



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 64/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DE PAOLA PAOLO

CUSTODE:

MAZZOCCHI EMANUELE CARLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2023

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 64/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a LA SALLE Località CHALLANCIN 93, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra con accesso dal vano scale condominiale, così disposto: ingresso su soggiorno-cucina, 2 camere, 1 bagno con avambagno. Nello stesso piano 1 garage con accesso dalla corsia di manovra condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 175 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 439,52 Euro, indirizzo catastale: frazione CHALLANCIN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 175 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHALLANCIN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,50 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>€ 368.242,77</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 367.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento appare non utilizzato e parrebbe mai utilizzato in considerazione della pressochè totale assenza di arredi e del blocco cucina.

## 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:*

servitù: passaggio coattivo, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

PASSAGGIO PEDONALE DI TERZI SU UNA STRISCIA DI M. 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) DELL'AREA COMUNE DI COPERTURA DEI BOXES A PARTE DEL MAPPALE 175 DEL FOGLIO 15 PER LA LUNGHEZZA PARALLELA AL PARAPETTO ESISTENTE

*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 LA SALLE , stipulato il 02/08/2013 a firma di PRINETTI FEDERICO ai nn. 1297/511 di repertorio, trascritto il 29/08/2013 a AOSTA ai nn. 7738/5856, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VINCOLO DI PERTINENZIALITA TRA APPARTAMENTO SUB 21 E GARAGE SUB 42.  
RETTIFICATA CON TRASCRIZIONE N 8675/6493 DEL 25/09/2013

*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**, stipulata il 08/10/2013 a firma di ROVEDA ARRIGO ai nn. 47784/16203 di repertorio, iscritta il 17/10/2013 a AOSTA ai nn. 9230/1120, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 68000.

Importo capitale: 40000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/09/2010 a firma di PRINETTI LUIGI ai nn. 100194/18065 di repertorio, iscritta il 20/09/2010 a AOSTA ai nn. 10458/1720, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 2040000.

Importo capitale: 1200000.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNI

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 983 di repertorio, trascritta il 15/11/2022 a AOSTA ai nn. 11772/9167, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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: **€ 6.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 10.676,34**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: PISCINA E CENTRO BENESSERE



Ulteriori avvertenze:

Piscina e centro benessere sono satti momentaneamente disattivati per contenere le spese di gestione ocondominiale

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/07/2010), con atto stipulato il 06/07/2010 a firma di PRINETTI LUIGI ai nn. 100049/17981 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a AOSTA ai nn. 8520/6156.

IN PARTE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/07/2010), con atto stipulato il 06/07/2010 a firma di PERINETTI LUIGI ai nn. 8521/6157 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a AOSTA ai nn. 8521/6157.

IN PARTE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/10/2013), con atto stipulato il 08/10/2013 a firma di ROVEDA ARRIGO ai nn. 47783/16202 di repertorio, trascritto il 17/10/2013 a AOSTA ai nn. 9229/6863.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 15 MAPPALE 175 SUB 42

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE (dal 17/06/1976 fino al 24/06/2010), con atto stipulato il 17/06/1976, trascritto il 04/12/1979 a AOSTA ai nn. 6383/5202.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLE 166,174,175

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DIVISIONE (dal 09/01/2004), con atto stipulato il 09/01/2004 a firma di MARCOZ CARLO ALBERTO ai nn. 3804 di repertorio, trascritto il 26/01/2004 a AOSTA ai nn. 1050/854

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/06/2010 fino al 06/07/2010), con atto stipulato il 24/06/2010 a firma di MARCOZ GIAMPAOLO ai nn. 4007/2970 di repertorio, trascritto il 07/07/2010 a AOSTA ai nn. 7819/5651

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di PROPRIETARIO, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/03/2011 fino al 08/10/2013), con atto stipulato il 01/03/2011 a firma di PRINETTI LUIGI ai nn. 100793/18425 di repertorio, trascritto il 30/03/2011 a AOSTA ai nn. 3254/2285.

Il titolo è riferito solamente a SUB 17 E 18 DA CUI DERIVA IL SUB 42

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

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

Concessione Edilizia Onerosa **N. 864/09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e risanamento conservativo, presentata il 19/03/2009 con il n. 2790 di protocollo, rilasciata il 06/04/2010 con il n. 10/10 di protocollo

Concessione in sanatoria e permesso di costruire varianti in corso d'opera **N. 864/09 - 1407/11 - 1580/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti in corso d'opera , presentata il 27/03/2012 con il n. 3129 di protocollo, rilasciata il 27/02/2013 con il n. 12/2013 di protocollo, agibilità del 06/05/2014 con il n. 14/2014 di protocollo

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



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad4 - Eg2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN LA SALLE LOCALITÀ CHALLANCIN 93

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LA SALLE Località CHALLANCIN 93, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento posto al piano terra con accesso dal vano scale condominiale, così disposto: ingresso su soggiorno-cucina, 2 camere, 1 bagno con avambagno. Nello stesso piano 1 garage con accesso dalla corsia di manovra condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 175 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 439,52 Euro, indirizzo catastale: frazione CHALLANCIN, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***



- foglio 15 particella 175 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHALLANCIN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.



Accesso immobile



Camera



Bagno



Camera



Garage



Soggiorno

#### 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 Courmayeur). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

eccellente

luminosità:

nella media

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Condominio dotato di servizi collettivi quali piscina e sauna posti a piano terra in adicenza all'appartamento oggetto di perizia. L'appartamento è composto da soggiorno cucina, due camere e bagno. I pavimenti sono di tipo rustico in legno naturale spazzolato, i rivestimenti anch'essi di tipo rustico sono in legno i pietra e con intonaco rustico. L'immobile ha riscaldamento a pavimento alimentato da impianto geotermico con pompa di calore e pannelli solari termici, questi ultimi fuori servizio. La dipendenza diretta di un terrazzino esterno lastricato in pietra è gravata da servitu di passaggio per l'accesso a locali tecnici. Le sonde geotermiche hanno il collettore nei garages. I garages interrati posti a monte della struttura comprendono complessivamente 13 box. il box di pertinenza dell'appartamento è individuato dal sub catastale 42.



CLASSE ENERGETICA:



[213,7470 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0076479 registrata in data 17/04/2023

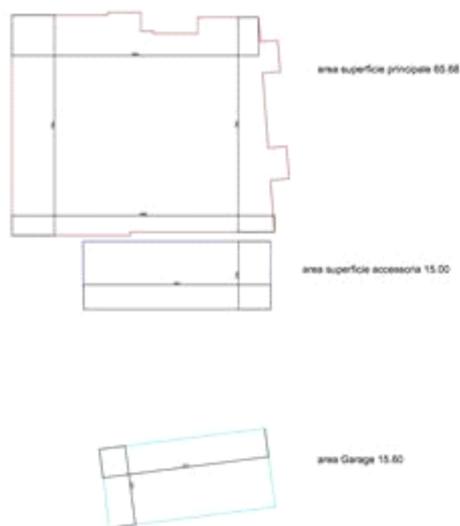


## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	65,68	x	100 %	=	65,68
Area accessoria	15,00	x	0,15 %	=	0,02
Garage	15,60	x	50 %	=	7,80
<b>Totale:</b>	<b>96,28</b>				<b>73,50</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: 17/04/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento piano terzo

Indirizzo: Frazione challancin



Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 5.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 378.000,00 pari a 5.040,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/04/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento piano terzo  
Indirizzo: Frazione challancin  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 5.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 617.500,00 pari a 4.940,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/04/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento piano secondo  
Indirizzo: Frazione Chatelard  
Superfici principali e secondarie: 64  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 5.468,75 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 315.000,00 pari a 4.921,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 17/04/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento piano secondo  
Indirizzo: Frazione La Fenêtre  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 700.000,00 pari a 5.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 630.000,00 pari a 5.040,00 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	378.000,00	617.500,00	315.000,00	630.000,00
Consistenza	73,50	75,00	125,00	64,00	125,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	5.600,00	5.200,00	5.468,75	5.600,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	4.921,88	4.921,88	4.921,88	4.921,88

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	378.000,00	617.500,00	315.000,00	630.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.370,51	-253.464,26	46.770,12	-253.464,26
<b>Prezzo corretto</b>	<b>370.629,49</b>	<b>364.035,74</b>	<b>361.770,12</b>	<b>376.535,74</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**368.242,77**

Divergenza:

3,92%

&lt;

**10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

73,50

x

5.009,94

=

**368.242,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€ 368.242,77****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 368.242,77**

## 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 La Salle, agenzie: Agenzia immobiliare - 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
A	appartamento	73,50	0,00	368.242,77	368.242,77
				<b>368.242,77 €</b>	<b>368.242,77 €</b>

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: **€ 368.242,77**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 242,77**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 367.000,00**

data 17/04/2023

il tecnico incaricato  
Massimo Fiabane

