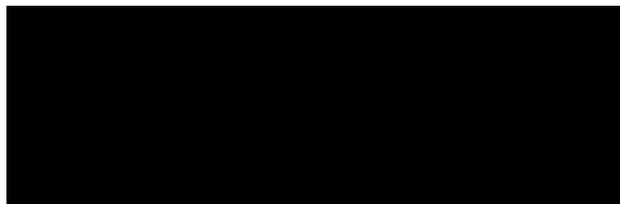


**TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**39/2023**



GIUDICE:  
Dott. Paolo de Paola

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
del 27/12/2023

TECNICO INCARICATO:

**Laura Vuillermoz**  
CF:VLLLRA81B41A326O  
con studio in Verrès (AO) Via Duca d'Aosta 42  
telefono: 3402479113  
email: lauravui@gmail.com  
PEC: laura.vuillermoz@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 39/2023

## LOTTO 1

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

**A** Appartamento ad AOSTA Via Torino 33, della superficie commerciale di 96,30 mq per la quota di 1/1 di

- fg. 39 mapp. 363 Sub. 23

#### DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al quinto piano (sesto fuori terra) in Via Torino n.33, nella zona centrale/CENTRO STORICO-SUD del Comune di Aosta (AO), di fronte allo stadio comunale.

Si tratta di un fabbricato con 7 piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da Via Torino. L'appartamento è raggiungibile dal vano scala dotato di ascensore. Esternamente le pareti dell'appartamento sono intonacate e il lato nord-est è rivestito in klinker.

L'appartamento gode di tre affacci, sud-est, nord-est e nord-ovest, tutti dotati di balconi verso l'esterno. Il balcone del soggiorno/sala da pranzo e quello della cabina armadio sono chiusi con una veranda.

A piano interrato si trova la cantina.

L'alloggio è composto da un ingresso, un soggiorno/sala da pranzo/cucinino, due camere, di cui una con cabina armadio e un bagno. Il servizio igienico è dotato di tutti e quattro gli elementi sanitari (lavandino, wc, bidet e doccia). A pavimento, la zona giorno e il bagno sono rivestiti in piastrelle/marmo, mentre le camere e la cabina armadio sono in legno. Le pareti sono prevalentemente intonacate, in bagno e in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni hanno telaio in PVC con doppio vetro e tapparelle, ad eccezione della finestra del cucinino che ne è priva.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (teleriscaldamento) con radiatori in ghisa e alluminio, ognuno dotato di ripartitore di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da due boiler, uno da 80 litri in bagno e uno da 10 litri in cucina.

A piano interrato si trova la cantina, accessibile dal vano scala. La cantina è a pianta rettangolare con

un'apertura verso la bocca di lupo, in sommità.

La posizione cartografica dell'edificio, 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 369830,53 / Y 5066445,02

Coordinate UTM - WGS84: X 369748,33 / Y 5066246,38

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 44' 15,023" /long. 7° 19' 32,728"

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 363 sub 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 903,80 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 33, piano: S1-5, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
toponomastica del 21/02/2022 Pratica n. AO0005083 in atti dal 21/02/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1450.1/2022).

Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 314, 254, 169, 269, 271, 365, strada comunale, 282.

Immobile costruito nel 1962.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **96,30 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 192.420,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.200,00**

**Data della valutazione: 27/12/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato [REDACTED]  
[REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito si elencano i vincoli e gli oneri giuridici riportati sulla certificazione notarile:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 7069/5655 in data 17 luglio 2023 a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Aosta, del 29 giugno 2023, numero repertorio 721, a favore [REDACTED] a quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, avente ad oggetto l'immobile di relazione;
- IPOTECA GIUDIZIALE (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn. 4807/650 in data 6 maggio 2022, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Aosta del 27 aprile 2021, numero di repertorio 160/2021, importo totale € 16.984,80 – importo capitale € 15402,56, a favore [REDACTED] l'immobile di relazione.
- IPOTECA VOLONTARIA (concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai nn. 10524/1514 in data 28 ottobre 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Saia Francesco di Aosta del 24 ottobre 2019, numero di repertorio 116602/38702, Importo totale € 96.000,00 – Importo capitale € 48.000,00, durata anni 20, a favo [REDACTED] r la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di nuda pro [REDACTED] ota di 1/1 del diritto di usufrutto; [REDACTED]; avente ad oggetto l'immobile di relazione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:  
€ 4.899,88 (consuntivo esercizio 22-23 al 30 maggio 2023)  
€ 3.689,35 (preventivo esercizio 23-24 al 30 maggio 2023)
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 2.899,73 (consuntivo esercizio 22-23 al 30 maggio 2023)

€. 3.689,35 (preventivo esercizio 23-24 al 30 maggio 2023)

Totale €. 6.589,09 (spesa dovuta raggruppamento)

- Millesimi:

**proprietà 18,5**

**riscaldamento 19,17**

Ulteriori avvertenze:

- Per l'aggiudicatario, il trasferimento delle proprietà eseguite in oggetto NON comporta il pagamento dell'IVA (DPR 633/72 art. 10 comma 8bis: "*Sono esenti dall'imposta: .....8 bis) le cessioni di fabbricati, o di porzioni di fabbricato, a destinazione abitativa, effettuate da soggetti diversi dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni;*").
- Da una ricerca presso gli uffici dell'agenzia delle Entrate di Aosta non sono stati trovati contratti di locazione o di Comodat [REDACTED]
- Visto lo stato dei luoghi, l'esercizio di passaggio all'appartamento avviene da strada comunale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come da certificato notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri immobiliari, del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia e da visure storiche catastali, nel ventennio l'immobile distinto nel NCEU al Fg. 39 pc. 363 sub. 23:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 8001/5641 in data 8 luglio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Saia Francesco di Aosta del 27 giugno 2008, numero di repertorio 91867/20496,

[REDACTED] r la quota di 1/2 di usufrutto,

[REDACTED] a di 1/2 del diritto di usufrutto.

[REDACTED] quota di 1/2 del diritto

[REDACTED] di usufrutto, avente oggetto l'immobile di relazione.

Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte di [REDACTED] ata  
31.12.2015, con diritto di accrescimento in favore [REDACTED]

- DONAZIONE, trascritta ai nn. 7400/5593 in data 15 settembre 1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Saia Francesco di Aosta del 6 settembre 1995, numero di repertorio 5354, a

[REDACTED]  
[REDACTED] la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà.

[REDACTED] la quota

di 1/2 del diritto di nuda proprietà, avente oggetto l'immobile di relazione.

- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 1850/1580 in data 6 marzo 1978, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Chatillon, Den. 45-Vol. 233, contro l'eredità di [REDACTED]

[REDACTED]  
olografo registrato il 12 settembre 1975, a favore [REDACTED]

[REDACTED] e ad oggetto l'immobile di relazione.

- VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO, trascritto ai nn. 6057/4688 in data 4 ottobre 1975, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Guido Marcoz del 6 settembre 1975 numero di [REDACTED] contro [REDACTED]

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5379/4716 in data 22 dicembre 1694, pubblico per Notaio Luigi Berton 18 novembre 1964, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] oggetto l'immobile di relazione.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 di Usufrutto, in forza di compravendita e ricongiungimento di Usufrutto.

[REDACTED] per la quota di 1/1 di Nuda proprietà, in forza di compravendita.

Il titolo è riferito a Fg. 39 mapp. 363,sub. 23.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso edilizio N. 72/1962, intestato [REDACTED] appresentato da [REDACTED] ori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Aosta, Via Festaz, rilasciata il 25/05/1962.
- Inizio lavori in data 3/10/1962.
- Dichiarazione di abitabilità del 5/5/1964

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente: l'immobile ricade in zona Aa1 (Centro Storico di Aosta). L' area di cui al Fg. 39 n. 363 non risulta compresa negli ambiti inedificabili di cui agli artt. 33-34-35-36-37 della legge regionale 11/98.

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato A07-Certificato di Destinazione Urbanistica .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata eliminata porzione della tramezza del soggiorno/sala da pranzo; è stata chiusa la porta della camera più piccola che si apriva sull'ingresso ed è stata realizzata un'apertura tra una delle camere e la camera centrale trasformando quest'ultima in cabina armadio.

Il DGR 378 del 12/04/2021 prevede il rifacimento, la demolizione, realizzazione e spostamento di limitata entità, non interessanti parti strutturali ed eventuali elementi di pregio per le parti interne dell'edificio (pareti non portanti) con un intervento di manutenzione ordinaria (MO), per il quale non è richiesto nessun titolo abilitativo. Le trasformazioni devono in ogni caso essere conformi alle prescrizioni delle norme cogenti e prevalenti del PTP, degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di abbattimento delle barriere architettoniche, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004.

Esaminata la situazione e verificati i rapporti aero-illuminanti, si può appurare che l'immobile risulta conforme. Dovrà comunque essere aggiornata la planimetria catastale (vedere capitolo 8.2).

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i balconi del soggiorno/sala da pranzo e della cabina armadio

sono chiusi a veranda.

In data 16/11/2023 è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta . Nell'atto di compravendita trascritto ai nn. 8001/5641 in data 8 luglio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Saia Francesco di Aosta del 27 giugno 2008, numero di repertorio 91867/20496, si legge che gli acquirenti acquistano “*unità immobiliare facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Torino, distinto in mappa al foglio 39 mappale 363 e precisamente: alloggio sito in piano quinto (sesto fuori terra composto da entrata, cucina, bagno, tre camere e balconi con annessa cantina in piano interrato*” e “*...omissis...la parte venditrice... omissis... dichiara inoltre ... omissis... che, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non sono state effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenze o concessione o autorizzazione e ne garantisce quindi la regolarità edilizia anche dal punto di vista amministrativo*”

Il Regolamento edilizio di Aosta all' Art. 80, *Elementi complementari degli immobili*, lettera c, esclude la realizzazione di verande nelle sottozone di tipo A. Inoltre si sottolinea l'importanza, nel caso di condomini situati in altre zone, di garantire l'uniformità di facciata e la costruzione contestuale sull'intero prospetto e l'aerazione diretta dei locali comunicanti con la stessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eliminazione delle verande

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione delle chiusure in ferro e vetro : € 350,00
- manodopera per sistemazione balconi e trasporto materiale di risulta a piano terra: € 400,00
- oneri di discarica (compreso il trasporto): € 100,00
- spese tecniche indicative e oneri comunali: € 170,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 1.020,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato redatto con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta 2023 (D.G.R. 200 del 08/03/2023).

I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente le piante catastali riferite l'immobile non sono corrispondenti allo stato reale in quanto non sono state aggiornate rispetto ai lavori di manutenzione ordinaria sopracitati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 1.000,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

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

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AOSTA VIA TORINO 33

**APPARTAMENTO  
DI CUI AL PUNTO A**

**A** **Appartamento** ad AOSTA Via Torino 33, della superficie commerciale di 96,30 mq per la quota di 1/1 di

- fg. 39 mapp. 363Sub. 23

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al quinto piano (sesto fuori terra) in Via Torino n.33, nella zona centrale/CENTRO STORICO-SUD del Comune di Aosta (AO), di fronte allo stadio comunale.

Si tratta di un fabbricato con 7 piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da Via Torino. L'appartamento è raggiungibile dal vano scala dotato di ascensore. Esternamente le pareti dell'appartamento sono intonacate e il lato nord-est è rivestito in klinker.

L'appartamento gode di tre affacci, sud-est, nord-est e nord-ovest, tutti dotati di balconi verso l'esterno. Il balcone del soggiorno/sala da pranzo e quello della cabina armadio sono chiusi con una veranda.

A piano interrato si trova la cantina.

L'alloggio è composto da un ingresso, un soggiorno/sala da pranzo/cucinino, due camere, di cui una con cabina armadio e un bagno. Il servizio igienico è dotato di tutti e quattro gli elementi sanitari (lavandino, wc,

bidet e doccia). A pavimento, la zona giorno e il bagno sono rivestiti in piastrelle/marmo, mentre le camere e la cabina armadio sono rivestiti in legno. Le pareti sono prevalentemente intonacate, in bagno e in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni hanno telaio in PVC con doppio vetro e tapparelle, ad eccezione della finestra del cucinino che ne è priva.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (teleriscaldamento) con radiatori in ghisa e alluminio, ognuno dotato di ripartitore di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da due boiler, uno da 80 litri in bagno e uno da 10 litri in cucina.

A piano interrato si trova la cantina, accessibile dal vano scala. La cantina è a pianta rettangolare con un'apertura verso la bocca di lupo, in sommità.

La posizione cartografica dell'edificio, 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 369830,53 / Y 5066445,02

Coordinate UTM - WGS84: X 369748,33 / Y 5066246,38

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 44' 15,023" /long. 7° 19' 32,728"

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 363 sub 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 903,80 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n. 33, piano: S1-5 [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1), derivante da Variazione toponomastica del 21/02/2022 Pratica n. AO0005083 in atti dal 21/02/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1450.1/2022).

Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 314, 254, 169, 269, 271, 365, strada comunale, 282.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale/CENTRO STORICO SUD di Aosta, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/terziaria/commerciale e produttiva. I più importanti centri limitrofi sono Saint-Christophe e Saint-Pierre. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- APE n° APE0042671 registrato in data 27/12/2023 Classe Energetica **D** Indice di Prestazione 132,12  
KWh/m<sup>2</sup>/anno

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato correttamente caricato sul Portale Beauclimat in data 27/12/2023.

## 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
piano quinto	90,00	x	100%	=	90,00
balconi/verande	16,00	x	30%	=	4,80
cantina	6,00	x	25%	=	1,50
<b>Totale</b>	<b>112,00</b>				<b>96,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Torino, Aosta (AO)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:-

Prezzo: 305.000,00 pari a 2.541,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Monsignore Joseph Auguste Duc, Aosta (AO)

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:-

Prezzo: 310.000,00 pari a 2.743,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Viale Conseil Des Commis, Aosta (AO)

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:-

Prezzo: 154.000,00 pari a 1.524,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Promis, Aosta (AO)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:-

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Boson, Aosta (AO)

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:-

Prezzo: 189.000,00 pari a 2.076,92 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Scopo del rapporto di stima è quello di stabilire il valore di mercato degli immobili oggetto della presente. A tal fine la scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte sui beni simili che hanno permesso di esprimere il seguente giudizio di stima. Il criterio di stima adottato è quello della prassi comparativa.

Per la valutazione delle unità immobiliari si è fatto riferimento sia ai valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (anno 2023, semestre 1), sia ai valori medi rilevati intervistando il settore immobiliare presente nel territorio valdostano, prendendo in esame edifici simili situati in prossimità della stessa fascia/zona OMI. L'Agenzia del territorio, per la zona urbana in questione e l'attuale destinazione, determina un valore di mercato, per abitazioni civili con uno stato conservativo normale, compreso tra €/mq 1.500,00 e 2.250,00. Il valore medio così determinato è di €/mq 1.875,00.

Attraverso l'osservazione immobiliare dell'area di interesse, in particolare con l'analisi degli annunci immobiliari, si individua un valore di mercato medio di 2.227,34 €/mq (vedere osservazioni di mercato sopra riportate).

Il valore medio così determinato considerando i dati raccolti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e dagli annunci immobiliari è:

$$\text{€/mq } (1.875,00 + 2.227,34) / 2 = \text{€/mq } 2.051,17$$

Risulta ora necessario applicare dei coefficienti correttivi che permettano di conformare il valore medio alle effettive caratteristiche dell'edificio prevalenti.

Coefficienti correttivi:

- Vetustà: oltre 50 anni coeff. 0.70
- Tipologia: abitazione di tipo civile coeff. 1.25
- Ubicazione: centrale 1.25
- Panoramicità - orientamento: buono coeff. 0.90
- Stato di conservazione: normale coeff. 1.00

Il valore al metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato oggetto di stima deve essere dedotto attraverso l'applicazione sul valore medio sopra determinato del valore medio dei coefficienti correttivi individuati:

$$\text{€/mq } 2.051,17 \times 0.70 \times 1.25 \times 1.25 \times 0.90 \times 1.00 = \text{€/mq } 2.019,12$$

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 96,30 x 2.019,12=

**€ 194.441,26**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti	-1,26

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1/1 di piena proprietà):

**€. 194.440,00**

di cui:

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

per Usufrutto 1/1 (10%):

**€. 19.444,00**

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

per Nuda proprietà 1/1 (90%):

**€. 174.996,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Aosta, Ufficio Tecnico di Aosta e Agenzie immobiliari operanti sul territorio valdostano.

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore di diritto (Usufrutto 1/1)	valore di diritto (Nuda proprietà 1/1)
A	appartamento	96,30	0,00	194.440,00	19.444,00	174.996,00
				€ 194.440,00	€ 19.444,00	€ 174.996,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.020,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 192.420,00**

#### **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: **€. 9.621,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.589,09**

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,91**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.200,00**

data 27/12/2023

il tecnico incaricato  
Laura Vuillermoz