
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA - SERRAMENTI	-8.000,00
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA - SPESE TECNICHE	-28.200,00
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA - SISTEMAZIONI ESTERNE	-16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 399.281,44**

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

**€ 399.281,44**



BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO GAR

**box singolo** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
2 Box auto realizzati al servizio degli appartamenti in corso di costruzione di cui al Foglio 4 mappale 1027 non oggetto di esecuzione immobiliare. Uno dei box è collegato mediante una apertura ad una porzione del fabbricato di cui sopra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1026 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA ARCESAZ, SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non risultano servizi ad alta tecnologia.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I box auto sono dotati di porta di chiusura basculante

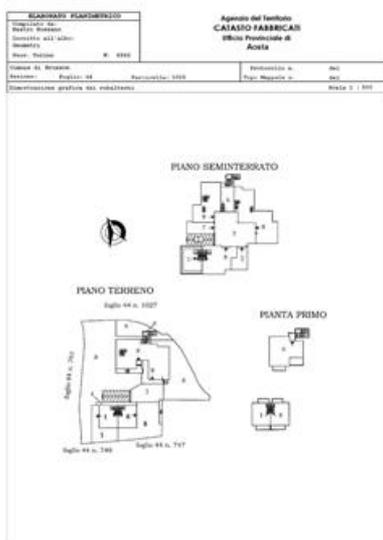
## CONSISTENZA:

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
box auto sotterraneo in autorimessa collettiva	32,00	x 50 %	= 16,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>		<b>16,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle valutazioni degli altri immobili facenti parte dello stesso lotto si definisce il valore unitario a mq di €2850,00 da applicare alla superficie ragguagliata per la determinazione del valore dei 2 box auto in oggetto

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 2.285,00 = **36.560,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.560,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

Si sono rilevate le condizioni di mercato attraverso gli annunci immobiliari del comune di Brusson e tramite la rivalutazione degli immobili oggetto della stessa operazione immobiliare oggetto di vendite negli scorsi anni tenendo conto di una svalutazione immobiliare media annuale del 2% per il mercato immobiliare in fase di recesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Brusson, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	villetta a schiera	87,50	0,00	129.939,86	129.939,86



laterale					
E	Porzione di immobile residenziale	190,90	0,00	399.281,44	399.281,44
GAR	box singolo	16,00	0,00	36.560,00	36.560,00
				<b>565.781,30 €</b>	<b>565.781,30 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il Lotto può essere suddiviso in 5 porzioni composte dai 3 alloggi con le relative pertinenze e dai 2 garage collegati con gli immobili in corso di costruzione di cui al lotto A e non oggetto di pignoramento previo frazionamento catastale per l'individuazione delle singole porzioni.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 560.781,30**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 56.078,13**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 2.000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 203,17**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 502.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2017

## LOTTO 2

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

**D** **Appartamenti in fabbricato plurimo residenziale** a BRUSSON Strada Augustin SNC, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **262,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione:** Il corpo D è costituito da un fabbricato composto da 2 corpi di fabbrica di cui uno ultimato e venduto pertanto non più nella disponibilità dell'esecutato, il corpo di fabbrica oggetto di perizia è composto da un piano interrato con 4 garages, un piano seminterrato in cui sono previsti 2 appartamenti e il piano primo con soppalco in cui sono previsti altri 2 appartamenti. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con il sistema della muratura con cassero isolante in polistirolo. E' stato realizzato il tetto con copertura in lose.

**Situazione urbanistica:** L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 149/04 del 30/08/2005 e variante n 10/2009 del 15/07/2009 allo stato attuale non sono state completate le parti strutturali in quanto non sono stati realizzati i previsti soppalchi, devono inoltre essere realizzate tutte le opere di tramezzatura e impiantistica. E' infine da verificare l'effettivo interrimento del fabbricato rispetto alle previsioni normative per il quale si nutrono forti perplessità trattandosi palesemente di interrimento fittizio.

**Situazione Catastale:** La porzione di immobile oggetto di esecuzione immobiliare è individuata al catasto fabbricati con Foglio 44 mappale 1032 sub 5. La situazione catastale non è conforme a quanto rilevato poiché non sono identificate le singole porzioni (sebbene in corso di costruzione) oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 240 netta - allo stato grezzo h 245. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1032 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Località Arcesaz, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La porzione oggetto di stima confina da nord con area comune, sub 2, mappale 1029, altro foglio di mappa, altra unità dello stesso fabbricato individuata con sub 8, mappale 1104, strada, mappali 1059,1058, 1060, 1061,1062,1066 parte dei suddetti mappali sono destinati a strada di accesso al fabbricato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>262,00 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>€ 225.049,42</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 212.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili sono in corso di costruzione, devono ancora essere eseguite opere di urbanizzazione e devono essere realizzate le sistemazioni esterne con la creazione di posti auto esterni. La strada di attraversamento della zona, eseguita per convenzione a scorporo degli oneri di urbanizzazione non è stata ancora acquisita al patrimonio comunale ma per convenzione non rientra tra le disponibilità dell'esecutato in quanto in attesa di acquisizione al patrimonio pubblico

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 751-744-452-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166035 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a AOSTA ai nn. 12355/9335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

DEROGA DISTANZE LEGALI

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 519-452-464-744-745-169-165-748 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10080/7397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

ASSERVIMENTO TERRENI SPOSTAMENTO CUBATURA E CESSIONE GRATUITA STRADA PER SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al 519 - 452-464-744-745 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10079/7396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALI 519-452-464-744-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166034 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a 12350/9330 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 375/13 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 a 07/03/2014 ai nn. 2011/279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 115174,20.

Importo capitale: 110000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174105/31073 di repertorio, iscritta il 16/12/2005 a AOSTA ai nn. 14746/2277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

Importo ipoteca: 6600000.

Importo capitale: 3300000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE N 14836/1680 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 6589/922 DEL 27/06/2011 - ANNOTAZIONE 3645/459 DEL 18/04/2013 - ANNOTAZIONE N 14837/1681 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 3941/441 DEL 24/04/2017

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 9164/2016 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a 23/12/2016 ai nn. 12617/1833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 248050,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2018 ai nn. 1436/2018 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 ai nn. 9954/7577, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Integrazione e rettifica del precedente pignoramento in corso di esecuzione immobiliare per errata indicazione del compendio immobiliare pignorato

pignoramento, stipulata il 27/10/2017 ai nn. 1876/2017 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 ai nn. 11317/8453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

La verifica di conformità statica degli immobili non è stata eseguita e la sua esecuzione è stata specificatamente esclusa dalla stima e dalle verifiche preliminari di conformità. Tale verifica presuppone prove strumentali ed eventualmente prove di rottura per determinare la corrispondenza o meno alle NTC vigenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La relazione notarile riporta un errore indicano erroneamente i mappali foglio 44 n 1026 sub 9 e 10 in luogo del mappale 1029 sub 9 e 10 come correttamente riportati nel pignormaento.

L'operazione immobiliare comprende due corpi A e C non oggetto di pignoramento realizzati sul fabbricato individuato con il mappale 1027 del foglio 44

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di GIOVANNI FAVRE ai nn. 174102/31070 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15113/11014.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 265,749,745,744,452,464,269,268,518,760,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 181236/34507 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a AOSTA ai nn. 14050/10114.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 462,470, 762, 765,767.

Quietanza del pagamento non presente per condizione sospensiva posta in atto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 19/08/1977 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 19/08/1977 a firma di FAVRE GIOVANNI, trascritto il 19/08/1977 ai nn. 4564

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1980 fino al 19/11/2008), trascritto il 18/10/1982 a AOSTA ai nn. 6025/5062

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 01/01/1983 fino al 19/11/2008), trascritto il 08/08/1984 a AOSTA ai nn. 5302/4455

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/03/1996 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 07/03/1996 a firma di ANTONIO FORNI ai nn. 34472 di repertorio, trascritto il 27/03/1996 a AOSTA ai nn. 2274/1729

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 21/02/1997 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 21/02/1997 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 114633 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a AOSTA ai nn. 2528/2067

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI RETTIFICA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145631 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di PERMUTA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145630 di repertorio, trascritto il 22/12/2001 a AOSTA ai nn. 12004/9112

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 23/09/2005 fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 172092/30804 di repertorio, trascritto il 21/10/2005 a AOSTA ai nn. 12065/882



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le concessioni edilizie singole riferite alle singole costruzioni o a blocchi di costruzioni individuano la distribuzione dei posti auto anche in aree esterne alle pertinenze delle stesse unità immobiliari. Considerato lo stato generale dei cantieri non è possibile allo stato attuale definire la corrispondenza di quanto progettato con quanto realizzabile in quanto le numerose varianti apportate alle varie concessioni hanno totalmente stravolto le condizioni iniziali dell'area e determinano una pressochè impossibile determinazione del rispetto dei rispettivi standard nelle aree rimaste libere. In conformità alle vigenti NTA dovranno essere rispettati i parametri di superficie e di disponibilità riferiti ai posti auto.

Il completamento della struttura potrà essere eseguito previo rilascio di specifico titolo abilitativo

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico. Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono considerate nella presente perizia e nella stima degli immobili

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **151/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE LOC VERS PONT, rilasciata il 29/08/2005

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 28/05/2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE DI BRUSSON N 32 DEL 29/12/2014, l'immobile ricade in zona BA3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa qualora richiesto. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono valutate nella presente perizia

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 11/98 e successive modifiche e integrazioni)

L'immobile risulta **conforme**.

È esclusa la verifica statica per la quale dovrà essere certificata la conformità dalla parte acquirente a seguito di specifica indagine e verifica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porzione di fabbricato in oggetto risulta catastalmente collegata con le porzioni in corso di costruzione del Lotto E

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

Questa situazione è riferita solamente a individuazione della porzione di immobile oggetto di stima.

A completamento lavori dovrà essere presentata denuncia di accatastamento finale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

**APPARTAMENTI IN FABBRICATO PLURIMO  
RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D

Appartamenti in fabbricato plurimo residenziale a BRUSSON Strada Augustin SNC, frazione



Arcesaz, della superficie commerciale di **262,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione:** Il corpo D è costituito da un fabbricato composto da 2 corpi di fabbrica di cui uno ultimato e venduto pertanto non più nella disponibilità dell'esecutato, il corpo di fabbrica oggetto di perizia è composto da un piano interrato con 4 garage, un piano seminterrato in cui sono previsti 2 appartamenti e il piano primo con soppalco in cui sono previsti altri 2 appartamenti. La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con il sistema della muratura con cassero isolante in polistirolo. E' stato realizzato il tetto con copertura in lose.

**Situazione urbanistica:** L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 149/04 del 30/08/2005 e variante n 10/2009 del 15/07/2009 allo stato attuale non sono state completate le parti strutturali in quanto non sono stati realizzati i previsti soppalchi, devono inoltre essere realizzate tutte le opere di tramezzatura e impiantistica. E' infine da verificare l'effettivo interrimento del fabbricato rispetto alle previsioni normative per il quale si nutrono forti perplessità trattandosi palesemente di interrimento fittizio.

**Situazione Catastale:** La porzione di immobile oggetto di esecuzione immobiliare è individuata al catasto fabbricati con Foglio 44 mappale 1032 sub 5. La situazione catastale non è conforme a quanto rilevato poiché non sono identificate le singole porzioni (sebbene in corso di costruzione) oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 240 netta - allo stato grezzo h 245. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1032 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Località Arcesaz, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La porzione oggetto di stima confina da nord con area comune, sub 2, mappale 1029, altro foglio di mappa, altra unità dello stesso fabbricato individuata con sub 8, mappale 1104, strada, mappali 1059,1058, 1060, 1061,1062,1066 parte dei suddetti mappali sono destinati a strada di accesso al fabbricato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta realizzato allo stato grezzo solo per le parti riferite alle murature portanti ed il tetto. L'altezza netta interna di m 2,45 al grezzo potrebbe non garantire il rispetto dell'altezza minima netta di 2,40 nel piano terreno, Non può essere garantito l'interramento del garage in quanto il solaio di copertura della corsia dei garage è complanare al solaio grezzo interno dell'appartamento pertanto appare evidente che l'eventuale riempimento di terra non sia praticabile. Al piano superiore non sono state realizzate le strutture di sostegno del previsto soppalco.



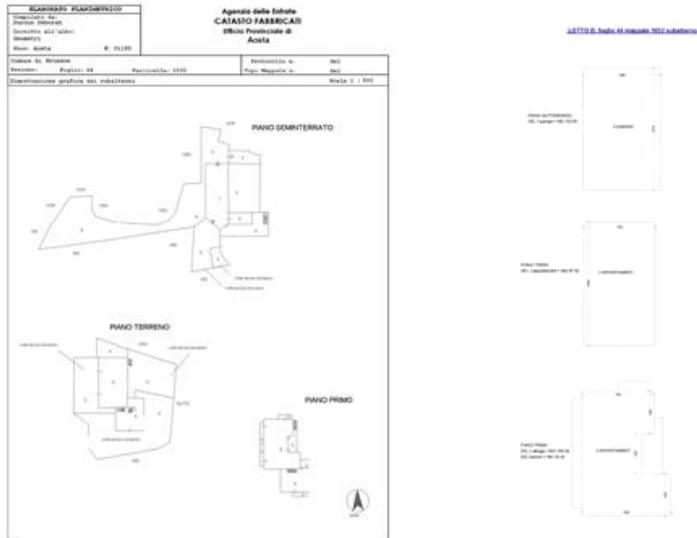
CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICI PRINCIPALI	198,00	x	100 %	=	198,00
CANTINE	0,00	x	30 %	=	0,00
GARAGES	103,00	x	50 %	=	51,50
BALCONI	25,00	x	50 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>326,00</b>				<b>262,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Rue Chivin 10, Brusson

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.878,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 512.000,00 pari a 3.103,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE

Indirizzo: Rue Col Ranzola 48, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 181  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 3.591,16 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 520.000,00 pari a 2.872,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/04/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 92, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue San Pantaleon 20, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 439.000,00 pari a 3.658,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 351.200,00 pari a 2.926,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2013  
Fonte di informazione: ATTO NOTAIO FAVRE REP 187175/38720  
Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE  
Indirizzo: Strada Augustin, Arcesaz  
Superfici principali e secondarie: 102  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 331.000,00 pari a 3.245,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2013  
Fonte di informazione: Atto notaio Favre del 01/03/2013 rep 186807/38450  
Descrizione: villetta a schiera centrale  
Indirizzo: Strada Augustin  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).



La valutazione dell'immobile in sviluppo viene fatta mediante la valutazione dell'immobile nello stato finale a cui vengono detratti i costi di completamento. La stima dei costi di completamento è forzatamente parametrica in quanto strettamente legata alle modalità di esecuzione ed alla qualità dei materiali utilizzati. La stima del valore finale analogamente viene effettuata considerando strutture e finiture di medio livello. La stima del valore finale è effettuata con il metodo dell'approccio di mercato come definito dalle linee guida internazionali di valutazione immobiliare.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Consistenza	262,00	165,00	181,00	260,00	120,00	102,00	120,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	5,00	2,00	75,00	79,00
Prezzo unitario	-	3.878,79	3.591,16	2.884,62	3.658,33	3.245,10	3.125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,17	-853,33	-866,67	-1.250,00	-585,33	-551,67	-625,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Data [mesi]	-1.706,67	-1.733,33	-6.250,00	-1.170,67	-41.375,00	-49.375,00
Prezzo unitario	278.674,03	232.707,18	5.745,86	407.955,80	459.668,51	407.955,80
<b>Prezzo corretto</b>	<b>788.967,37</b>	<b>750.973,85</b>	<b>749.495,86</b>	<b>757.985,13</b>	<b>749.293,51</b>	<b>733.580,80</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**755.049,42**

Divergenza:

7,02% < **10%**

Risulta essere realizzata la sola struttura grezza dell'immobile. Lo stato attuale di avanzamento dei lavori è del 30% Alla stima del valore di mercato della struttura resa abitabile saranno decurtati i costi di completamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 262,00 x 2.881,87 = **755.049,42**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento della struttura per opere murarie	-79.000,00
Completamento della struttura - Impianti	-113.000,00
Completamento della struttura - Finiture e pavimenti	-189.000,00
Completamento della struttura - Serramenti	-52.000,00
Completamento della struttura - spese tecniche	-52.000,00
Completamento struttura - Sistemazioni esterne	-20.000,00
Completamento struttura - Oneri	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 225.049,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 225.049,42**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

Si sono rilevate le condizioni di mercato attraverso gli annunci immobiliari del comune di Brusson e tramite la rivalutazione degli immobili oggetto della stessa operazione immobiliare oggetto di vendite negli scorsi anni tenendo conto di una svalutazione immobiliare media annuale del 2% per il mercato immobiliare in fase di recesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Brusson, agenzie: Immobiliare.it

**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
D	Appartamenti in fabbricato plurimo residenziale	262,00	0,00	225.049,42	225.049,42
				<b>225.049,42 €</b>	<b>225.049,42 €</b>

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**

L'immobile potrà essere suddiviso nei 5 appartamenti che lo compongono dopol il completamento delle parti murarie

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: **€ 225.049,42**

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 11.252,47**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 212.800,00**





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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al 519 - 452-464-744-745 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10079/7396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA. ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALI 519-452-464-744-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166034 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a 12350/9330 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO. ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 751-744-452-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166035 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a AOSTA ai nn. 12355/9335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO. DEROGA DISTANZE LEGALI

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 519-452-464-744-745-169-165-748 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10080/7397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA. ASSERVIMENTO TERRENI SPOSTAMENTO CUBATURA E CESSIONE GRATUITA STRADA PER SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 9164/2016 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a 23/12/2016 ai nn. 12617/1833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 248050,40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 375/13 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 a 07/03/2014 ai nn. 2011/279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 115174,20.

Importo capitale: 110000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174105/31073 di repertorio, iscritta il 16/12/2005 a AOSTA ai nn. 14746/2277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

Importo ipoteca: 6600000.

Importo capitale: 3300000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE N 14836/1680 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 6589/922 DEL 27/06/2011 - ANNOTAZIONE 3645/459 DEL 18/04/2013 - ANNOTAZIONE N 14837/1681 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 3941/441 DEL 24/04/2017

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2018 ai nn. 1436/2018 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 ai nn. 9954/7577, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Integrazione e rettifica del precedente pignoramento in corso di esecuzione immobiliare per errata indicazione del compendio immobiliare pignorato

pignoramento, stipulata il 27/10/2017 ai nn. 1876/2017 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 ai nn. 11317/8453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

La verifica di conformità statica degli immobili non è stata eseguita e la sua esecuzione è stata specificatamente esclusa dalla stima e dalle verifiche preliminari di conformità. Tale verifica presuppone prove strumentali ed eventualmente prove di rottura per determinare la corrispondenza o meno alle NTC vigenti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La relazione notarile riporta un errore indicano erroneamente i mappali foglio 44 n 1026 sub 9 e 10 in luogo del mappale 1029 sub 9 e 10 come correttamente riportati nel pignormaento.

L'operazione immobiliare comprende due corpi A e C non oggetto di pignoramento realizzati sul fabbricato individuato con il mappale 1027 del foglio 44

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di GIOVANNI FAVRE ai nn. 174102/31070 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15113/11014.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 265,749,745,744,452,464,269,268,518,760,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 181236/34507 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a AOSTA ai nn. 14050/10114.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 462,470, 762, 765,767.

Quietanza del pagamento non presente per condizione sospensiva posta in atto.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 19/08/1977 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 19/08/1977 a firma di FAVRE GIOVANNI, trascritto il 19/08/1977 ai nn. 4564

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1980 fino al 19/11/2008), trascritto il 18/10/1982 a AOSTA ai nn. 6025/5062

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 01/01/1983 fino al 19/11/2008), trascritto il 08/08/1984 a AOSTA ai nn. 5302/4455

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/03/1996 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 07/03/1996 a firma di ANTONIO FORNI ai nn. 34472 di repertorio, trascritto il 27/03/1996 a AOSTA ai nn. 2274/1729

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 21/02/1997 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 21/02/1997 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 114633 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a AOSTA ai nn. 2528/2067

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di PERMUTA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145630 di repertorio, trascritto il 22/12/2001 a AOSTA ai nn. 12004/9112

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI RETTIFICA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145631 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 23/09/2005 fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 172092/30804 di repertorio, trascritto il 21/10/2005 a AOSTA ai nn. 12065/882



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le concessioni edilizie singole riferite alle singole costruzioni o a blocchi di costruzioni individuano la distribuzione dei posti auto anche in aree esterne alle pertinenze delle stesse unità immobiliari. Considerato lo stato generale dei cantieri non è possibile allo stato attuale definire la corrispondenza di quanto progettato con quanto realizzabile in quanto le numerose varianti apportate alle varie concessioni hanno totalmente stravolto le condizioni iniziali dell'area e determinano una pressochè impossibile determinazione del rispetto dei rispettivi standard nelle aree rimaste libere. In conformità alle vigenti NTA dovranno essere rispettati i parametri di superficie e di disponibilità riferiti ai posti auto.

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico. Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa qualora richiesto. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono valutate nella presente perizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **148/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATI CIVILI LOC. VERS PONT, rilasciata il 30/08/2005

CONCESSIONE EDILIZIA N. **43/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI, rilasciata il 13/03/2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE DI BRUSSON N 32 DEL 29/12/2014, l'immobile ricade in zona BA3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico. Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa qualora richiesto. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono valutate nella presente perizia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo F: Difformità rilevate sia nella finitura esterna dell'edificio sia nella disposizione interna con modifiche strutturali, ampliamento abusivo dei locali in sotterraneo. (normativa di riferimento: Prg Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria riferita alle maggiori dimensioni del piano sotterraneo e conformazione alle NTA

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria maggiori dimensioni dei locali interrati: per sanzioni, oneri e acquisizione pareri: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

È esclusa la verifica statica per la quale dovrà essere eventualmente certificata la conformità dalla parte acquirente a seguito di specifica indagine e verifica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Maggiori dimensioni dell'interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di regolarizzazione edilizia con variazione catastale

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO F



**villetta a schiera laterale** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **96,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Descrizione: Il corpo F è costituito da una villetta a schiera facente parte di una costruzione più ampia e parzialmente completata. L'immobile è costituito da soggiorno cucina a piano terreno, camere e bagno al piano primo, taverna bagno e cantina al piano sotterraneo e un locale cantina ad un livello inferiore ammezzato sempre in sotterraneo. Tale locale presenta dimensioni diverse rispetto a quanto licenziato e la struttura ha conformazione differente rispetto ai progetti depositati. Una scalinata coperta conduce al livello dei garages dove è posto il garage di pertinenza della villetta in oggetto.

Situazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n 148/04 del 30/08/2005. E successiva variante n 43/2010 del 13/03/2010L'immobile ha ottenuto l'agibilità parziale con esclusione delle porzioni oggetto di perizia ancora in capo alla [REDACTED]. Tali porzioni evidenziano opere abusive e/o difformi dal progetto approvato

Situazione Catastale: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono individuate al catasto fabbricati con Foglio 44 mappale 1029 sub 9 e sub 10

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 1029 sub. 9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Località ARCESAZ, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: da Nord sub 16, altro foglio di mappa, mappale 1032 e sub 16  
 L'unità immobiliare ha quale pertinenza diretta una garage al piano secondo seminterrato
- foglio 44 particella 1029 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ARCESAZ SNC, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: DA NORD SUB 11 (GARAGE ALTRA PROPRIETA), MURI PERIMETRALI , SUB 19 (CORSIA COMUNE)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

L'appartamento si sviluppa su 3 livelli con 2 piano fuori terra e uno interrato. la porzione interrata risulta in parte abusiva in quanto la porzione interrata ha dimensioni maggiori di quanto assentito. L'immobile non è conforme al progetto approvato anche per la diversa distribuzione interna che sebbene siano rispettate le destinazioni e le proporzioni tra i locali, risulta realizzata in maniera ruotata di 90 gradi rispetto a quanto assentito.



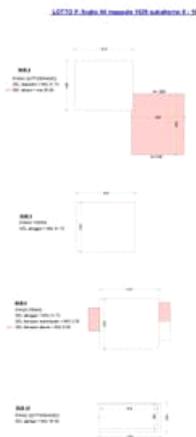
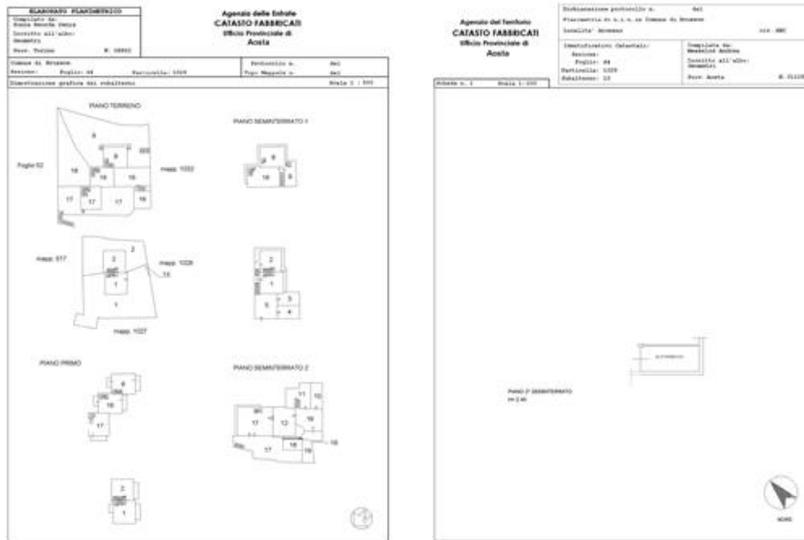
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE PRINCIPALE	63,00	x	100 %	=	63,00
CANTINE	67,00	x	30 %	=	20,10
GARAGES	19,00	x	50 %	=	9,50
BALCONI	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>156,00</b>				<b>96,10</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Chivin 10, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 165  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.878,79 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 512.000,00 pari a 3.103,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 48, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 181  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 3.591,16 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 520.000,00 pari a 2.872,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/04/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 92, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue San Pantaleon 20, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 439.000,00 pari a 3.658,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 351.200,00 pari a 2.926,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2013  
Fonte di informazione: ATTO NOTAIO FAVRE REP 187175/38720  
Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE  
Indirizzo: Strada Augustin, Arcesaz  
Superfici principali e secondarie: 102



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 331.000,00 pari a 3.245,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2013

Fonte di informazione: Atto notaio Favre del 01/03/2013 rep 186807/38450

Descrizione: villetta a schiera centrale

Indirizzo: Strada Augustin

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile in sviluppo viene fatta mediante la valutazione dell'immobile nello stato finale a cui vengono detratti i costi di completamento. La stima dei costi di completamento è forzosamente parametrica in quanto strettamente legata alle modalità di esecuzione ed alla qualità dei materiali utilizzati. La stima del valore finale analogamente viene effettuata considerando strutture e finiture di medio livello. La stima del valore finale è effettuata con il metodo dell'approccio di mercato come definito dalle linee guida internazionali di valutazione immobiliare.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Consistenza	96,10	165,00	181,00	260,00	120,00	102,00	120,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	5,00	2,00	75,00	79,00
Prezzo unitario	-	3.878,79	3.591,16	2.884,62	3.658,33	3.245,10	3.125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,17	-853,33	-866,67	-1.250,00	-585,33	-551,67	-625,00
Prezzo unitario	prezzo medio	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93
	minimo						

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Data [mesi]	-1.706,67	-1.733,33	-6.250,00	-1.170,67	-41.375,00	-49.375,00
Prezzo unitario	-197.944,75	-243.911,60	-470.872,93	-68.662,98	-16.950,28	-68.662,98
<b>Prezzo corretto</b>	<b>312.348,58</b>	<b>274.355,06</b>	<b>272.877,07</b>	<b>281.366,35</b>	<b>272.674,72</b>	<b>256.962,02</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**278.430,63**

Divergenza:

17,73%

<

%

Lo stato di avanzamento dei lavori è valutato nel 80%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

96,10

x

2.897,30

=

**278.430,63**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA -	-14.000,00



FINITURE		
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA	-	-8.000,00
IMPIANTI		
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA - SPESE		-7.000,00
TECNICHE		
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA	-	-8.000,00
SISTEMAZIONI ESTERNE		
COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA	-	-4.000,00
SERRAMENTI		

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 237.430,63**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 237.430,63**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

Si sono rilevate le condizioni di mercato attraverso gli annunci immobiliari del comune di Brusson e tramite la rivalutazione degli immobili oggetto della stessa operazione immobiliare oggetto di vendite negli scorsi anni tenendo conto di una svalutazione immobiliare media annuale del 2% per il mercato immobiliare in fase di recesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Brusson, agenzie: Immobiliare.it

## 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
	villetta a				
F	schiera laterale	96,10	0,00	237.430,63	237.430,63
				<b>237.430,63 €</b>	<b>237.430,63 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 232.430,63**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 23.243,06**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 207.700,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2017

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**G** villa bifamiliare a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **207,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Descrizione: Il Corpo G è costituito da una villetta bifamiliare in corso di costruzione per la quale risultano completate le strutture portanti e il tetto ed è in corso l'esecuzione dei tamponamenti.

Situazione urbanistica: L'immobile è in corso di realizzazione in forza della concessione edilizia n. 147/04 del 23/08/2005 e successiva variante n. 44/2010 del 29/05/2010. Il Progetto originale prevedeva la realizzazione per ciascun appartamento di un soggiorno cucina al piano terreno, e camera con bagno al piano primo mansardato, taverna con lavanderia al piano sotterraneo. Quanto realizzato risulta essere nettamente differente rispetto a quanto assentito in quanto sono state realizzati maggiori superfici nel piano sotterraneo con ampliamenti oltre che un piano in più nella porzione di fabbricato posta verso monte. Il Corpo G risulta strutturalmente connesso al successivo Corpo H condividendo con quest'ultimo il piano interrato.

Situazione Catastale: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione dovranno essere scorporate dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 462 sub 4 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 462 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: RUE AGOSTIN, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord : mappale 1104, mappale 459, mappale 461, mappale 474, mappale 763, mappale 468, mappale 469, mappale 767, mappale 451

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**H** villetta a schiera laterale a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **122,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Descrizione: Il corpo H è costituito da un fabbricato composto da 3 appartamenti di cui uno costituito da una villetta disposta a schiera dal piano sotterraneo al tetto risulta completata e trasferita ad altra proprietà quindi non più nella disponibilità dell'esecutato, la porzione restante risulta essere composta da due appartamenti: il primo a piano terra con sotterraneo e il secondo a piano primo mansardato con garage a piano sotterraneo.

Situazione urbanistica: La costruzione del fabbricato è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 147/04 del 23/08/2005 e variante n. 44/2010 del 29/05/2010. Rispetto alla costruzione licenziata sono state apportate modifiche anche sostanziali di costruzione per una maggior dimensione del fabbricato sia nella parte emergente sia negli interrati pertanto dovranno essere richieste in sanatoria le concessioni per tali maggiori dimensioni dell'immobile. Il Corpo G e il Corpo H sono strutturalmente connessi in quanto nel piano sotterraneo e di fondazione costituiscono unica struttura

Situazione Catastale: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione dovranno essere scorporate dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 462 sub 4 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 462 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: S1-S2 -T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>329,80 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>€ 211.111,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 188.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili sono in corso di costruzione, devono ancora essere eseguite opere di urbanizzazione e devono essere realizzate le sistemazioni esterne con la creazione di posti auto esterni. La strada di attraversamento della zona, eseguita per convenzione a scorporo degli oneri di urbanizzazione non è stata ancora acquisita al patrimonio comunale ma per convenzione non rientra tra le disponibilità dell'esecutato in quanto in attesa di acquisizione al patrimonio pubblico

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da verificare la condizione sospensiva riferita al saldo dell'acquisto dei terreni mappali 462,470,762,765,767 atto Favre Giovanni del 19/11/2008 rep 181236/34507

#### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 751-744-452-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166035 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a AOSTA ai nn. 12355/9335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

DEROGA DISTANZE LEGALI

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 519-452-464-744-745-169-165-748 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10080/7397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

ASSERVIMENTO TERRENI SPOSTAMENTO CUBATURA E CESSIONE GRATUITA STRADA PER SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al 519 - 452-464-744-745 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10079/7396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALI 519-452-464-744-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166034 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a 12350/9330 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 9164/2016 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a 23/12/2016 ai nn. 12617/1833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 248050,40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 375/13 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 a 07/03/2014 ai nn. 2011/279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 115174,20.

Importo capitale: 110000



ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174105/31073 di repertorio, iscritta il 16/12/2005 a AOSTA ai nn. 14746/2277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

Importo ipoteca: 6600000.

Importo capitale: 3300000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE N 14836/1680 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 6589/922 DEL 27/06/2011 - ANNOTAZIONE 3645/459 DEL 18/04/2013 - ANNOTAZIONE N 14837/1681 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 3941/441 DEL 24/04/2017

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

pignoramento, stipulata il 27/10/2017 ai nn. 1876/2017 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 ai nn. 11317/8453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 10/10/2018 ai nn. 1436/2018 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 ai nn. 9954/7577, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Integrazione e rettifica del precedente pignoramento in corso di esecuzione immobiliare per errata indicazione del compendio immobiliare pignorato

#### 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**

Ulteriori avvertenze:

La verifica di conformità statica degli immobili non è stata eseguita e la sua esecuzione è stata specificatamente esclusa dalla stima e dalle verifiche preliminari di conformità. Tale verifica presuppone prove strumentali ed eventualmente prove di rottura per determinare la corrispondenza o meno alle NTC vigenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La relazione notarile riporta un errore indicano erroneamente i mappali foglio 44 n 1026 sub 9 e 10 in luogo del mappale 1029 sub 9 e 10 come correttamente riportati nel pignormamento.

L'operazione immobiliare comprende due corpi A e C non oggetto di pignoramento realizzati sul fabbricato individuato con il mappale 1027 del foglio 44

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di GIOVANNI FAVRE ai nn. 174102/31070 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15113/11014.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 265,749,745,744,452,464,269,268,518,760,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 181236/34507 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a AOSTA ai nn. 14050/10114.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 462,470, 762, 765,767.

Quietanza del pagamento non presente per condizione sospensiva posta in atto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 19/08/1977 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 19/08/1977 a firma di FAVRE GIOVANNI, trascritto il 19/08/1977 ai nn. 4564

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1980 fino al 19/11/2008), trascritto il 18/10/1982 a AOSTA ai nn. 6025/5062

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 01/01/1983 fino al 19/11/2008), trascritto il 08/08/1984 a AOSTA ai nn. 5302/4455

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/03/1996 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 07/03/1996 a firma di ANTONIO FORNI ai nn. 34472 di repertorio, trascritto il 27/03/1996 a AOSTA ai nn. 2274/1729

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 21/02/1997 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 21/02/1997 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 114633 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a AOSTA ai nn. 2528/2067

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI RETTIFICA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145631 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di PERMUTA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145630 di repertorio, trascritto il 22/12/2001 a AOSTA ai nn. 12004/9112

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 23/09/2005 fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 172092/30804 di repertorio, trascritto il 21/10/2005 a AOSTA ai nn. 12065/882

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **147/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO CIVILE LOC. AGOSTIN, rilasciata il 23/08/2005

CONCESSIONE EDILIZIA N. **44/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI , rilasciata il 29/05/2010

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE DI BRUSSON N 32 DEL 29/12/2014, l'immobile ricade in zona BA3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le concessioni edilizie singole riferite alle singole costruzioni o a blocchi di costruzioni individuano la distribuzione dei posti auto anche in aree esterne alle pertinenze delle stesse unità immobiliari. Considerato lo stato generale dei cantieri non è possibile allo stato attuale definire la corrispondenza di quanto progettato con quanto realizzabile in quanto le numerose varianti apportate alle varie concessioni hanno totalmente stravolto le condizioni iniziali dell'area e determinano una pressoché impossibile determinazione del rispetto dei rispettivi standard nelle aree rimaste libere. In conformità alle vigenti NTA dovranno essere rispettati i parametri di superficie e di disponibilità riferiti ai posti auto.

La verifica di conformità statica è esclusa dall'incarico. Il rispetto delle NTC dovrà essere valutato e verificato secondo quanto previsto dalla vigente normativa. I costi e le verifiche di rispondenza alla normativa non sono considerate nella presente perizia e nella stima degli immobili

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo H: ampliamento abusivo del volume realizzato fuori terra e predisposizione di un numero di unità immobiliari superiore a quanto licenziato. Ampliamenti consistenti dei locali sotterranei e seminterrati che comprendono il corpo G ed il Corpo H (normativa di riferimento: prg)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per Sanatoria conseguente ad acquisizione di diritti edificatori, o per demolizione delle maggiori superfici edificate: €60.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 anni

Questa situazione è riferita solamente a corpo H.

È esclusa la verifica statica per la quale dovrà essere eventualmente certificata la conformità dalla parte acquirente a seguito di specifica indagine e verifica.

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo G: Ampliamenti consistenti dei locali sotterranei e seminterrati che comprendono il corpo G ed il Corpo H (normativa di riferimento: Prg Comunale )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria delle opere abusive concernenti le maggiori dimensioni dei locali interrati eseguite in assenza di permesso edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria maggiori dimensioni dei locali interrati: per sanzioni, oneri e acquisizione pareri: €40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

È esclusa la verifica statica per la quale dovrà essere eventualmente certificata la conformità dalla parte acquirente a seguito di specifica indagine e verifica.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le unità da completare sono state censite in corso di costruzione con un unico subalterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale per indivisualizzazione delle singole porzioni che identificano gli immobili

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

### VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO G

**villa bifamiliare** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **207,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Descrizione: Il Corpo G è costituito da una villetta bifamiliare in corso di costruzione per la quale risultano completate le strutture portanti e il tetto ed è in corso l'esecuzione dei tamponamenti.

Situazione urbanistica: L'immobile è in corso di realizzazione in forza della concessione edilizia n 147/04 del 23/08/2005 e successiva variante n 44/2010 del 29/05/2010. Il Progetto originale prevedeva la realizzazione per ciascun appartamento di un soggiorno cucina al piano terreno, e camera con bagno al piano primo mansardato, taverna con lavanderia al piano sotterraneo. Quanto realizzato risulta essere nettamente differente rispetto a quanto assentito in quanto sono state realizzati maggiori superfici nel piano sotterraneo con ampliamenti oltre che un piano in più nella porzione di fabbricato posta verso monte. Il Corpo G risulta strutturalmente connesso al successivo Corpo H condividendo con quest'ultimo il piano interrato.

Situazione Catastale Le unità immobiliari oggetto di esecuzione dovranno essere scorporate dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 462 sub 4 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 462 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: RUE AGOSTIN, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord : mappale 1104, mappale 459, mappale 461, mappale 474, mappale 763, mappale 468, mappale 469, mappale 767, mappale 451

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

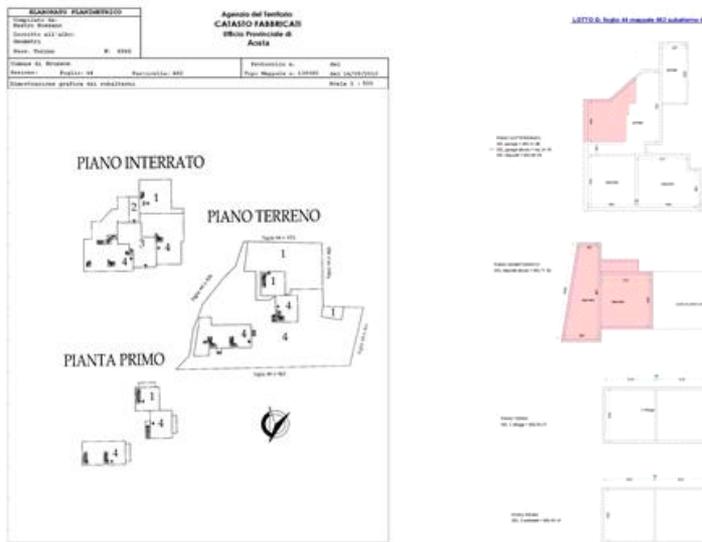
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due villette a schiera in corso di costruzione sono state completate per quanto riguarda le strutture portanti e il tetto. Sono stati avviati i lavori di tamponamento laterale. I piani sotterranei sono difforni da quanto concesso per le maggiori dimensioni e l'aumento del numero di piani.





## 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
PRINCIPALE	129,00	x	100 %	=	129,00
CANTINA	152,00	x	30 %	=	45,60
GARAGE	66,00	x	50 %	=	33,00
BALCONI	0,00	x	50 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>347,00</b>				<b>207,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Rue Chivin 10, Brusson

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.878,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 512.000,00 pari a 3.103,03 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2019

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 48, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 181  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 3.591,16 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 520.000,00 pari a 2.872,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/04/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: Rue Col Ranzola 92, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/07/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Rue San Pantaleon 20, Brusson  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 439.000,00 pari a 3.658,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 351.200,00 pari a 2.926,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2013  
Fonte di informazione: ATTO NOTAIO FAVRE REP 187175/38720  
Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE  
Indirizzo: Strada Augustin, Arcesaz  
Superfici principali e secondarie: 102  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 331.000,00 pari a 3.245,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2013  
Fonte di informazione: Atto notaio Favre del 01/03/2013 rep 186807/38450  
Descrizione: villetta a schiera centrale  
Indirizzo: Strada Augustin  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del



VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

La valutazione dell'immobile in sviluppo viene fatta mediante la valutazione dell'immobile nello stato finale a cui vengono detratti i costi di completamento. La stima dei costi di completamento è forzosamente parametrica in quanto strettamente legata alle modalità di esecuzione ed alla qualità dei materiali utilizzati. La stima del valore finale analogamente viene effettuata considerando strutture e finiture di medio livello. La stima del valore finale è effettuata con il metodo dell'approccio di mercato come definito dalle linee guida internazionali di valutazione immobiliare.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Consistenza	207,60	165,00	181,00	260,00	120,00	102,00	120,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	5,00	2,00	75,00	79,00
Prezzo unitario	-	3.878,79	3.591,16	2.884,62	3.658,33	3.245,10	3.125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	122.386,74	76.419,89	-150.541,44	251.668,51	303.381,22	251.668,51
<b>Prezzo corretto</b>	<b>634.386,74</b>	<b>596.419,89</b>	<b>599.458,56</b>	<b>602.868,51</b>	<b>634.381,22</b>	<b>626.668,51</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**615.697,24**

Divergenza:

5,98%

<

**10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

207,60

x

2.965,79

=

**615.697,24**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE FINITURE	-150.000,00
COMPETAMENTO DELLE STRUTTURE IMPIANTI	-90.000,00
COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE MURATURE	-65.000,00
COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE SERRAMENTI	-40.000,00
COMPLETAMENTO DLELE STRUTTURE - SPESE TECNICHE	-43.000,00
COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE ONERI	-15.000,00



COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE - SISTEMAZIONI ESTERNE	-18.000,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 194.697,24</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 194.697,24</b>

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO H

**villetta a schiera laterale** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **122,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Descrizione:** Il corpo H è costituito da un fabbricato composto da 3 appartamenti di cui uno costituito da una villetta disposta a schiera dal piano sotterraneo al tetto risulta completata e trasferita ad altra proprietà quindi non più nella disponibilità dell'esecutato, la porzione restante risulta essere composta da due appartamenti: il primo a piano terra con sotterraneo e il secondo a piano primo mansardato con garage a piano sotterraneo.

**Situazione urbanistica:** La costruzione del fabbricato è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 147/04 del 23/08/2005 e variante n 44/2010 del 29/05/2010. Rispetto alla costruzione licenziata sono state apportate modifiche anche sostanziali di costruzione per una maggior dimensione del fabbricato sia nella parte emergente sia negli interrati pertanto dovranno essere richieste in sanatoria le concessioni per tali maggiori dimensioni dell'immobile. Il Corpo G e il Corpo H sono strutturalmente connessi in quanto nel piano sotterraneo e di fondazione costituiscono unica struttura

**Situazione Catastale:** Le unità immobiliari oggetto di esecuzione dovranno essere scorporate dalla maggior consistenza di Foglio 44 mappale 462 sub 4 Situazione catastale non conforme

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 462 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: S1-S2 -T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta in corso di costruzione non risulta conforme alla normativa edilizia per una maggiore dimensione sia in pianta che in altezza dell'immobile rispetto a quanto assentito con le concessioni edilizie indicate

## 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
SUPERFICI PRINCIPALI	76,00	x	100 %	=	76,00
CANTINE	64,00	x	30 %	=	19,20
GARAGES	44,00	x	50 %	=	22,00
BALCONI	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>194,00</b>				<b>122,20</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 09/07/2019  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: Villa unifamiliare  
 Indirizzo: Rue Chivin 10, Brusson  
 Superfici principali e secondarie: 165  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.878,79 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 512.000,00 pari a 3.103,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/06/2019  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
 Indirizzo: Rue Col Ranzola 48, Brusson  
 Superfici principali e secondarie: 181  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 3.591,16 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 520.000,00 pari a 2.872,93 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 04/04/2019  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT



Descrizione: Villa unifamiliare  
 Indirizzo: Rue Col Ranzola 92, Brusson  
 Superfici principali e secondarie: 260  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 0 %  
 Prezzo: 750.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 03/07/2019  
 Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
 Descrizione: VILLA UNIFAMILIARE  
 Indirizzo: Rue San Pantaleon 20, Brusson  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 439.000,00 pari a 3.658,33 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 351.200,00 pari a 2.926,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 24/06/2013  
 Fonte di informazione: ATTO NOTAIO FAVRE REP 187175/38720  
 Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE  
 Indirizzo: Strada Augustin, Arcesaz  
 Superfici principali e secondarie: 102  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 331.000,00 pari a 3.245,10 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/03/2013  
 Fonte di informazione: Atto notaio Favre del 01/03/2013 rep 186807/38450  
 Descrizione: villetta a schiera centrale  
 Indirizzo: Strada Augustin  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

La valutazione dell'immobile in sviluppo viene fatta mediante la valutazione dell'immobile nello stato finale a cui vengono detratti i costi di completamento. La stima dei costi di completamento è forzosamente parametrica in quanto strettamente legata alle modalità di esecuzione ed alla qualità dei materiali utilizzati. La stima del valore finale analogamente viene effettuata considerando strutture e finiture di medio livello. La stima del valore finale è effettuata con il metodo dell'approccio di mercato come definito dalle linee guida internazionali di valutazione immobiliare

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Consistenza	122,20	165,00	181,00	260,00	120,00	102,00	120,00



Data [mesi]	0	2,00	2,00	5,00	2,00	75,00	79,00
Prezzo unitario	-	3.878,79	3.591,16	2.884,62	3.658,33	3.245,10	3.125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,17	-853,33	-866,67	-1.250,00	-585,33	-551,67	-625,00
Prezzo unitario	prezzo medio	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93	2.872,93
	minimo						

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	512.000,00	520.000,00	750.000,00	351.200,00	331.000,00	375.000,00
Data [mesi]	-1.706,67	-1.733,33	-6.250,00	-1.170,67	-41.375,00	-49.375,00
Prezzo unitario	-122.961,33	-168.928,18	-395.889,50	6.320,44	58.033,15	6.320,44
<b>Prezzo corretto</b>	<b>387.332,01</b>	<b>349.338,49</b>	<b>347.860,50</b>	<b>356.349,78</b>	<b>347.658,15</b>	<b>331.945,44</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **353.414,06**  
 Divergenza: 14,30% < %  
 Si valuta nel 20% lo stato di avanzamento dei lavori

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,20 x 2.892,10 = **353.414,06**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COMPLETAMENTO STRUTTURE - MURATURE	-25.000,00
COMPLETAMENTO STRUTTURE - FINITURE	-90.000,00
COMPLETAMENTO STRUTTURE - SERRAMENTI	-25.000,00
COMPLETAMENTO STRUTTURE - IMPIANTI	-53.000,00
COMPLETAMENTO STRUTTURE - ONERI	-9.000,00
COMPLETAMENTO STRUTTURE - SPESE TECNICHE	-25.000,00
COMPLETAMENTO STRUTTURE - SISTEMAZIONI ESTERNE	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.414,06**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.414,06**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione da assumere è il metodo di approccio di mercato MCA con valutazione del VAN (Valore Attuale Netto) e SAL (stato di avanzamento lavori) per la definizione del valore complessivo degli immobili pignorati. Il Metodo indicato è definito dagli Standard di Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS).

Si sono rilevate le condizioni di mercato attraverso gli annunci immobiliari del comune di Brusson e tramite la rivalutazione degli immobili oggetto della stessa operazione immobiliare oggetto di vendite negli scorsi anni tenendo conto di una svalutazione immobiliare media annuale del 2% per il mercato immobiliare in fase di recessione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta,



conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Brusson, agenzie: Immobiliare.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
G	villa bifamiliare	207,60	0,00	194.697,24	194.697,24
H	villetta a schiera laterale	122,20	0,00	116.414,06	116.414,06
				<b>311.111,30 €</b>	<b>311.111,30 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile può essere diviso nelle 3 unità immobiliari che lo distinguono. La quarta unità realizzata potrà essere mantenuta solo previa acquisizione di diritti edificatori da terreni appartenenti alla stessa zona urbanistica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 100.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 211.111,30**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 21.111,13**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,17**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 188.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2017

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**TER** terreno vincolato a standard a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Aree libere accessorie, i diritti volumetrici ad esse afferenti sono stati asserviti alle costruzioni dei fabbricati. Parte delle aree libere costituiscono la strada di collegamento tra i fabbricati oggetto di convenzione urbanistica con il Comune di Brusson e parte costituiscono passaggi comuni tra i fabbricati. La convenzione urbanistica prevede la cessione della strada a parziale scomputo degli oneri. Le aree di servizio finalizzate alla realizzazione delle strade non sono soggette a specifica valutazione. Le aree non rientranti nella convenzione e non occupate dalla strada sono prive di volumetrie o di capacità edificatoria in quanto asservite ai fabbricati realizzati pertanto la relativa valutazione si riduce al valore agricolo dell'le aree stesse.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 765 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 25, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 767 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 51, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 452 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 241, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 128, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 744 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 67, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO 2, superficie 76, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1053 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1054 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1056 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 33 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1057 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1065 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 61 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1059 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1058 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>300,00 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>€ 9.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2019</b>



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

Gli immobili sono in corso di costruzione, devono ancora essere eseguite opere di urbanizzazione e devono essere realizzate le sistemazioni esterne con la creazione di posti auto esterni. La strada di attraversamento della zona, eseguita per convenzione a scorporo degli oneri di urbanizzazione non è stata ancora acquisita al patrimonio comunale ma per convenzione non rientra tra le disponibilità dell'esecutato in quanto in attesa di acquisizione al patrimonio pubblico.

Parte dei terreni che compongono il lotto sono destinati ad assolvere alla funzione di strada pubblica. Indipendentemente dall'acquisizione al patrimonio comunale di cui alla convenzione in essere, allo stato attuale costituiscono la strada di accesso ai fabbricati oggetto di stima ed agli immobili limitrofi. Le capacità edificatorie dei terreni liberi sono state aservite ai vari fabbricati realizzati

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al 519 - 452-464-744-745 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10079/7396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA. ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALI 519-452-464-744-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166034 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a 12350/9330 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO. ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 751-744-452-745 , stipulato il 25/10/2004 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 166035 di repertorio, trascritto il 06/11/2004 a AOSTA ai nn. 12355/9335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO. DEROGA DISTANZE LEGALI

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUSSON identificata al FOGLIO 44 MAPPALE 519-452-464-744-745-169-165-748 , stipulato il 12/08/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 170898 di repertorio, trascritto il 03/09/2005 a AOSTA ai nn. 10080/7397, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA. ASSERVIMENTO TERRENI SPOSTAMENTO CUBATURA E CESSIONE GRATUITA STRADA PER SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 9164/2016 di repertorio, iscritta il 08/05/2019 a 23/12/2016 ai nn. 12617/1833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 248050,40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/06/2013 a firma di TRIBUNALE ai nn. 375/13 di repertorio, iscritta il 07/03/2014 a 07/03/2014 ai nn. 2011/279, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 115174,20.

Importo capitale: 110000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174105/31073 di repertorio, iscritta il 16/12/2005 a AOSTA ai nn. 14746/2277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO



\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO.

Importo ipoteca: 6600000.

Importo capitale: 3300000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE N 14836/1680 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 6589/922 DEL 27/06/2011 - ANNOTAZIONE 3645/459 DEL 18/04/2013 - ANNOTAZIONE N 14837/1681 DEL 31/12/2010 - ANNOTAZIONE 3941/441 DEL 24/04/2017

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

pignoramento, stipulata il 27/10/2017 ai nn. 1876/2017 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 ai nn. 11317/8453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 10/10/2018 ai nn. 1436/2018 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 ai nn. 9954/7577, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Integrazione e rettifica del precedente pignoramento in corso di esecuzione immobiliare per errata indicazione del compendio immobiliare pignorato

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La relazione notarile riporta un errore indicano erroneamente i mappali foglio 44 n 1026 sub 9 e 10 in luogo del mappale 1029 sub 9 e 10 come correttamente riportati nel pignormaento.

L'operazione immobiliare comprende due corpi A e C non oggetto di pignoramento realizzati sul fabbricato individuato con il mappale 1027 del foglio 44

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di GIOVANNI FAVRE ai nn. 174102/31070 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15113/11014.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 265,749,745,744,452,464,269,268,518,760,

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 174090/31067 di repertorio, trascritto il 22/12/2005 a AOSTA ai nn. 15112/11013.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 267

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 19/11/2008), con atto stipulato il 19/11/2008 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 181236/34507 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a AOSTA ai nn. 14050/10114.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 462,470, 762, 765,767.

Quietanza del pagamento non presente per condizione sospensiva posta in atto.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 19/08/1977 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 19/08/1977 a firma di FAVRE GIOVANNI, trascritto il 19/08/1977 ai nn. 4564

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1980 fino al 19/11/2008), trascritto il 18/10/1982 a AOSTA ai nn. 6025/5062

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 01/01/1983 fino al 19/11/2008), trascritto il 08/08/1984 a AOSTA ai nn. 5302/4455



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/03/1996 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 07/03/1996 a firma di ANTONIO FORNI ai nn. 34472 di repertorio, trascritto il 27/03/1996 a AOSTA ai nn. 2274/1729

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DONAZIONE (dal 21/02/1997 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 21/02/1997 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 114633 di repertorio, trascritto il 14/03/1997 a AOSTA ai nn. 2528/2067

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di PERMUTA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145630 di repertorio, trascritto il 22/12/2001 a AOSTA ai nn. 12004/9112

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI RETTIFICA (dal 10/12/2001 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 145631 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 23/09/2005 fino al 19/11/2008), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di FAVRE GIOVANNI ai nn. 172092/30804 di repertorio, trascritto il 21/10/2005 a AOSTA ai nn. 12065/882

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE DI BRUSSON N 32 DEL 29/12/2014, l'immobile ricade in zona BA3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state completate le opere di urbanizzazione per l'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico comunale.

Le aree disponibili alla vendita devono essere scorporate dalla maggior consistenza dei mappali 452 e 464 per una superficie complessiva massima di mq 300. Tutte le restanti superfici non possono essere commercializzate e identificano le strade da acquisire al patrimonio pubblico e di accesso ai fabbricati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUSSON STRADA AUGUSTIN SNC, FRAZIONE ARCESAZ

**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**

DI CUI AL PUNTO TER

**terreno vincolato a standard** a BRUSSON Strada Augustin snc, frazione Arcesaz, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Aree libere accessorie, i diritti volumetrici ad esse afferenti sono stati asserviti alle costruzioni dei fabbricati. Parte delle aree libere costituiscono la strada di collegamento tra i fabbricati oggetto di convenzione urbanistica con il Comune di Brusson e parte costituiscono passaggi comuni tra i



fabbricati. La convenzione urbanistica prevede la cessione della strada a parziale scomputo degli oneri. Le aree di servizio finalizzate alla realizzazione delle strade non sono soggette a specifica valutazione. Le aree non rientranti nella convenzione e non occupate dalla strada sono prive di volumetrie o di capacità edificatoria in quanto asservite ai fabbricati realizzati pertanto la relativa valutazione si riduce al valore agricolo delle aree stesse.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 765 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 25, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 767 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 51, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 452 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 241, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,31 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 128, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,36 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 744 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 67, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,06 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO 2, superficie 76, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1053 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1054 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1056 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 33 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1057 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1065 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 61 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1059 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 44 particella 1058 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA AGOSTIN SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gli immobili sono localizzati nella Val d'Ayas a pochi chilometri dalle strutture turistiche di Champoluc). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

le superfici commercializzabili consistono in circa 300 mq in quanto devono essere scorporate le aree destinate a servizi e strada pubblica. Le superfici commercializzabili devono essere frazionate dalla maggior consistenza dei mappali originali.

#### 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
area disponibile da scorporare dai mappali 452 e 464	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>





Estratto di PRG

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(03/07/2019)

Valore minimo: 25,00

Valore massimo: 35,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 30,00 = **9.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Brusson, agenzie: Immobiliare.it

## 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
TER	terreno vincolato a standard	300,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>9.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
la quota non è divisibile



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0 %</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00

data 03/09/2019

il tecnico incaricato  
Massimo Fiabane

