



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia De Luca

CUSTODE:

dott.ssa Margherita Ballesio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Michele Ricupero

CF:RCPMHL78C13A326L

con studio in CHARVENSOD (AO) loc. Capoluogo, 308

telefono: 3287306320

email: michele.ricupero@ecoarchitettare.it

PEC: michele.ricupero@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2022

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

A **appartamento** a CHALLAND SAINT ANSELME frazione Arbaz snc, della superficie commerciale di **68,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 217 sub. 3-6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Frazione Arbaz n. snc - Challand Saint Anselme, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 215, 216, 218, 219, 206
Il sub. 3 (alloggio) e il sub. 6 (corte) sono graffiati tra di loro.

B **terreno agricolo** a CHALLAND SAINT ANSELME frazione Arbaz snc, della superficie commerciale di **633,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 151, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle n. 230, 227, 215
- foglio 4 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 80, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle n. 745, 227, 215
- foglio 4 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 269, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: particelle n. 236, 238, 232, 231, strada comunale, particelle n. 229, 234
- foglio 4 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 133, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: particelle n. 236, 233, 229, 235

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 701,32 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.817,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 62.500,00 |
| Data della valutazione: | 30/04/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il bene oggetto della presente risulta utilizzato come seconda casa dalla famiglia del 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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 04/07/2008 a firma di notaio Lainati Mario ai nn. 101284/40523 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a mappali n. 228 e 230.

Nota di trascrizione registro generale n. 8650 - registro particolare n. 6080 del 29/07/2008 I mappali 215, 216, 228 e 230 sono gravati da servitù prediale di passaggio pedonale e carraio lungo la stradina costruita sugli stessi, in favore delle unità abitative censite al catasto fabbricati al foglio 4 particella 217, sub. 8 e 10, sub. 7, sub. 2 e 11.

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 **giudiziale**, stipulata il 15/12/2016 a firma di tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4263 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 92.646,32.

Importo capitale: € 52.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio n. 4 particella 217 sub. 3 e 6 - Foglio n. 4 particelle 228, 230, 233, 234.

Nota di iscrizione: registro generale n. 5866 - registro particolare n. 908 del 31/07/2020

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1056/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio n. 4 particella 217 sub. 3 - Foglio n. 4 particelle 228, 230, 233, 234.

Nota di trascrizione: registro generale n. 12702 - registro particolare n. 9873 del 06/12/2022

pignoramento, stipulata il 12/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 495/2023 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di



pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 4 n. 217 sub. 6.

Nota di trascrizione: registro generale n. 5635 - registro particolare n. 4454 del 08/06/2023

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:

La cessione di fabbricati ad uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da IVA.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

Considerato che, nel nostro caso, non rientriamo nelle casistiche di cui sopra, il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2004), con atto stipulato il 08/10/2004 a firma di notaio Giovanni Favre ai nn. 165730/29805 di repertorio, trascritto il 29/10/2004 a Aosta ai nn. 12062/9130.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 n. 228, 230, 233 e 234

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2012), con atto stipulato il 18/12/2012 a firma di notaio Maria Ienaro ai nn. 6163/3877 di repertorio, trascritto il 28/12/2012 a Aosta ai nn. 13483/10180.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 217 sub. 3 e 6 (graffati)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 14/12/1990).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 217 sub. 3 e 6 (graffati)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/04/1965 fino al 10/03/2003), con atto stipulato il 06/04/1965 a firma di notaio Oscar Marcoz, trascritto il 23/04/1965 a Aosta ai nn. 1399/1233.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 n. 228, 230, 233 e 234

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1990 fino al 23/05/2011), con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di notaio Giovanni Favre ai nn. 69566 di repertorio, trascritto il 07/01/1991 a Aosta ai nn. 212/177.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 217 sub. 3 e 6 (graffati)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione e divisione (dal 10/03/2003 fino al 08/10/2004), con atto stipulato il 10/03/2003 a firma di notaio Giovanni Favre ai nn. 153241 di repertorio, trascritto il 21/03/2003 a Aosta ai nn. 3351/2358 (donazione) e 3352/2359 (divisione).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 n. 228, 230, 233 e 234

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/05/2011 fino al 18/12/2012), registrato il 21/06/2011 a Gallarate ai nn. 764/9990/11, trascritto il 12/12/2011 a Aosta ai nn. 12407/8810.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 4 particella 217 sub. 3 e 6 (graffati)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La concessione edilizia originaria n. 262/C del 24/10/1981 prevedeva la realizzazione sul mappale n. 217 del foglio 4, di un'unica unità abitativa disposta su due livelli:

- al piano seminterrato erano ubicati un garage, una cantina e una lavanderia;
- al piano rialzato un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un terrazzo e una balconata.

In data 23/03/1984 veniva presentata al comune di Challand-Saint-Anselme la denuncia di ultimazione dei lavori con la quale si comunicava che gli stessi erano stati ultimati in data 31/12/1983.

All'epoca non veniva rilasciata dal comune di Challand-Saint-Anselme nessuna agibilità.

In data 14/12/1990, nonostante il frazionamento del fabbricato in più unità abitative non fosse mai stato autorizzato dal comune di Challand-Saint-Anselme, veniva presentato presso il catasto edilizio urbano una pratica di variazione catastale con la quale venivano dichiarate n. 4 unità immobiliari così identificate:

- sub. 2 graffato con sub. 11: appartamento al primo piano con balcone sui lati sud ed ovest e con corte esclusiva a sud-ovest;
- sub. 3 graffato con sub. 6: appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) con terrazzo a nord e balcone a est del primo piano con corte esclusiva a nord-ovest del piano terra;
- sub. 7: appartamento al piano terra;
- sub. 8 graffato con sub. 10: appartamento al piano terra con corte esclusiva a nord-est;
- sub. 12: bene comune non censibile (locale caldaia - area di pertinenza);

In data 01/08/1996 la società Comar S.r.l. presentava presso il comune di Challand-Saint-Anselme



una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 e D.L. 649-684-724 e s.m.i. tendente ad ottenere il condono per la realizzazione delle seguenti opere:

- formazione di intercapedine completamente interrata adibita a centrale termica, locali deposito e servizio igienico;
- cambio di destinazione d'uso a piano terra da locale deposito, autorimessa a locali abitati;
- aumento della superficie abitabile del secondo piano (sottotetto mansardato), mediante utilizzo di parte del sottotetto.

In data 18/10/1989 veniva rilasciata dal comune di Challand-Saint-Anselme la "concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale" n. 08/99 e la relativa abitabilità in sanatoria. Si precisa che tale definizione risulta erranea in quanto il riferimento di legge sulla base del quale è stato rilasciato il titolo abilitativo si riferisce al condono edilizio.

In data 23/05/2008 veniva presentato un nuovo accatastamento dell'unità abitativa oggetto della presente (foglio 4 n. 217 sub. 3 e 6 graffiati tra di loro).

In data 16/06/2008 veniva rilasciato un nuovo certificato di agibilità riferito solamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, richiesta dai proprietari a seguito di un intervento di consolidamento del solaio in laterocemento della copertura resosi necessario a seguito dei danni subiti dallo stesso a seguito di un incendio.

Nonostante siano state rilasciate dal comune di Challand-Saint-Anselme due differenti certificati di agibilità, uno nel 1999 relativo all'intero fabbricato a seguito dell'approvazione della pratica di condono edilizio e uno nel 2008 relativo esclusivamente all'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare (sub. 3-6 graffiati tra di loro), a parere dello scrivente tale agibilità risulta valida per le sole superfici abitabili, ovvero quelle previste dal decreto sanità DM sanità 5 luglio 1975 e dal D.P.R. 380/2001 così come recepito dalla L.R. 11/98. Nel caso specifico gli ambienti del sottotetto che risultano abitabili sono quelli di altezza media superiore a 2,40 m.

La presenza di un condono edilizio, infatti, non risulta un elemento sufficiente a rendere abitabili degli ambienti che non rispettano i requisiti igienico sanitari di cui al decreto sanità DM sanità 5 luglio 1975.

L'art. 35 della L. 47/1985 (Legge sul primo condono edilizio) prevede che a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Sull'argomento si è pronunciato il C. Stato 30/08/2021, n. 6091 che ha ricordato che, secondo quanto affermato dalla giurisprudenza, il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al condono edilizio, ai sensi del citato art. 35, L. 47/1985, può legittimamente avvenire in deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario (eventualmente integrate, nel precetto, da norme di fonte secondaria), poiché la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto, tali da incidere sul fondamentale principio della tutela della salute, con evidenti riflessi sul piano della legittimità costituzionale.

Tale orientamento risulta, peraltro, del tutto coerente con quello espresso dalla Corte costituzionale nella sentenza 18/07/1996, n. 256, nella quale si è affermato che la deroga introdotta dalla citata previsione normativa non riguarda i requisiti richiesti da disposizioni legislative e deve, pertanto, escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità a seguito di concessione in sanatoria, dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del certificato di abitabilità siano osservate tutte le disposizioni di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali e rispettiva normativa tecnica.

In caso di condono edilizio permangono dunque in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari.



I requisiti minimi di salubrità dettati dal D.M. 05/07/1975 non risultano pertanto derogabili e di conseguenza gli ambienti del sottotetto di altezza inferiore ai 2,40 m non possono essere considerati abitabili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo N. 262/C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione villetta montana, presentata il 31/03/1981, rilasciata il 24/10/1981 con il n. 262/C di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 08/09, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso del piano terreno, aumento della superficie abitabile del secondo piano e formazione di intercapedine interrata da adibire a centrale termica, locali deposito e servizio igienico., presentata il 01/08/1986 con il n. 1708 di protocollo, rilasciata il 18/10/1999 con il n. 08/99 di protocollo, agibilità del 18/10/1999 con il n. 08/99 di protocollo

Concessione edilizia N. 13/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione stradina di accesso a fabbricato esistente fg 4 n. 215, 216, 228 e 230, rilasciata il 10/05/2007 con il n. 13/07 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale le altezze riportate sulla planimetria catastale non corrispondono a quanto effettivamente riscontrato in loco. A seguito della realizzazione delle opere per la sanatoria delle irregolarità riscontrate la distribuzione interna non sarà più coerente con quanto riportato sull'attuale accatastamento e le dimensione dell'alloggio ed il numero di vani saranno differenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di variazione catastale a seguito della realizzazione delle opere necessarie a sanare le difformità riscontrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e di presentazione allo sportello per l'accatastamento del fabbricato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 4 n. 217 sub. 3-6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA



Sono state rilevate le seguenti difformità: nonostante allo stato attuale l'intero piano sottotetto (superficie utile complessiva circa 63,00 m²) sia impropriamente utilizzato con destinazione residenziale, solamente una minima parte dello stesso (superficie utile circa 15,00 m²) risulta possedere i requisiti igienico sanitari per essere considerato abitabile in quanto le altezze interne dei locali risultano essere esigue ed inferiori ai minimi di legge. Come si evince dallo schema planimetrico allegato alla presente (vedi allegato A08 - b)) solamente una porzione del locale ovvero quella ubicata inferiormente al colmo, per una larghezza pari a poco più di 2,00 m, risulta possedere un'altezza media pari a 2,40 m, requisito minimo di legge per poter considerare i locali salubri quindi abitabili nelle località site oltre i 1.100 m s.l.m. Inoltre la distribuzione interna dell'alloggio e alcune finestre/porte finestre hanno dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato con la pratica di condono. (normativa di riferimento: DM sanità 5 luglio 1975 - D.P.R. 380/2001 - L.R. 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune di Challand-Saint-Anselme al fine di regolarizzare le difformità riscontrate. Realizzazione di partizioni verticali interne nel sottotetto al fine di delimitare le porzioni degli ambienti non abitabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, oneri concessori e sanzioni: €3.000,00
- Opere edili per la delimitazione delle porzioni del sottotetto non abitabili: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 4 n. 217 sub. 3-6

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e dell'impianto idro-termo-sanitario necessaria per la nuova agibilità che dovrà essere richiesta a seguito della sanatoria. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.P.R. 547/55, D.M. 37/2008 - D.M. 37/2008 - D.M. 174/2004 - UNI EN 806)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: relativamente all'impianto elettrico: verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico e dei relativi sistemi di protezione da parte di elettricista abilitato. Relativamente all'impianto idro-termo-sanitario: verifica ed adeguamento da parte di tecnico in possesso dei requisiti professionali richiesti dall'art. 4 del D.M. 37/2008.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica | intervento di elettricista abilitato e rilascio certificato di conformità: €2.000,00
- Verifica | adeguamento da parte di idraulico abilitato e rilascio certificato di conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 4 n. 217 sub. 3-6



BENI IN CHALLAND SAINT ANSELME FRAZIONE ARBAZ SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHALLAND SAINT ANSELME frazione Arbaz snc, della superficie commerciale di **68,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 217 sub. 3-6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Frazione Arbaz n. snc - Challand Saint Anselme, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappali n. 215, 216, 218, 219, 206
Il sub. 3 (alloggio) e il sub. 6 (corte) sono graffiati tra di loro.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare ubicato nella parte alta del comune di Challand-Saint-Anselme in Fraz. Arbaz a circa 1.522 m s.l.m..

Challand-Saint-Anselme è il secondo paese che si incontra risalendo la Val d'Ayas, situato a 1036 metri di altitudine. Si estende tra fitti boschi di castagni, prati e pascoli, in uno scenario naturale che si fa via via più alpestre. La sua storia, come quella del comune limitrofo di Challand-Saint-Victor, è legata alle vicissitudini dell'illustre famiglia Challant, la più importate casata valdostana nel Medioevo. Un ruolo fondamentale nell'economia del borgo è stato svolto dall'acqua, da sempre sfruttata per lo sviluppo dell'agricoltura, infatti sul territorio passano ancora oggi antichi canali irrigui.

La località è dominata dall'imponente presenza del Corno Bussola ed è circondata da alte vette, tra cui la Becca Torché, cima centrale del gruppo delle Dames de Challand. Il territorio offre ai suoi ospiti una vasta possibilità di escursioni di carattere storico e naturalistico, di varia difficoltà e lunghezza. Anche in mountain bike i più esperti possono raggiungere destinazioni incantevoli oltre i 2000 metri lungo strade sterrate e tracciati più tecnici. Per le vacanze invernali, Challand-Saint-Anselme consente di raggiungere in pochi minuti di auto Brusson, località conosciuta per lo sci di fondo, e Champoluc con il vasto comprensorio del Monterosa Ski per lo sci da discesa.

Challand-Saint-Anselme è raggiungibile in autobus con la linea "Verrès – Saint-Jacques".

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere discretamente servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- ambulatorio medico e studio dentistico;
- ufficio del turismo;
- ufficio postale;
- scuola dell'infanzia e primaria;
- area sportiva;
- riserva di pesca turistica estiva;
- numerose attività commerciali;



- ristoranti, bar e attività ricettive.

La frazione Arbaz è situata nella parte alta del territorio comunale a circa 10 minuti d'auto (5 km) dai servizi sopra elencati ubicati prevalentemente nelle frazioni che si sviluppano lungo la S.R. n. 45.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito in fraz Arbaz e raggiungibile percorrendo una strada privata rinverdata che si diparte dalla strada comunale posta a monte dello stesso. La strada suddetta si sviluppa sui mappali n. 230, 228, 215 e 216 di proprietà dell'esecutato che sono gravati da servitù di passaggio sia pedonale che carraio in favore degli altri subalterni che compongono il fabbricato.

Quat'ultimo è disposto su 3 livelli così suddivisi:

- piano terra:
 - sub. 8 e 10 (graffati tra di loro): appartamento dotato di corte esclusiva a nord est;
 - sub. 7: appartamento
 - sub. 12: bene comune con censibile (locale caldaia e corte di pertinenza del fabbricato).
- piano primo:
 - sub. 2 e 11 (graffati tra di loro): appartamento con balcone sui lati sud e ovest e con corte esclusiva a sud-ovest;
 - sub. 3 e 6 (graffati tra di loro): zona giorno dell'appartamento oggetto di esecuzione con terrazzo a nord, balcone a est e corte esclusiva a nord-ovest.
- piano secondo:
 - sub. 3 e 6 (graffati tra di loro): zona notte dell'appartamento oggetto di esecuzione.

Il piano terra del fabbricato è rivestito in pietra mentre i piani primo e sottotetto sono rivestiti in legno così come lo sporto del tetto.

L'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare, censita al foglio 4 n. 217 sub. 3 e 6, è disposta su due livelli: piano primo e piano secondo (sottotetto).

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un balcone che conduce alla porta finestra posta sul fronte est del fabbricato, quest'ultima permette di accedere all'unico locale del piano primo che è adibito a cucina (superficie utile m² 17,17) che oltre alla porta-finestra est sopra citata è dotata di due affacci a nord. Dalla cucina si diparte una scala interna in legno che conduce al piano superiore che allo stato attuale è suddiviso in n. 4 ambienti: un soggiorno, un servizio igienico e due camere da letto.

Il locale adibito a soggiorno è dotato di due affacci a sud, mentre le camere ed il bagno sono dotati di un affaccio ciascuno a nord.

Occorre segnalare che, nonostante allo stato attuale l'intero piano sottotetto (superficie utile complessiva circa 63,00 m²) sia impropriamente utilizzato con destinazione residenziale, solamente una minima parte dello stesso (superficie utile circa 15,00 m²) risulta possedere i requisiti igienico sanitari per essere considerato abitabile in quanto le altezze interne dei locali risultano essere esigue ed inferiori ai minimi di legge. Come si evince dallo schema planimetrico allegato alla presente (vedi allegato A08 - b)) solamente una porzione del locale ovvero quella ubicata inferiormente al colmo, per una larghezza pari a poco più di 2,00 m, risulta possedere un'altezza media pari a 2,40 m, requisito minimo di legge per poter considerare i locali salubri quindi abitabili nelle località site oltre i 1.100 m s.l.m. (riferimenti normativi DM sanità 5 luglio 1975 e all'art. 95 della L.R. 11/98).

L'eventuale acquirente dell'alloggio, attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, potrà regolarizzare i locali posti al piano sottotetto per la sola parte avente altezza media pari o superiore a 2,40 m. La restante parte **non potrà avere una destinazione d'uso residenziale** in quanto priva di requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente. Le porzioni di altezza inferiore ai 2,40 m potranno eventualmente essere utilizzate come pertinenze dell'abitazione con destinazione



d'uso non residenziale (ad esempio ripostiglio, soffitta, ecc.).

La cucina posta al piano primo presenta una pavimentazione ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco.

I locali al piano sottotetto presentano una pavimentazione in laminato plastico con la sola eccezione del bagno che presenta un rivestimento ceramico sia sul pavimento che sulle pareti. Le restanti pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Tutti i serramenti sono in legno e quelli esterni sono dotati di antoni anch'essi in legno.

Le finiture sopra descritte risultano essere in buono stato di conservazione.

Il riscaldamento degli ambiente viene garantito da un impianto ad aria con generatore termico a pellet situata al piano terra. In prossimità della cucina è ancora presente uno scaldabagno a gas che, secondo quanto dichiarato dal proprietario, non risulta essere funzionante. L'alloggio allo stato attuale risulta pertanto privo di un sistema per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

L'alloggio sopra descritto è inoltre dotato delle seguenti pertinenze esclusive:

- un terrazzo lungo il fronte nord ed un balcone lungo il fronte est aventi una superficie complessiva pari a circa 31,50 m²;
- un'area verde posta a nord del fabbricato avente una superficie pari a circa 105,00 m²

Al piano terra è inoltre presente un locale tecnico comune a tutti gli alloggi del fabbricato.



Fronti sud ed ovest



Fronti nord ed ovest



Fronte est



CLASSE ENERGETICA:

[400,7347 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0086947 registrata in data 29/04/2024

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 primo - cucina | 21,00 | x | 100 % | = | 21,00 |
| Piano secondo - porzione abitabile (h media 2,40 m) | 18,00 | x | 100 % | = | 18,00 |
| Piano secondo - porzione non abitabile utilizzabile come vano accessorio (h superiore a 1,50 m) | 29,00 | x | 50 % | = | 14,50 |
| Terrazzo nord | 23,00 | x | 30 % | = | 6,90 |
| Balcone est | 9,00 | x | 30 % | = | 2,70 |
| Area verde superficie 105,00 mq (fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare) | 39,00 | x | 10 % | = | 3,90 |
| Area verde superficie 105,00 mq (oltre alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare) | 66,00 | x | 2 % | = | 1,32 |
| Totale: | 205,00 | | | | 68,32 |



piano primo - cucina



piano primo - scala di accesso al piano sottotetto





balcone posto lungo il fronte est



terrazzo posto lungo il fronte nord



piano sottotetto - porzione adibita a soggiorno e vista sull'ingresso del servizio igienico e sul locale adibito a camera da letto

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: **30/04/2024**



Fonte di informazione: agenzia immobiliare online
Descrizione: appartamento bilocale
Indirizzo: frazione Quinçon - Challand-Saint-Anselme
Superfici principali e secondarie: 48
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 64.600,00 pari a 1.345,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Studio Champoluc
Descrizione: trilocale
Indirizzo: frazione Quinçod - Challand-Saint-Anselme
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 76.000,00 pari a 1.520,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: AV immobiliare La Maison
Descrizione: casa indipendente da rimodernare
Indirizzo: frazione Pesan - Challand-Saint-Anselme
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 645,16 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Studio Champoluc
Descrizione: monolocale
Indirizzo: Frazione Quinçod - Challand-Saint-Anselme
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.911,76 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 61.750,00 pari a 1.816,18 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: Immobiliare Morani
Descrizione: bilocale
Indirizzo: Fraz. Corliod - Challand-Saint-Anselme
Superfici principali e secondarie: 41
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.926,83 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 75.050,00 pari a 1.830,49 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: Immobiliare Morano
Descrizione: bilocale
Indirizzo: Fraz. Corliod - Challand-Saint-Anselme
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 64.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 60.800,00 pari a 1.520,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazioni di tipo economico
Indirizzo: capoluogo e frazioni
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazioni di tipo economico
Indirizzo: residuale montana
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.070,00 pari a 1.070,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.

Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del segmento di mercato della zona;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;
- determinazione del più probabile valore di eventuali aggiunte e disvalore di eventuali detrazioni;
- determinazione del più probabile valore di mercato mediante sommatoria del più probabile valore ordinario alle aggiunte e alle detrazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,32 x 1.100,00 = **75.152,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.152,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.152,00**

BENI IN CHALLAND SAINT ANSELME FRAZIONE ARBAZ SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CHALLAND SAINT ANSELME frazione Arbaz snc, della superficie commerciale di **633,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 151, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle n. 230, 227, 215
- foglio 4 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 80, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale, particelle n. 745, 227, 215
- foglio 4 particella 233 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 269, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: particelle n. 236, 238, 232, 231, strada comunale, particelle n. 229, 234
- foglio 4 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 133, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: particelle n. 236, 233, 229, 235

DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente consistono in alcuni appezzamenti di terreno agricoli ubicati in fraz. Arbaz nel comune di Challand-Saint-Anselme.

Gli stessi sono ubicati in prossimità dell'appartamento oggetto delle presente e sono censiti al catasto terreni come segue:

- foglio 4 n. 228 di superficie pari a m² 151,00 - coordinate GPS: Lon: 7,728568 - Lat. 45,725687;
- foglio 4 n. 230 di superficie pari a m² 80,00 - coordinate GPS: Lon: 7,728739 - Lat. 45,725735;
- foglio 4 n. 233 di superficie pari a m² 269,00 - coordinate GPS: Lon: 7,728657 - Lat. 45,725913;
- foglio 4 n. 234 di superficie pari a m² 133,00 - coordinate GPS: Lon: 7,728504 - Lat. 45,725902;

Sui mappali n. 228 e 230 è stato realizzato l'imbocco della strada privata che dalla strada comunale, attraversando anche i mappali 215 e 216 (non oggetto di esecuzione), conduce al fabbricato censito al foglio 4 n. 217.

Con atto notarile del 04/07/2008 è stata costituita una servitù prediale di passaggio pedonale e carraio sui mappali 215, 216, 228 e 230 in favore delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 4 n. 217 sub. 7, sub. 8 (graffato con il sub. 10), sub. 2 (graffato con il sub. 11).

Allo stato attuale i mappali gravati da servitù risultano essere tutti di proprietà del debitore ma soltanto i mappali 228 e 230 fanno parte dei beni oggetto di esecuzioni immobiliare.

I mappali 233 e 234 sono ubicati in prossimità dei mappali 228 e 230 ma a monte della strada comunale. Gli stessi sono pressochè pianeggianti con leggera pendenza verso valle e sono coltivati a pascolo.



mappali n. 228 e 230 su cui è stata realizzata la strada privata di accesso al fabbricato mappali n. 233 e 234 posti a monte della strada comunale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Foglio 4 n. 228 | 151,00 | x | 100 % | = | 151,00 |
| Foglio 4 n. 230 | 80,00 | x | 100 % | = | 80,00 |
| Foglio 4 n. 233 | 269,00 | x | 100 % | = | 269,00 |
| Foglio 4 n. 234 | 133,00 | x | 100 % | = | 133,00 |



| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Totale: | 633,00 | 633,00 |
|----------------|---------------|---------------|

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.

Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segno di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 633,00 x 5,00 = **3.165,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.165,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.165,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 68,32 | 0,00 | 75.152,00 | 75.152,00 |
| B | terreno agricolo | 633,00 | 0,00 | 3.165,00 | 3.165,00 |
| | | | | 78.317,00 € | 78.317,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.817,00**

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: **€. 3.290,85**



| | |
|---|---------------------|
| 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: | €. 26,15 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 62.500,00 |

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
arch. Michele Ricupero

