



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia De Luca

CUSTODE:

avv. Marco Bich

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Yvette Comé

CF:CMOYTT79R62A326Y

con studio in CHARVENSOD (AO) Loc. Capoluogo n. 308

telefono: 0165235893

email: yvette.come@ecoarchitettare.it

PEC: yvette.come@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a AOSTA via Saint Martin de Corléans 143, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 750 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Corso Saint Martin de Corleans n. 143, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: corsia comune - box sub. 17 - terrapieno - box sub. 15

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.550,00
Data della valutazione:	26/03/2024

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 **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo - atto giudiziale del 18/11/2019 del tribunale di Aosta (repertorio n. 1281/2019).

Importo ipoteca: € 26.333,74.

Importo capitale: € 25.292,40.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 16/03/2022 - registro generale n. 2757 - registro particolare n. 328

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale - atto giudiziario del 15/11/2021 del Tribunale di Aosta (repertorio n. 327/2021).

Importo ipoteca: € 2.891,33.

Importo capitale: € 2.891,33.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 16/03/2022 - Registro generale n. 2758 - Registro particolare n. 329

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale - atto giudiziario del 16/06/2023 del Tribunale di Aosta (repertorio n. 537/2023).

Importo ipoteca: € 109.623,10.

Importo capitale: € 103.535,17.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 13/07/2023 - Registro generale n. 6961 - Registro particolare n. 838

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario del 11/09/2023 dell'ufficiale giudiziario (repertorio n. 980).

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di trascrizione del 21/09/2023 - Registro generale n. 9091 - Registro particolare 7169

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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 105.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	7,11
Ulteriori avvertenze:	

Durante l'assemblea condominiale del 12/01/2024 sono state deliberate delle spese straordinarie per l'adeguamento alle norme antincendio delle autorimesse finalizzate a conseguire il certificato di

prevenzione incendi. L'amministratore di condominio segnala che l'importo stimato per l'esecuzione dei lavori potrebbe subire delle variazioni in fase di approvazione dei preventivi da parte dell'assemblea.

Ulteriori avvertenze:

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

Se il venditore è un soggetto privato la cessione è sempre esente da I.V.A. pertanto nel nostro caso 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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1988), con atto stipulato il 14/04/1988 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 75729 di repertorio.

Nota di trascrizione del 23/04/1988 - Registro particolare n. 2612 - Registro Generale n. 3446

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1988), con atto stipulato il 14/04/1988 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 75729 di repertorio.

Nota di trascrizione del 23/04/1988 - Registro particolare n. 2612 - Registro Generale n. 3446

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di società che ha costruito il fabbricato (fino al 14/04/1988)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere edilizie **N. 136** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di fabbricato di civile abitazione con unità commerciali e garages in via St. Martin de Corléans - foglio 27 n. 185-212, rilasciata il 13/05/1983 con il n. 2269/80 di protocollo, agibilità del 02/09/1986 con il n. 23691 di protocollo.

Autorizzazione ad eseguire alcune varianti interne in data 05/02/1986 prot. n. 36988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba 46 priva di densità fondiaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: ogni tipo di intervento edilizio è sottoposto alle norme di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il presente giudizio di conformità non tiene conto della verifica delle

tolleranze costruttive così come previste dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 così come recepite dall'art. 80bis della L.R. 11/98.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN AOSTA VIA SAINT MARTIN DE CORLÉANS 143

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a AOSTA via Saint Martin de Corléans 143, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 27 particella sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Corso Saint Martin de Corleans n. 143, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario: corsia comune - box sub. 17 - terrapieno - box sub. 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto oggetto della presente è situato al secondo piano sotterraneo del condominio denominato "Girardini (AOSTA)" sito in via Saint Martin de Corleans n. 143 nel Comune di Aosta.

Il fabbricato è stato costruito a partire dal 1983 a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 136 (pratica n. 2269/80) ed è stato dichiarato abitabile in data 2 settembre 1986.

Il fabbricato condominiale è costituito da:

- n. 2 piani interrati in cui sono ubicati n. 4 magazzini, n. 7 cantine, n. 32 autorimesse, n. 1 centrale termica e n. 1 locale ENEL;
- il piano terra in cui sono ubicati l'ingresso comune e n. 2 locali commerciali;
- i piani primo, secondo e terzo in cui sono ubicate un totale di 8 abitazioni;

Il cortile condominiale, da cui si diparte la rampa che conduce ai piani primo e secondo sotterraneo, è accessibile sia da via Saint Martin de Corléans che da via Bich. Il primo è delimitato da una sbarra

mentre il secondo da un cancello.

La struttura è costituita da murature perimetrali (per la parte interrata), travi e pilastri in calcestruzzo armato e solaio a lastre prefabbricate. Le tramezze che separano i box sono invece in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati di bianco.

Il box è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. L'accesso al box è delimitato da porta basculante manuale in metallo avente un dimensione pari a circa 2,30 x h 195,00 m.

Il box ha una superficie netta di circa 14,00 m² (lunghezza circa 5,70 m - larghezza circa 2,60 m), una superficie commerciale lorda di circa 16,00 m² e un'altezza pari a 2,50 m.

Trattandosi di un'autorimessa non è necessaria la redazione di APE.



Interno dell'autorimessa.



Porta basculante autorimessa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

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: 23/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.immobiliare.it

Descrizione: box

Indirizzo: Corso Battaglione Aosta

Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 17.100,00 pari a 1.315,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.immobiliare.it
Descrizione: box
Indirizzo: Corso Saint Martin de Corleans - Aosta
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 17.100,00 pari a 1.068,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.immobiliare.it
Descrizione: box
Indirizzo: Corso Saint-Martin-de-Corleans - Aosta
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 23.500,00 pari a 1.468,75 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 22.325,00 pari a 1.395,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.immobiliare.it
Descrizione: box
Indirizzo: C.so Battaglione - Aosta
Superfici principali e secondarie: 10
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 14.250,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.immobiliare.it
Descrizione: box
Indirizzo: C.so Battaglione - Aosta
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 20.900,00 pari a 1.161,11 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.immobiliare.it
Descrizione: box
Indirizzo: via Artanavaz - Aosta
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 19.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: box
Indirizzo: zona semicentrale/fascia semicentrale ovest-nord
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.225,00 pari a 1.225,00 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: 16,00 x 1.250,00 = **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Aosta, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

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	box singolo	16,00	0,00	20.000,00	10.000,00
				20.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.000,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un singolo box auto di dimensioni ridotte non risulta possibile la divisione in quote.

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: **€. 9.000,00**

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:	€. 450,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.550,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato residenziale unifamiliare con giardino a AOSTA via Mont Velan 3, della superficie commerciale di **111,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 572 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Mont Velan n. 3 - Aosta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione dei sub. 1 e 2 che a loro volta derivano dalla modifica dell'identificativo del n. 278 sub. 1 e 2
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale via Mont Velan - particella 31 - particella 953 - particella 23 - strada comunale via Mont Velan
Si evidenzia inoltre che la particella n. 572 deriva dalla fusione delle particelle n. 572-264-321-29.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 298.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 283.708,00
Data della valutazione:	26/03/2024

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 30/03/2006 a firma di notaio Cafiero Marina ai nn. 31603/6109 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Nota di iscrizione del 13/04/2006 - Registro generale n. 5177 - Registro particolare n. 1014. Si evidenzia che il fabbricato oggetto di esecuzione era originariamente così identificato: foglio 60 particella 278 sub. 1 e 2. Nel 2007 l'identificativo è stato modificato come segue: foglio 60 n. 572 sub. 1 e 2. Nel 2009 a seguito di ristrutturazione vi è stata una fusione dei due subalterni che hanno generato l'attuale foglio 60 n. 572 sub. 3.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2008 a firma di notaio Cafiero Marina ai nn. 32436/6782 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Nota di iscrizione del 19/03/2008 - Registro generale n. 3232 - Registro particolare n. 586. Si evidenzia che il fabbricato oggetto di esecuzione era originariamente così identificato: foglio 60 particella 278 sub. 1 e 2. Nel 2007 l'identificativo è stato modificato come segue: foglio 60 n. 572 sub. 1 e 2. Nel 2009, a seguito di ristrutturazione, vi è stata una fusione dei due subalterni suddetti che hanno generato l'attuale foglio 60 n. 572 sub. 3.

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo - atto giudiziario del 18/11/2019 del tribunale di Aosta (repertorio n. 1281/2019).

Importo ipoteca: € 26.333,74.

Importo capitale: € 25.292,40.

Nota di iscrizione del 16/03/2022 - registro generale n. 2757 - registro particolare n. 328

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale - atto giudiziario del 15/11/2021 del Tribunale di Aosta (repertorio n. 327/2021).

Importo ipoteca: € 2.891,33.

Importo capitale: € 2.891,33.

Nota di iscrizione del 16/03/2022 - Registro generale n. 2758 - Registro particolare n. 329

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale - atto giudiziario del 16/06/2023 del Tribunale di Aosta (repertorio n. 537/2023).

Importo ipoteca: € 109.623,10.

Importo capitale: € 103.535,17.

Nota di iscrizione del 13/07/2023 - Registro generale n. 6961 - Registro particolare n. 838

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario del 11/09/2023 dell'ufficiale giudiziario (repertorio n. 980).

Nota di trascrizione del 21/09/2023 - Registro generale n. 9091 - Registro particolare 7169

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:

Ulteriori avvertenze:

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

Se il venditore è un soggetto privato la cessione è sempre esente da I.V.A. pertanto nel nostro caso 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:

Si evidenzia che il fabbricato oggetto di esecuzione era originariamente così identificato: foglio 60 particella 278 sub. 1 e 2. Nel 2007 l'identificativo è stato modificato come segue: foglio 60 n. 572 sub. 1 e 2. Nel 2009, a seguito di ristrutturazione, vi è stata una fusione dei due subalterni suddetti che hanno generato l'attuale foglio 60 n. 572 sub. 3.

La corte del fabbricato, attualmente particella 572 deriva dalla fusione delle seguenti particelle del foglio 60: 572, 264, 321 e 29.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2006), con atto stipulato il 30/03/2006 a firma di notaio Marina Cafiero ai nn. 31602/6108 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati foglio 60 particella 278 sub. 1 e 2 - Catasto terreni Foglio 60 particelle 29-321-264.

Nota di trascrizione del 13/04/2006 - Registro particolare n. 3552 - Registro Generale n. 5176

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/11/1975

fino al 11/11/2004).

Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati foglio 60 n. 278 sub. 1 e 2.

Nota di trascrizione del 05/04/1976 - Registro particolare n. 1721 - Registro generale n. 2274.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/1996 fino al 11/11/2004).

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni foglio 60 n. 29-321.

Nota di trascrizione del 09/10/1997 - Registro particolare n. 7302 - Registro generale n. 9183.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004 fino al 30/03/2006), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di notaio Marina Cafiero ai nn. 30907 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni foglio 60 n. 29-321.

Nota di trascrizione del 24/11/2004 - Registro particolare n. 9888 - Registro generale n. 13107.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004 fino al 30/03/2006), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di notaio Marina Cafiero ai nn. 30907 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati foglio 60 n. 278 sub. 1 e 2 - catasto terreni foglio 60 n. 264.

Nota di trascrizione del 24/11/2004 - Registro particolare n. 9887 - Registro generale n. 13106.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere edilizie **N. 779** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento conservativo di fabbricato da adibire a civile abitazione sito in via Mont Velan n. 3, rilasciata il 07/12/2006 con il n. 779 di protocollo, agibilità del 23/10/2012 con il n. 91/43073 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a locali posti ai piani terreno e primo. Risulta invece escluso il piano interrato che è stato realizzato senza alcuna autorizzazione..

Variante in corso d'opera prot. 4051 del 04/02/2009 - istanza edilizia n. 2006/0773/A per modifiche interne. Concessione edilizia in variante del 26/03/2012 prot. 91/10511 - pratica edilizia 2007/0495/E per modifiche sistemazione esterna. Denuncia di inizio attività del 12/07/2012 prot. n. 0026103 per realizzazione muri di sostegno a causa di cedimento degli esistenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Aa 1 centro storico. L'area di cui al foglio 60 n. 572 risulta compresa nella fascia C, inondazioni, di cui all'art. 36 della Legge Regionale 11/98.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il presente giudizio di conformità non tiene conto della verifica delle tolleranze costruttive così come previste dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 così come recepite dall'art. 80bis della L.R. 11/98.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

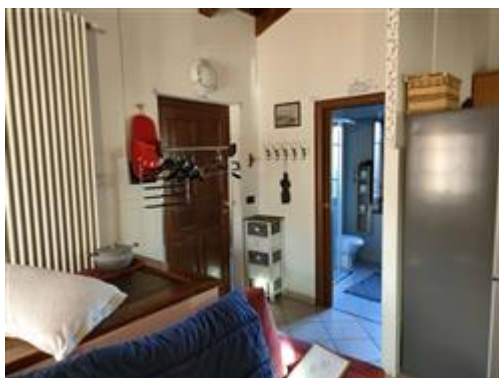
Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di disimpegno tra soggiorno e bagno al piano primo
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di partizione verticale interna e installazione di serramento.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di partizione verticale interna e realizzazione di serramento: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della regolarizzazione urbanistica ed edilizia del fabbricato dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica docfa presso gli uffici competenti dell'agenzia delle entrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la presentazione della pratica dofca e per le spese di presentazione allo sportello.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune partizioni verticali interne realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato. Realizzazione di una camera da letto e di un bagno al piano interrato senza alcuna autorizzazione e senza che siano soddisfatti i requisiti igienico sanitari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Relativamente alle partizioni verticali interne realizzate in difformità rispetto a quanto autorizzato sarà sufficiente presentare una concessione edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti del comune di Aosta. La camera da letto ed il bagno posti al piano interrato non sono invece sanabili in quanto non risultano possedere i requisiti igienico sanitari richiesti per i locali con destinazione d'uso residenziale. I locali suddetti potranno comunque essere utilizzati dall'eventuale acquirente con destinazione d'uso non residenziale (ad esempio deposito e lavanderia) previa presentazione di una concessione edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti

del comune di Aosta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €5.000,00
- Oneri comunali e sanzioni: €2.500,00
- Opere edili necessarie a rimuovere le difformità: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Camera da letto non autorizzata al piano interrato.



Bagno non autorizzato al piano interrato.



Bagno non autorizzato al piano interrato.



Partizione verticale interna realizzata al piano terreno in difformità a quanto riportato sugli elaborati progettuali..

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

BENI IN AOSTA VIA MONT VELAN 3

**FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON
GIARDINO**

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato residenziale unifamiliare con giardino a AOSTA via Mont Velan 3, della superficie commerciale di **111,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 572 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Mont Velan n. 3 - Aosta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione dei sub. 1 e 2 che a loro volta derivano dalla modifica dell'identificativo del n. 278 sub. 1 e 2
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale via Mont Velan - particella 31 - particella 953 - particella 23 - strada comunale via Mont Velan
Si evidenzia inoltre che la particella n. 572 deriva dalla fusione delle particelle n. 572-264-321-29.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Il fabbricato oggetto della presente risulta essere un edificio sito nel centro storico del comune di Aosta, in una zona compresa tra l'Arco d'Augusto e il sobborgo del ponte di pietra, in via Mont Velan n. 3.

La zona, dal punto di vista dei servizi, risulta essere ben servita, in quanto sono presenti:

- differenti scuole di ogni ordine e grado;
- numerose attività commerciali;
- strutture ricettive, ristoranti e bar;
- fermata dell'autobus;
- stazione ferroviaria;
- uffici pubblici di vario genere;
- municipio di Aosta;
- chiese;
- ambulatori medici e farmacie.

La via pedonale del centro storico di Aosta dista poche centinaia di metri.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il bene oggetto della presente risulta essere un fabbricato residenziale unifamiliare posto su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra.

Lo stesso presenta una struttura continua in muratura portante in pietra rivestita con intonaco e tinteggiata mentre le partizioni orizzontali sono in latero cemento.

Il tetto è del tipo tradizionale in legno con manto di copertura in lose, i balconi sono in c.a. con parapetti in ferro.

L'unità abitativa è dotata di una corte ad uso esclusivo di ampie dimensioni (considerata l'ubicazione in centro storico), circa 200 m², in parte pavimentati in pietra (marciapiedi lungo il perimetro del fabbricato) ed in parte sistemati a verde. L'intera proprietà è delimitata da murature in pietra oppure da recinzioni metalliche e dotata di tre cancelli pedonali:

- il primo consente di accedere al fabbricato da via Mont Velan (nord);
- il secondo è posto al confine con il mappale 23 (sud);

- il terzo permette di accedere all'area verde.

La porzione di corte lungo il fronte sud del fabbricato è pavimentata in pietra e costituisce un passaggio pedonale che permette di accedere all'area verde ad uso esclusivo posta ad est. Il passaggio suddetto viene utilizzato anche dai proprietari del fabbricato posto a sud (mappale 953) che risultano essere proprietari della porzione di corte posta lungo la facciata del fabbricato di loro proprietà per una larghezza pari a circa 80 cm.

L'alloggio è inoltre dotato di n. 3 accessi:

- uno posto sul fronte nord (ingresso principale all'unità abitativa), che attraverso una scala esterna consente l'accesso alla zona giorno posta al primo piano;
- uno posto lungo il fronte ovest attraverso il quale si accede ad un disimpegno realizzato al piano terreno (in difformità a quanto riportato sugli elaborati progettuali);
- uno posto lungo il fronte est attraverso il quale si accede direttamente alla camera da letto posta al piano terreno.

L'unità abitativa risulta costituita dai seguenti ambienti:

- piano primo:
 - ingresso / disimpegno (sup. netta pari a circa 3,00 m²);
 - bagno (sup. netta pari a circa 3,50 m²);
 - soggiorno con angolo cottura (sup. netta pari a circa 22,00 m²) da cui si accede ad un balcone posto lungo il fronte ovest (sup. circa 4,00 m²);
 - scala interna rivestita in legno attraverso la quale si accede al...
- piano terreno:
 - camera da letto (sup. netta pari a circa 15,00 m²);
 - bagno (sup. netta pari a 5,90 m²);
 - disimpegno (sup. netta pari a circa 3,00 m²);
 - scala interna rivestita in marmo attraverso la quale si accede al...
- piano interrato (totalmente irregolare) in cui sono stati realizzati, in difformità a quanto autorizzato:
 - una camera da letto (superficie netta pari a circa 14,50 m²);
 - un bagno (superficie netta pari a circa 4,00 m²).

Secondo quanto emerso dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale i locali posti al piano interrato non sono mai stati autorizzati. Lo conferma anche il fatto che l'abitabilità rilasciata in data 23 ottobre 2012 si riferisce esclusivamente a 2 vani posti al piano terreno e a 2 vani posti al piano primo. Non viene invece menzionato nessun piano interrato.

L'eventuale acquirente, attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, potrà regolarizzare i locali posti al piano interrato, gli stessi però **non potranno avere una destinazione d'uso residenziale** in quanto privi dei requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente. Gli stessi potranno eventualmente essere utilizzati come pertinenze dell'abitazione con destinazione d'uso non residenziale (ad esempio: cantina, deposito, lavanderia, ecc).

All'interno di un vano ricavato al di sotto della scala esterna che conduce al piano primo è stata collocata la caldaia a gas utilizzata sia per il riscaldamento degli ambienti che per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione ceramica, così come le pareti dei bagni e dell'angolo cottura. Tutte le altre pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco con la sola eccezione del soffitto del piano primo che è costituito dal tetto in legno a vista.

Tutti i serramenti sono in legno. Quelli esterni del piano terra sono dotati di inferriate.

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



Fronte ovest del fabbricato.



Area verde posta ad est del fabbricato.



Soggiorno.



Angolo cottura.



Passaggio pedonale lungo il fronte ovest del fabbricato.



Camera da letto posta al piano terreno.

CLASSE ENERGETICA:



[604,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0083008 registrata in data 05/01/2024

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 - zona giorno e bagno (compresa superficie occupata dalla scala interna)	42,00	x	100 %	=	42,00
Piano terreno - camera da letto, bagno e disimpegno (esclusa la superficie occupata dalla scala interna e dalla C.T.)	34,00	x	100 %	=	34,00
Piano interrato - vani accessori con destinazione d'uso non residenziale (esclusa la superficie occupata dalla scala interna)	28,00	x	50 %	=	14,00
Piano primo - balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Corte ad uso esclusivo (area verde e camminamenti esterni)	201,00	x	10 %	=	20,10
Totale:	309,00				111,30

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: 23/03/2024

Fonte di informazione: sito internet: www.casa.it

Descrizione: Appartamento 5 locali

Indirizzo: via Mont Velan - Aosta

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.690,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 255.550,00 pari a 2.555,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: sito internet: www.casa.it

Descrizione: Trilocale al 2° piano

Indirizzo: via Croce di Città - Aosta

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 4.446,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 236.550,00 pari a 4.224,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Ultimo Piano

Descrizione: appartamento al quarto piano

Indirizzo: via Losanna n. 17 - Aosta

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 259.000,00 pari a 2.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 246.050,00 pari a 2.617,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tecnocasa
Descrizione: mansarda al secondo piano
Indirizzo: via Sant'Anselmo - Aosta
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.179,49 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 161.500,00 pari a 2.070,51 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Casa Merli
Descrizione: appartamento al 1° piano
Indirizzo: via Sant'Anselmo - Aosta
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 123.500,00 pari a 2.470,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sant'Orso
Descrizione: appartamento monolocale al piano terreno
Indirizzo: via Monte Zerbion - Aosta
Superfici principali e secondarie: 34
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 2.617,65 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 84.550,00 pari a 2.486,76 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/03/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Ital Home
Descrizione: appartamento ristrutturato
Indirizzo: via Mont Velan - Aosta
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.988,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 255.550,00 pari a 2.839,44 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Morani

Descrizione: casa indipendente ristrutturata

Indirizzo: via Lostan 12 - Aosta

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.681,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 175.750,00 pari a 1.597,73 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Macciò

Descrizione: appartamento al 2° piano ristrutturato

Indirizzo: via Mont Gelé - Aosta

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 2.525,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 232.750,00 pari a 2.399,48 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Festa Immobiliare

Descrizione: trilocale ristrutturato in palazzina storica

Indirizzo: via Xavier de Maistre - Aosta

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 238.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 226.100,00 pari a 2.660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Indirizzo: Centrale-asse commerciale del centro storico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.700,00 pari a 2.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale

Indirizzo: centrale/centro storico-nord

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.400,00 pari a 2.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale

Indirizzo: centrale/centro storico-sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.400,00 pari a 2.400,00 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: 111,30 x 2.800,00 = **311.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 311.640,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 311.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Aosta, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

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
	fabbricato residenziale				
A	unifamiliare con giardino	111,30	0,00	311.640,00	311.640,00
				311.640,00 €	311.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 298.640,00**

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: **€. 14.932,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.708,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAINT CHRISTOPHE Loc. Pallein 30, della superficie commerciale di **306,80** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 11 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 1.316,97 Euro, indirizzo catastale: Località Pallein n. 30, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale - particelle 13, 18, 519, 20, 21 e 10
La particella n. 11 deriva dalla fusione delle particelle n. 11, 12 e 520

- foglio 32 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 35 mq, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: Località Pallein n. 30, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale - particelle 13, 18, 519, 20, 21 e 10
La particella n. 11 deriva dalla fusione delle particelle n. 11, 12 e 520

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	306,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 248.064,00
Data della valutazione:	26/03/2024

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 **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo - atto giudiziario de 18/11/2019 del tribunale di Aosta (repertorio n. 1281/2019).

Importo ipoteca: € 26.333,74.

Importo capitale: € 25.292,40.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 16/03/2022 - registro generale n. 2757 - registro particolare n. 328

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale - atto giudiziario del 15/11/2021 del Tribunale di Aosta (repertorio n. 327/2021).

Importo ipoteca: € 2.891,33.

Importo capitale: € 2.891,33.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 16/03/2022 - Registro generale n. 2758 - Registro particolare n. 329

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale - atto giudiziario del 16/06/2023 del Tribunale di Aosta (repertorio n. 537/2023).

Importo ipoteca: € 109.623,10.

Importo capitale: € 103.535,17.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 13/07/2023 - Registro generale n. 6961 - Registro particolare n. 838

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/03/2006 a firma di notaio Cafiero Marina ai nn. 31603/6109 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di iscrizione del 13/04/2006 - Registro generale n. 5177 - Registro particolare n. 1014.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario del 11/09/2023 dell'ufficiale giudiziario (repertorio n. 980).

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota di trascrizione del 21/09/2023 - Registro generale n. 9091 - Registro particolare 7169

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:

Ulteriori avvertenze:

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

Se il venditore è un soggetto privato la cessione è sempre esente da I.V.A. pertanto nel nostro caso 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:

Si evidenzia che il fabbricato eretto sull'area censita al catasto terreni del comune di Saint-Christophe al foglio 32 deriva dall'unificazione delle particelle 11, 12 e 520 avvenuta con tipo mappale protocollo n. 67280 del 2 agosto 2002.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1992), con atto stipulato il 16/01/1992 a firma di notaio Emilio Chanoux ai nn. 73552 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni comune di Saint-Christophe foglio 32 n. 11 e 12.

Nota di trascrizione del 06/02/1992 - Registro particolare n. 1501 - Registro Generale n. 1681

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1992), con atto stipulato il 16/01/1992 a firma di notaio Emilio Chanoux ai nn. 73552 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni comune di Saint-Christophe foglio 32 n. 11 e 12.

Nota di trascrizione del 06/02/1992 - Registro particolare n. 1501 - Registro Generale n. 1681

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/1992), con atto stipulato il 26/03/1992 a firma di notaio Emilio Chanoux ai nn. 74797 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni comune di Saint-Christophe foglio 32 n. 520.

Nota di trascrizione del 15/04/1992 - Registro particolare n. 2758 - Registro Generale n. 3593

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/1992), con atto stipulato il 26/03/1992 a firma di notaio Emilio Chanoux ai nn. 74797 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni comune di Saint-Christophe foglio 32 n. 520.

Nota di trascrizione del 15/04/1992 - Registro particolare n. 2758 - Registro Generale n. 3593

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di diritto da verificare (fino al 06/02/1992).

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni comune di Saint-Christophe foglio 32 n. 11 e 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di diritto da verificare (fino al 26/02/1992).

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni comune di Saint-Christophe foglio 32 n. 520

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 85/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di un fabbricato urbano, presentata il 09/12/1991, rilasciata il 03/04/1992, agibilità del 21/03/2003

D.I.A. (Denuncia inizio attività) **N. 7226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzione in muratura in pietra, presentata il 10/06/2003 con il n. 7226 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba4* - insediamenti esistenti diversi dalle sottozone A - prevalentemente residenziali - Les Rouiye-Pallin

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il presente giudizio di conformità non tiene conto della verifica delle tolleranze costruttive così come previste dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 così come recepite dall'art. 80bis della L.R. 11/98.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune differenze nella distribuzione interna del fabbricato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria sarà necessario procedere con il nuovo accatastamento mediante la presentazione di pratica Docfa presso gli uffici competenti dell'agenzia delle entrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e di presentazione allo sportello per l'accatastamento del fabbricato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le opere realizzate non corrispondono del tutto a quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 85/91: la sistemazione esterna è differente, in alcuni casi la distribuzione interna è differente, il portone del garage ha una forma differente rispetto a quanto autorizzato, l'altezza interna dei locali non è sempre stata rispettata, è presente un wc, che non è mai

stato autorizzato, nel deposito del sottotetto, è stato riscontrato un uso difforme del locale del sottotetto che è stato adibito a camera da letto, è stata riscontrata l'assenza della partizione verticale interna per delimitare la parte non abitabile del sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria, rimozione del wc non autorizzato nel sottotetto, utilizzo del locale come vano non abitabile (soffitta, deposito) e realizzazione di partizioni verticali interne per la delimitazione della parte di sottotetto non abitabile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

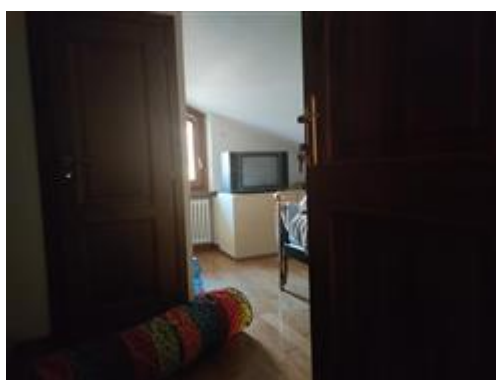
Costi di regolarizzazione:

- Rimozione delle opere difformi e realizzazione di quelle mancanti: €10.000,00
- spese tecniche per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €3.000,00
- Sanzioni e oneri comunali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Assenza della partizione verticale interna che delimita la porzione non abitabile del sottotetto.



Presenza di wc non autorizzato e utilizzo difforme del sottotetto non abitabile come camera da letto (presenza di letto, cassetiera e tv).



Portone del garage privo del voltino ad arco in pietra.

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

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOC. PALLEIN 30

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAINT CHRISTOPHE Loc. Pallein 30, della superficie commerciale di **306,80** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 11 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 1.316,97 Euro, indirizzo catastale: Località Pallein n. 30, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale - particelle 13, 18, 519, 20, 21 e 10

La particella n. 11 deriva dalla fusione delle particelle n. 11, 12 e 520

- foglio 32 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 35 mq, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: Località Pallein n. 30, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale - particelle 13, 18, 519, 20, 21 e 10

La particella n. 11 deriva dalla fusione delle particelle n. 11, 12 e 520

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in una villa unifamiliare ubicata nel comune di Saint-Christophe in Loc. Pallein.

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

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

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere una villa unifamiliare dotata di area verde di pertinenza, autorimessa e posti auto esterni.

La struttura è costituita da murature perimetrali (per la parte interrata), travi e pilastri (per i piani superiori) in calcestruzzo armato e le partizioni orizzontali ed il tetto sono in latero-cemento.

L'unità abitativa è disposta su tre livelli così suddivisi:

- piano interrato in cui sono ubicati:
 - autorimessa (superficie netta circa 35,00 m²), con accesso dal fronte est, attraverso una rampa che si diparte dalla strada comunale posta a monte del fabbricato e si sviluppa

lungo il confine con il mappale 13;

- da quest'ultima si accede ad un corridoio (superficie netta circa 2,50 m²) dal quale è possibile raggiungere la scala interna che conduce al piano superiore e gli ambienti di seguito descritti:
 - disimpegno (superficie netta circa 10,00 m²) che da accesso...
 - alla cantina posta ad ovest (superficie netta circa 14,00 m²);
 - alla lavanderia (superficie netta circa 20,00 m²) da cui è possibile accedere...
 - al bagno (superficie netta circa 3,15 m²);
 - alla cantina posta ad est (superficie netta circa 13,00 m²);
 - alla centrale termica (superficie netta circa 4,50 m²).
- piano terreno, accessibile sia attraverso il portone di ingresso principale situato lungo il fronte ovest, sia attraverso la scala interna che collega il piano interrato al piano terreno:
 - ingresso | soggiorno con affaccio sia a sud che ad est (superficie complessiva pari a circa 39,50 m²);
 - cucina, con affaccio sia a sud che ad est (superficie complessiva pari a circa 16,00 m²);
 - attraverso alcuni gradini posti in prossimità dell'ingresso è possibile accedere alla zona notte costituita da:
 - disimpegno (superficie netta pari a circa 3,50 m²) da cui si accede a tutti gli altri ambienti di seguito descritti:
 - camera posta ad ovest (superficie netta pari a circa 11,00 m²) con affaccio ad ovest e a nord);
 - bagno posto ad ovest (superficie netta pari a circa 4,50 m²) con affaccio a nord;
 - bagno posto ad est (superficie netta pari a circa 5,50 m²) con affaccio a nord;
 - camera posta ad est (superficie netta pari a circa 18,00 m²) con doppio affaccio ad est. L'ambiente è stato suddiviso attraverso l'utilizzo di mobili al fine di creare una cabina armadio;
 - un ripostiglio (superficie netta pari a circa 3,00 m²) ricavato nel sottoscala;
 - dal disimpegno suddetto, attraverso una scala interna, è possibile raggiungere il...
- piano primo (sottotetto) in cui sono ubicati:
 - corridoio|disimpegno (superficie netta pari a circa 7,00 m²);
 - una camera (superficie netta pari a circa 17,00 m²) dotata di due porte finestre con affaccio a sud da cui è possibile accedere ad un terrazzo (superficie pari a circa 6,00 m²);
 - un deposito con affaccio a nord (superficie netta pari a circa 21,00 m²);

Le finiture superficiali interne, per quanto si è potuto appurare, risultano in buono stato di conservazione (anche se risulta necessaria una pulizia approfondita in ragione della presenza di numerosi animali e relativi escrementi) e sono le seguenti:

- l'autorimessa e i locali accessori del piano interrato presentano una pavimentazione ceramica e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco, con la sola eccezione delle pareti del bagno e della cantina est che presentano un rivestimento ceramico. I serramenti interni sono in legno o legno e vetro;
- i pavimenti della zona giorno al piano terra sono in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco o rosa, alcune porzioni delle pareti della cucina presentano un rivestimento ceramico;

- i pavimenti e le pareti dei bagni presentano un rivestimento ceramico ed un soffitto intonacato e tinteggiato di bianco;
- i pavimenti delle camere da letto sono in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco;
- i serramenti sia interni che esterni di tutti gli ambienti sono in legno;
- i locali del piano sottotetto presentano un pavimento in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco.

Il riscaldamento è autonomo e realizzato tramite un generatore termico a gasolio con corpi scaldanti costituiti da radiatori.

Nel corso del sopralluogo, relativamente ai locali posti nel sottotetto sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato:

- non è stata realizzata la partizione orizzontale (lato est) che dovrebbe separare la camera da letto dalla porzione non abitabile del sottotetto;
- per l'accesso al locale non abitabile posto a nord, situato ad una quota superiore di circa 70 cm rispetto al corridoio ed alla camera da letto, è stata realizzata una scala che non era presente negli elaborati progettuali;
- all'interno del locale suddetto è stato realizzato un bagno;
- all'interno del locale sono collocati un letto, una cassetiera ed un televisore che evidenziano l'utilizzo dello stesso con destinazione d'uso residenziale nonostante questo non abbia i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla normativa.

Sono state inoltre rilevate alcune difformità relativamente alle altezze interne dei locali, la realizzazione di una "finta finestra" sul fronte nord, la presenza di quella che sembrerebbe essere una piccola piscina nell'angolo sud-est del lotto, una differente disposizione dei posti auto esterni (a ridosso della strada comunale) e una diversa collocazione del cancello di accesso pedonale con la relativa scala, una forma differente del portone dell'autorimessa.

Al fine di poter sanare le difformità riscontrate sarà necessario presentare una concessione edilizia in sanatoria, rimuovere il bagno nel sottotetto in quanto non possiede i requisiti igienico sanitari per essere autorizzato e realizzare la partizione verticale interna che separa la camera da letto dal sottotetto non abitabile, così come descritto nell'apposito capitolo relativo al giudizio di conformità.

Esternamente il fabbricato presenta alcune pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed altre rivestite in pietra. Il manto di copertura del tetto è in lose.

Il fabbricato è dotato di un'area di pertinenza di circa 800 m² occupata in parte dai posti auto esterni, in parte dalla rampa di accesso all'autorimessa e per la restante parte dall'area verde.



Fronte nord e area verde



Posti auto esterni, cancello per l'accesso carrabile e cancello per l'accesso pedonale.



Fronte sud del fabbricato.



Fronte est del fabbricato.

CLASSE ENERGETICA:

[332,61 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0078933 registrata in data 05/01/2024

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terreno (comprensivo della superficie occupata dalle scale)	126,00	x	100 %	=	126,00
Piano primo - corridoio e camera (esclusa la superficie occupata dalla scala interna)	31,00	x	100 %	=	31,00
Piano primo - terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Piano primo - sottotetto non abitabile posto a nord	24,00	x	50 %	=	12,00
Piano interrato - locali accessori: autorimessa, cantine, bagno, lavanderia, disimpegno (esclusa la superficie occupata dalla scala interna che conduce al piano terreno e la C.T.)	115,00	x	50 %	=	57,50
Area esterna di pertinenza (area verde, posti auto, rampa garages, ecc.)	785,00	x	10 %	=	78,50
Totale:	1.087,00				306,80

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: 25/03/2024
Fonte di informazione: agenzia Festa Immobiliare
Descrizione: villa nella collina bassa di Saint-Christophe
Indirizzo: Loc. Bagnère - Saint-Christophe
Superfici principali e secondarie: 320
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 770.000,00 pari a 2.406,25 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 731.500,00 pari a 2.285,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/03/2024
Fonte di informazione: agenzia Immobiliare Narbonne
Descrizione: villa bifamiliare
Indirizzo: Loc. Thuvex - Saint-Christophe
Superfici principali e secondarie: 326
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 655.000,00 pari a 2.009,20 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 622.250,00 pari a 1.908,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/03/2024
Fonte di informazione: Immobiliare Patrizia Diemoz
Descrizione: villa indipendente con annesso bilocale
Indirizzo: Loc. Nicolin - Saint-Christophe
Superfici principali e secondarie: 323
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 595.000,00 pari a 1.842,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 565.250,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/03/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare online: www.casa.it

Descrizione: villa su due piano

Indirizzo: Frazione Sorreley n. 7 - Saint-Christophe

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 599.000,00 pari a 2.396,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 569.050,00 pari a 2.276,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/03/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: ville e villini

Indirizzo: zone centrale / capoluogo e frazioni collinari

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.200,00 pari a 2.200,00 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:	306,80	x	2.000,00	=	613.600,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 613.600,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 306.800,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

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	villa singola	306,80	0,00	613.600,00	306.800,00
				613.600,00 €	306.800,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 30.680,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che trattasi di una villa unifamiliare e vista la distribuzione interna della stessa, la presenza di un'unica autorimessa non divisibile, la tipologia degli impianti, ecc. non si ritiene economicamente vantaggiosa la divisione della stessa in due unità immobiliari distinte.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.120,00**

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: **€. 13.056,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 248.064,00**

data 26/03/2024

il tecnico incaricato

geom. Yvette Comé