



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EVOLVE SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Claudio Borgis

CF: BRGCLD55L18A326D
con studio in AOSTA (AO) corso Padre Lorenzo, 7
telefono: 0165210553
email: borgisclaudio@libero.it
PEC: claudio.borgis@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AOSTA Piazza Battaglione Cervino 41, quartiere Quartiere Dora, della superficie commerciale di **114,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio inserito nel condominio denominato "condominio INA CASA Lotto E" fa parte di un complesso di fabbricati di edilizia popolare, realizzati tra il 1959 e il 1963 e denominato quartiere Dora. Il fabbricato è elevato a 3 piani fuori terra e un piano seminterrato, per quanto è stato possibile verificare la struttura portante verticale è costituita pilastri in C.A, quella orizzontale, compresa la copertura è in cls e laterizio. I tamponamenti sono in laterizio, probabilmente del tipo a cassa vuota e la copertura presenta manto impermeabile in tegole. Il fabbricato, di tipo condominiale, è stato costruito dall'Istituto Autonomo della Case Popolari con permesso edilizio del 04/05/1959 e reso agibile in data 23/11/1962, l'Istituto Autonomo delle Case Popolari ha successivamente ceduto agli assegnatari gli alloggi.

Il quartiere Dora, che negli anni ha subito un notevole incremento delle costruzioni che hanno completamente saturato la zona, era posto ai margini della città di Aosta, ma con lo sviluppo urbanistico recente è sostanzialmente inglobato nella città, anche se una strada a rapido scorrimento e la ferrovia lo separano fisicamente dalla città. L'alloggio oggetto di stima non ha subito particolari interventi di ristrutturazione se non il rifacimento del bagno e la sostituzione dei serramenti, interventi che comunque datano di parecchi anni. I pavimenti sono ceramici, piuttosto datati, i serramenti esterni in pvc con cassonetto, i serramenti interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è allacciato alla rete del teleriscaldamento e la distribuzione avviene con radiatori. Il condominio e di conseguenza l'alloggio oggetto della presente relazione, è allacciato alle reti dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete telefonica). L'alloggio è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, dimpegno, gabinetto con bagno, n. 3 camere n. 2 ripostigli, 2 balconi e una cantina in piano seminterrato.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta

essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 370970,47 / Y 5066466,03

Coordinate UTM WGS84: X 370888,27 / Y 5066267,39

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 44' 16,473" " / long. 7° 20' 25,435"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 166 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: QUARTIERE DORA N 132, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 26/08/1987 Pubblico ufficiale NOT. COLOMBO Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 10698 - UR Sede AOSTA (AO) Registrazione n. 216 registrato in data 27/08/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3700/1987 in atti dal 27/05/1996 -
Coerenze: Elencate a partire da sud e procedendo in senso orario. Alloggio: Cortile comune (foglio 58 particella 166 sub. 91) su due lati , pensilina di copertura all'accesso al piano

seminterrato (foglio 58 particella 166 sub 121) , cortile comune (foglio 58 particella 166 sub 91), vano scale (foglio 58 particella 166 sub 121), alloggio foglio 58 particella 116 sub. 35. Cantina: corridoio comune (foglio 58 particella 166 sub. 121) su due lati, muro perimetrale, cantina foglio 58 particella 166 sub. 35. Beni in comune di Aosta

Per le coerenze si fa riferimento all'elaborato planimetrico del 11/05/2022 in quanto quelli successivi presentano degli errori proprio al riguardo degli immobili trattati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.707,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.000,00
Data della valutazione:	20/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/08/1987 a firma di Notaio Francesco Colombo ai nn. 10.699/1198 di repertorio, iscritta il 01/09/1987 a AOSTA ai nn. 6824/968, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: lire 36.000.000.

Importo capitale: lire 64.800.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca non risulta cancellata (vedi ispezione ipotecaria n. T80435 del 21/01/2024) anche vista la durata (25 anni) con ogni probabilità il debito è estinto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2007 a firma di Notaio SAIA Francesco ai nn. 88168/17818 di repertorio, iscritta il 30/03/2007 a AOSTA ai nn. 3837/598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2010 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1452/2010 di repertorio, iscritta il 25/10/2010 a AOSTA ai nn. 12031/1961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 65.000,00.

Importo capitale: € 56.525,99

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2011 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1207/2011 di repertorio, trascritta il 16/09/2011 a AOSTA ai nn. 9242/6440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 28/11/2023 a firma di U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1361/2023 di repertorio, trascritta il 12/12/2023 a AOSTA ai nn. 12032/9525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 18.991,53
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI
Ulteriori avvertenze:	I POTETICAMENTE
	166,66
<p>Considerato l'importo delle spese condominiali insolte è evidente che si riferiscono a più di due annualità. Per tali spese è in corso un piano di rientro. Gli importi sono stati comunicati telefonicamente dall'amministratore che non ha risposto alla richiesta effettuata via email. Essendo il condominio composto da 6 alloggi uguali non sono stati redatti i mmillesimi e le spese vengono divise per unità.</p>	
<p><u>L'IMPORTO DELLE SPESE INSOLTE NON E' STATO DEDOTTO DAL VALORE</u></p>	

STIMATO DELL'ALLOGGIO

Il bene oggetto di stima risulta intestato al debitore come persona fisica, pertanto la vendita dello stesso non comporta il pagamento dell'IVA a carico dell'eventuale aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita, con atto stipulato il 05/03/1986 a firma di Notaio Francesco COLOMBO ai nn. 10393 di repertorio, registrato il 17/03/1986 a Aosta ai nn. 320 serie II, trascritto il 25/03/1986 a AOSTA ai nn. 2015/1590

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata, con atto stipulato il 26/08/1987 a firma di Notaio Francesco COLOMBO ai nn. 10698 di repertorio, registrato il 27/08/1987 a AOSTA ai nn. 216 serie II, trascritto il 01/09/1987 a AOSTA ai nn. 6826/5143

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO N. **125/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire i fabbricati tipo - N. 1 -2 - 3 per i lotti A-B-C-D-E-F; e i fabbricati tipo N. 4 - 5 per i lotti A - B, presentata il 25/02/1959, rilasciata il 04/05/1959 con il n. 125/59 di protocollo, agibilità del 23/11/1962.

Agibilità rilasciata con relazione dell'ufficio tecnico e dell'ufficiale sanitario in data 20/11/1962.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale nr. 76 del 25/11/2009 e pubblicato sul BUR nr. 50 del 15/12/2009, l'immobile ricade in zona Ba89 . Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTICOLO 19 - ZONE B – INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREA URBANA - le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi di miglioramento, riordino e riorganizzazione della trama edilizia urbana e riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono ammessi interventi caratterizzati dal mantenimento della consistenza edificata, purché realizzata legittimamente o regolarizzata, comprendenti: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione edilizia (con possibilità di incremento, in questa ipotesi, del 10% della SUR esistente alla data del 21.05.1998);

L.r. 11/98 AMBITI INEDIFICABILI vigente, in forza di delibera D.G.R. 2939/2008, A., l'immobile ricade in zona FASCIA C - AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 della L.R. 11/98, DGR 2939/2008, ART. 73 DELLE N.T.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 della L.R. 11/98 e delibere di Giunta Regionale 1791/02, 2503/05, 2939/2008 - ART. 12 DELLE N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesse

- Il fabbricato, nel quale è ubicato l'alloggio oggetto della presente relazione di Consulenza Tecnica Estimativa è stato costruito in forza del Permesso Edilizio, rilasciato dal Sindaco del comune di Aosta, in data 04 maggio 1959 n. 125/59.
- Titolare del permesso edilizio era la "Gestione I.N.A. Casa" (e per detta l'Istituto Autonomo Case Popolari).
- Il fabbricato fa parte di un complesso di edilizia economico popolare, quindi di **edilizia pubblica**, composto da 16 fabbricati e 216 alloggi.
- Il fabbricato è stato reso abitabile (agibile) in data 23 novembre 1962.
- Durante l'accesso agli atti si è presa visione della domanda di abitabilità nella quale si trova la seguente annotazione:

"il complesso residenziale di n. 16 fabbricati è stato eseguito in conformità al progetto approvato. Si concede il nulla osta al rilascio del decreto di abitabilità."

- L'accatastamento è stato depositato dall'Istituto Autonomo Case Popolari nel 1964 ed è sostanzialmente conforme a quanto realizzato, ad eccezione della posizione di alcune finestre e di una tramezza del bagno.

Difformità

Le difformità planimetriche sono chiaramente visibili confrontando le piante di cui al punto 8.1 da cui si evince che vi sono differenza sia nella distribuzione interna che nel perimetro.

Difformità nel perimetro:

- Il balcone nord risulta rientrante mentre nel P.E. non vi sono rientranze.
- Il balcone sud, che è realizzato con una rientranza lungo il perimetro, è posto in posizione diversa ed ha dimensioni differenti da quanto indicato nel P.E. 125/1959.

Nonostante tali difformità le dimensioni complessive di m. 11,50 x 10,50 sono sostanzialmente rispettate, lo stesso dicasi per la superficie lorda infatti la superficie da P.E. è di mq 110,66 mentre quella rilevata è di mq 110,55 quindi ampiamente nelle tolleranze previste dall'articolo 34bis del DPR 380/2001.

Finestre:

Alcune finestre sono state realizzate in posizione diversa da quella prevista in progetto e indicata nella planimetria catastale, ma verificato che lo stesso vale per tutti i piani, ritengo che tali difformità siano state eseguite in fase costruttiva e che la planimetria catastale presenti delle imprecisioni su tali dettagli.

Difformità planimetriche

Quanto rilevato è sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ad eccezione della parete del bagno che è stata leggermente spostata.

Rapporti aero illuminati

I rapporti aero illuminati sono rispettati in tutti i locali ad eccezione della camera sul lato sud-ovest dove il rapporto è di 1/10 contro il previsto rapporto di 1/8, parametro che è stato introdotto solo nel 1975 (D.M. 05 luglio 1975). Non avendo i locali subito modifiche dal rilascio dell'agibilità, essendo riportata nella domanda di agibilità la relazione dell'ufficiale sanitario che certifica che gli stessi "rispondono ai requisiti sanitari richiesti dalle vigenti leggi" si ritiene che tale differenza non infici la regolarità dell'alloggio dal punto di vista igienico sanitario. Inoltre il punto 3bis lettera C della L.R. 11/98 consente in caso di opere di ristrutturazione di fabbricati esterni alle zone di tipo A, realizzati in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto ministeriale 5 luglio 1975 l'utilizzo del parametro di 1/16 nei rapporti aero illuminanti.

Altezza interna dell'alloggio

Il progetto prevede un'altezza interna di m 2,95 mentre l'altezza rilevata è di circa m 2,68. Tale difformità, che peraltro comporta una diminuzione di volume, non inficia la regolarità dell'alloggio dal punto di vista igienico sanitario essendo l'altezza minima richiesta pari a m 2,55 (art. 95 L.R. 11/98).

Posizione del fabbricato

Per quanto possibile verificare il fabbricato risponde, per la posizione a quanto indicato in progetto. La verifica sommatoria è stata eseguita confrontando l'estratto di mappa e la planimetria generale di progetto. Evidentemente si tratta di una verifica empirica.

Conclusioni

- Le difformità tra il progetto approvato e quanto realizzato non comportano aumento di superficie e di volume, ma si limitano a differenze nella distribuzione interna, nella posizione di alcune finestre e interessano marginalmente il perimetro.
- Le difformità, ad eccezione della posizione della parete del bagno, spostamento peraltro possibile in edilizia libera, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato, come testimoniato dalla planimetria catastale e da quanto appurato in sede di sopralluogo.
- Tutte le opere, ad eccezione dello spostamento della parete del bagno, furono eseguite dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.) che ha ceduto agli assegnatari gli immobili costruiti (riscatto).

Ciò premesso in considerazione che quanto realizzato è stato eseguito prima del 1967, che le difformità non incidono sui parametri volumetrici e di superficie, che l'immobile è stato reso agibile con sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale si ritiene che l'alloggio possa essere considerato regolare.

Prudenzialmente si è valutata la presentazione della richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria e delle incertezze si è tenuto conto valore di vendita giudiziaria (fjv).

Inoltre l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 47/85 in materia di trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatori entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRICHE (normativa di riferimento: PRGC - L.R. 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

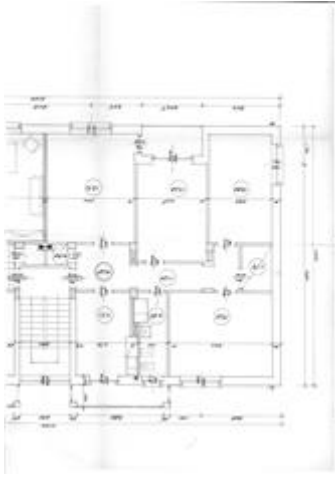
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

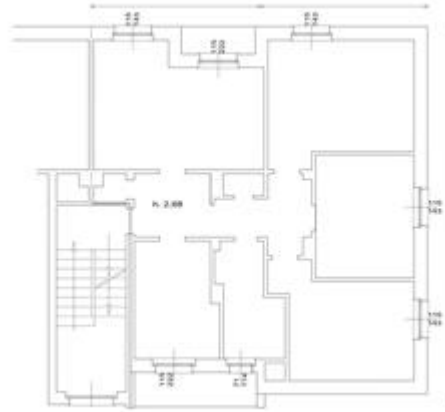
- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €516,45
- SPESE TECNICHE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI.

VEDI NOTE ESPLICATIVE AL PUNTO 8



PIANTA CONFORME P.E. 125/1959



PIANTA STATO ATTUALE (fuori scala)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione della finestra della camera nord, mancata esecuzione di una finestra della camera sud. Spostamento di parte di una tramezza del bagno. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA. Si tratta di difformità che non incidono sulla rendita se non per il fatto che aggiornando la planimetria sarà necessario identificare l'alloggio e la cantina con due diversi subalterni e quindi redigere due planimetrie catastali, come da nota dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020 e aggiornare l'elaborato planimetrico.

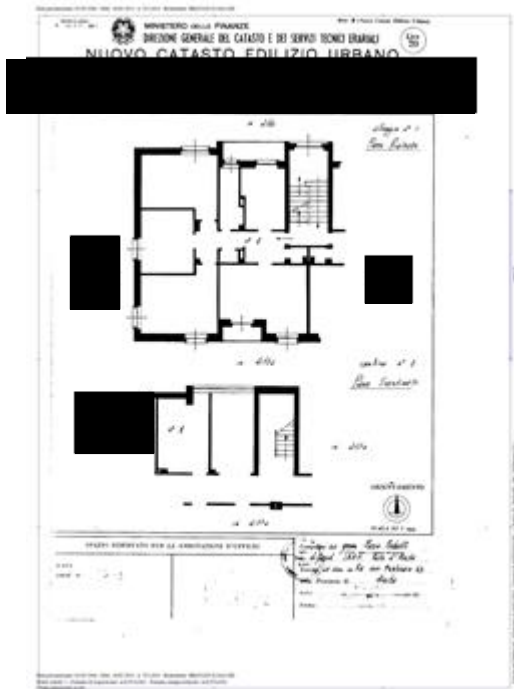
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti per pratica DOCFA (due U.I.U.): €100,00
- spese tecniche per n. 2 planimetrie catastali e aggiornamento elaborato planimetrico comprendente l'intero complesso immobiliare composto da 119 subalterni : €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

VEDI NOTE ESPLICATIVE AL PUNTO 8



PLANIMETRIA CATASTALE (fuori scala)



RILIEVO STATO ATTUALE (fuori scala)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC - L.R. 11/98)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile essendo antecedente alla normativa ex legge 10/90 e D.M. 37/2008 non ha il certificato di conformità riguardante gli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento impianto elettrico - certificato di rispondenza

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuali adeguamenti dell'impianto elettrico: €.500,00
- spese tecniche per certificato di rispondenza: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Si possono stimare i costi per la redazione del certificato di rispondenza, ma non è possibile quantificare correttamente eventuali costi per l'adeguamento degli impianti che si determinano in € 500,00 considerando esclusivamente l'importo per eventuali interventi minimi per la messa a norma dell'impianto elettrico.

BENI IN AOSTA PIAZZA BATTAGLIONE CERVINO 41, QUARTIERE QUARTIERE DORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AOSTA Piazza Battaglione Cervino 41, quartiere Quartiere Dora, della superficie commerciale di **114,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio inserito nel condominio denominato "condominio INA CASA Lotto E" fa parte di un complesso di fabbricati di edilizia popolare, realizzati tra il 1959 e il 1963 e denominato quartiere Dora. Il fabbricato è elevato a 3 piani fuori terra e un piano seminterrato, per quanto è stato possibile verificare la struttura portante verticale è costituita pilastri in C.A, quella orizzontale, compresa la copertura è in cls e laterizio. I tamponamenti sono in laterizio, probabilmente del tipo a cassa vuota e la copertura presenta manto impermeabile in tegole. Il fabbricato, di tipo condominiale, è stato costruito dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari con permesso edilizio del 04/05/1959 e reso agibile in data 23/11/1962, l'Istituto Autonomo delle Case Popolari ha successivamente ceduto agli assegnatari gli alloggi.

Il quartiere Dora, che negli anni ha subito un notevole incremento delle costruzioni che hanno completamente saturato la zona, era posto ai margini della città di Aosta, ma con lo sviluppo urbanistico recente è sostanzialmente inglobato nella città, anche se una strada a rapido scorrimento e la ferrovia lo separano fisicamente dalla città. L'alloggio oggetto di stima non ha subito particolari interventi di ristrutturazione se non il rifacimento del bagno e la sostituzione dei serramenti, interventi che comunque datano di parecchi anni. I pavimenti sono ceramici, piuttosto datati, i serramenti esterni in pvc con cassonetto, i serramenti interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è allacciato alla rete del teleriscaldamento e la distribuzione avviene con radiatori. Il condominio e di conseguenza l'alloggio oggetto della presente relazione, è allacciato alle reti dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete telefonica). L'alloggio è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, dimpegno, gabinetto con bagno, n. 3 camere n. 2 ripostigli, 2 balconi e una cantina in piano seminterrato.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta

essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 370970,47 / Y 5066466,03

Coordinate UTM WGS84: X 370888,27 / Y 5066267,39

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 44' 16,473" " / long. 7° 20' 25,435"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 166 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: QUARTIERE DORA N 132, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 26/08/1987 Pubblico ufficiale NOT. COLOMBO Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 10698 - UR Sede AOSTA (AO) Registrazione n. 216 registrato in data 27/08/1987 -

COMPRAVENDITA Voltura n. 3700/1987 in atti dal 27/05/1996 -

Coerenze: Elencate a partire da sud e procedendo in senso orario. Alloggio: Cortile comune (foglio 58 particella 166 sub. 91) su due lati , pensilina di copertura all'accesso al piano seminterrato (foglio 58 particella 166 sub 121) , cortile comune (foglio 58 particella 166 sub 91), vano scale (foglio 58 particella 166 sub 121), alloggio foglio 58 particella 116 sub. 35. Cantina: corridoio comune (foglio 58 particella 166 sub. 121) su due lati, muro perimetrale, cantina foglio 58 particella 166 sub. 35. Beni in comune di Aosta

Per le coerenze si fa riferimento all'elaborato planimetrico del 11/05/2022 in quanto quelli successivi presentano degli errori proprio al riguardo degli immobili trattati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
 autostrada distante 2,5 km
 ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto in piano rialzato facente parte di un fabbricato denominato "condominio INA CASA Lotto E" inserito in un complesso di edilizia popolare composto da 18 fabbricati, realizzati tra il 1959 e il 1963 e denominato QUARTIERE DORA. Nel corso degli anni nell'alloggio sono stati effettuati pochi interventi di restauro, consistenti sostanzialmente nella sostituzione dei serramenti e nel rifacimento del bagno, anche questi interventi sono piuttosto datati. L'alloggio si compone di: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere e due balconi. Tutti i pavimenti sono ceramici e pur essendo in buono stato di manutenzione denunciano una certa vetustà, i serramenti in pvc con vetro camera sono in buone condizioni ma non paiono più rispondere agli attuali criteri di trasmittanza. Le pareti sono finite con intonaco e idropittura, i serramenti interni sono in legno tamburato e alcuni presentano segni di degrado, la tipologia di impianti è quella classica del periodo in cui è stato costruito l'immobile, con radiatori e colonne per la distribuzione dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico sotto traccia privo di certificazione di conformità il tutto in discreto stato di manutenzione, ma evidentemente obsoleto. Da segnalare che sulle le pareti perimetrali a nord e a est sono presenti delle efflorescenze dovute ad umidità da risalita, visibili anche dall'esterno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in



plastica		
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole di cemento con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in intonaco e idropittura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco e idropittura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: chiudiporta. riferito al portone condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: blindato. riferito al portone dell'alloggio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento con idropittura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in ingresso, disimpegno, camere, soggiorno, cucina realizzato in intonaco con idropittura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : centrale con rivestimento in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : acustico conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : a colonne la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : esterna con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia ; il centralino è non pesente conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : a colonne con alimentazione in teleriscaldamento i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:

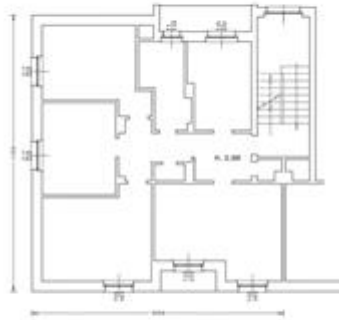
[254,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0083688 registrata in data 04/03/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	110,55	x	100 %	=	110,55
balconi	6,10	x	25 %	=	1,53
cantina	14,50	x	20 %	=	2,90
Totale:	131,15				114,98

*pianta stato di fatto***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio in piano primo composto da ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio n. 2 camere e due balconi (compresa cantina in piano interrato)

Indirizzo: Via Buthier n. 38 (Quartiere Dora)

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio al terzo e ultimo piano, senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, balconi e cantina al piano interrato - L'alloggio è in un fabbricato oggetto di riqualificazione energetica categoria A2

Indirizzo: via Buthier 23 - Quartiere Dora

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.804,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 1.713,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio in classe A posto in piano secondo (senza ascensore) e composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, balconi e cantina in piano interrato

Indirizzo: Via Buthier 33 - Quartiere Dora -

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 4

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.845,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.753,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI 1° semestre 2023 (04/03/2024)

Domanda: discreta

Offerta: superiore alla domanda

Tempo di rivendita o di assorbimento: 8 10 mesi

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione di un immobile incidono l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione e il rapporto tra offerta e domanda.

Ubicazione

Il "Quartiere Dora" è nato nei primi anni 60 con la costruzione del primo lotto di case popolari per soddisfare l'esigenza abitativa di quella che viene storicamente definita come la terza ondata migratoria verso la Valle d'Aosta. L'intervento totalmente pubblico fu realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari (IACP) che costruì 216 alloggi nell'area denominata ex Campo di Aviazione. Si trattò di un intervento molto importante viste dimensioni della città di Aosta.

Sempre negli anni 60 lo IACP costruì altri due fabbricati, ma la saturazione della capacità edilizia della zona giunse nei primi anni 80 con la edificazione di numerosi fabbricati condominiali costruiti da Cooperative Edilizie.

Il quartiere Dora è in un'area con importanti barriere fisiche sul perimetro: ferrovia, strada statale, acciaieria e fiume Dora, che hanno sempre condizionato la connessione con il resto della città.

Comunque nel quartiere sono presenti l'asilo la scuola elementare, la mensa scolastica, la sede del quartiere, la biblioteca e a poca distanza sono stati edificati degli edifici commerciali e direzionali, elementi che hanno consentito di superare l'iniziale marginalizzazione del quartiere tanto che oggi si può definire un "tranquillo quartiere residenziale".

Attualmente il quartiere è oggetto di un importante progetto di rigenerazione urbana che prevede la realizzazione di quattro opere quali il nuovo tratto di strada tra via Lavoratori Vittime del Col du Mont a via Page a sud della palestra del quartiere Dora, il parco urbano di via A. Berthet con la rete ciclopedonale, una nuova rotatoria all'altezza della passerella sopraelevata sulla ferrovia in via Valli Valdostane e infine la realizzazione di autorimesse interrata.

La realizzazione del nuovo tratto di strada tra via Lavoratori Vittime del Col du Mont a via Page a sud della palestra del quartiere Dora consentirà di alleggerire notevolmente il traffico su via A. Berthet, traffico che attualmente scorre proprio di fronte alle finestre poste sul lato sud dell'immobile oggetto di stima.

Tipologia

Si tratta di un alloggio posto in piano rialzato composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, n. 3 camere, n. 2 ripostigli e n. 2 balconi. L'alloggio è anche dotato di cantina di discrete dimensioni e posto auto nel cortile condominiale che risulta sufficiente per il fabbisogno.

I pavimenti sono in piastrelle e denunciano una certa vetustà, alcuni paiono risalire all'epoca della costruzione dell'alloggio, i serramenti esterni non sono più quelli originali, ma anch'essi sono piuttosto datati, i serramenti interni sono in legno tamburato, anch'essi piuttosto vetusti.

L'alloggio, attraverso le tubature condominiali, è allacciato alla rete del teleriscaldamento, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas posta sul balcone.

Stato d manutenzione

I locali risultano correttamente mantenuti anche se molti dei materiali di finitura denunciano la loro vetustà e necessiterebbero di un intervento di sostituzione. Anche l'impianto elettrico, del tipo sotto traccia necessita di interventi di adeguamento.

E' da sottolineare la presenza di umidità da risalita, che crea delle efflorescenze, in particolare nelle camere a nord-est e a sud-est efflorescenze visibili anche dall'esterno dove hanno causato degli scrostamenti dell'intonaco. Porre rimedio a tale tipo di problematica è piuttosto complesso e richiede interventi che non sempre sono risolutivi.

La classe energetica E deriva soprattutto dal fatto che l'immobile è allacciato alla rete del teleriscaldamento e non certamente dall'involucro.

La domanda e l'offerta

Da un'indagine risulta che nella zona sono in vendita numerosi alloggi, molti annunci immobiliari sono presenti da parecchio tempo sui siti delle agenzie immobiliari, pur riguardando, a volte, alloggi con finiture rinnovate e classe energetica A.

I comparabili

La ricerca di comparabili ha dato i seguenti risultati:

- alloggio in via Buthier 38, posto al primo piano, classe energetica E in buono stato di manutenzione, parzialmente rinnovato €/mq 1.579,00 arr. 1.600,00
- alloggio in via Buthier 23 posto al terzo piano senza ascensore classe energetica A2 con interni completamente rinnovati. €/mq 1.713,00 arr, 1.700,00
- alloggio in via Buthier 33 posto al terzo piano senza ascensore classe energetica A con interni parzialmente rinnovati. €/mq 1.753,00 arr, 1.750,00.

Visto il risultato dell'indagine si ritiene che il prezzo di riferimento al quale applicare i coefficienti correttivi sia di €/mq 1.700,00.

Coefficienti correttivi:

- Coefficiente di piano: non viene applicato in quanto anche i comparabili presentano delle criticità per quanto riguarda il piano (3° piano senza ascensore)
- Luminosità: sul lato opposto di via A. Berthet è presente un fabbricato molto alto che essendo sul lato sud riduce notevolmente la luminosità dell'alloggio posto in piano rialzato – 3%
- L'esposizione e la vista: proprio per la presenza di una serie di fabbricati piuttosto alti e per la posizione in piano rialzato l'esposizione e la vista sono carenti pertanto – 3%
- La classe energetica: il fabbricato è allacciato alla rete del teleriscaldamento ed è in classe E pertanto ci si limita ad una diminuzione del - 5%

Lo stato di conservazione: pur essendo l'immobile correttamente mantenuto denuncia la vetustà delle finiture e di alcuni impianti oltre a presentare le problematiche da umidità da risalita sopra descritte – 12%.

Si prevede quindi di applicare un coefficiente di riduzione pari al 21% sul valore al mq di riferimento.

$1.700,00 \times - 23\% = 1.309,00$ arr. €/mq 1.300,00

Valore in linea anche con quanto indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare

In considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto che "una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura fallimentare è una vendita forzata il cui valore è atteso essere minore al valore di mercato" lo scrivente precisa che la vendita con il sistema dell'incanto debba avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,98 x 1.300,00 = **149.474,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **149.474,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **149.474,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto lo scrivente ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili, stima con il metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, ufficio del registro di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di AOSTA, agenzie: FIAP, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,98	0,00	149.474,00	149.474,00
				149.474,00 €	149.474,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.766,45**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.707,55**

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: **€. 14.570,76**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 136,79**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.000,00**

data 20/03/2024

il tecnico incaricato
Claudio Borgis