



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
De Paola Paolo

CUSTODE:
Mazzocchi Stefano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Licata

CF: LCTLCU84M10A326T
con studio in AOSTA (AO) Via Trottechien, num. 35/B
telefono: 3478356323
email: geom.licata@virgilio.it
PEC: luca.licata@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a SAINT MARCEL Località Lillaz, frazione Lillaz, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di perizia si trova nel Comune di Saint Marcel e più precisamente nella località denominata Lillaz, in posizione semicentrale rispetto al centro del Paese e ai principali servizi di zona. La zona è mista tra fabbricati residenziali, direzionali e artigianali ed è facilmente raggiungibile percorrendo la strada comunale.

Essa è composta da due immobili:

-il primo map 151 sub 5 graff map 215 sub 1 è un rustico in fase di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. A tal fine il sig. [REDACTED] ha ottenuto la Concessione per trasformazione edilizia urbanistica N. 12/2010 e la successiva variante in corso d'opera N. 12-2010/2011.

Previa la denuncia di inizio lavori del 06/07/2010 prot. num. 5257 ha iniziato le opere in progetto.

L'immobile al momento si trova in stato di abbandono e con i lavori parzialmente eseguiti e mai ultimati.

Esso è disposto su tre livelli PT, PP e piano sottotetto al momento non raggiungibile per assenza di scala di collegamento. Quest'ultimo al momento non è accessibile in quanto la banchina, posta in opera per il getto della scala, non sembra essere solida e sicura nel permettere il sopralluogo.

Le opere realizzate riguardano i due solai interpiano, i tramezzi e la realizzazione delle aperture (tale intervento non è stato ultimato).

Il fabbricato è privo di impianti e gli unici serramenti presenti sono quelli a tetto, del tipo velux, che però sono distrutti (vedi foto);

-il secondo map 152 è composto da una tettoia chiusa con corte.

La tettoia si presenta abbastanza conforme al progetto allegato alla DIA del 15/04/2003 prot. num. 1975 fatta eccezione per il portone di accesso ben più largo di quanto concesso.

La corte esterna facente parte del mappale è in completo stato di abbandono (vedi foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varia .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 151 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Località Lillaz, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1/2 atto di compravendita del 28/05/2007 rep. 88738 e 1/2 verbale di separazione Tribunale di Aosta del 29/04/2008 rep. 1244
Coerenze: NORD: strada comunale - SUD: map 152 (stessa ditta) - EST: map 152 (stessa ditta) - OVEST: map 151 e 348

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

A.1 tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 152 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 32 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: Località Lillaz, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1/2 atto di compravendita del 28/05/2007 rep. 88738 e 1/2 verbale di separazione Tribunale di Aosta del 29/04/2008 rep. 1244
Coerenze: NORD: map 348-151-215; SUD: map 154; EST: map 216; OVEST: map 347

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data della valutazione:	04/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La proprietà oggetto della presente valutazione è composta da due immobili:

-il primo, map 151 sub 5, è un fabbricato al rustico in corso di ristrutturazione edilizia mai ultimata e in stato di abbandono;

-il secondo, map 152, è una tettoia con una corte utilizzata come orto ora incolta.

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 06/07/2010 a firma di Notaio Cafiero ai nn. 33247/7486 di repertorio, registrata il 13/07/2010 ai nn. 8088/1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 143.104,00.

Importo capitale: 71552,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Fg 2 particella 151 sub 5 graff. Fg 2 particella 215 sub 1; Fg 2 map 152

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/03/2011 a firma di Notaio Cafiero ai nn. 33472/7689 di repertorio, registrata il 11/04/2011 ai nn. 3607/617, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 172000.

Importo capitale: 86000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 particella 151 sub 5 graff. Fg. 2 particella 215 sub 1 - Fg 2 particella 152

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2019 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 707/519 di repertorio, registrata il 30/01/2019 ai nn. 1082/104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento .

Importo ipoteca: 168565,42.

Importo capitale: 84282,71.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 particella 151 sub 5 graff. Fg. 2 particella 215 sub 1 - Fg 2 particella 152

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/06/2013 a firma di Ufficiali Giudiziari ai nn. 1256/2013 di repertorio, trascritta il 01/08/2013 a Aosta ai nn. 7109/5411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 particella 151 sub 5 graff Fg. 2 particella 215 sub 1 - Fg 2 particella 152

pignoramento, stipulata il 18/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 210 di repertorio, trascritta il 06/05/2022 a Aosta ai nn. 4805/3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 particella 151 sub 5 graff. Fg. 2 particella 215 sub 1 - Fg. 2 particella 152

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - compravendita (dal 28/05/2007), con atto stipulato il 28/05/2007 a firma di Notaio Saia ai nn. 88738/18212 di repertorio, trascritto il 14/06/2007 a Aosta ai nn. 5028/7204.

LA PARTE VENDITRICE DICHIARA AI FINI DELLA CONCORDANZACATASTALE L'INESATTA INTESAZIONE DELLE VISURE CATASTALI ERRONEAMENTE INDICATA COME AL [REDACTED] PER QUOTA DI UNA META' IN NUDA PROPRIETA' E PER QUOTA DI UNA META' IN PROPRIETA' E ALLA [REDACTED] PERQUOTA DI UNA

META' IN USUFRUTTO ANZICHE' AL [REDACTED] PER LA PROPRIETA' E ALLA [REDACTED] PER L'USUFRUTTO COME GIUSTO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (dal 29/04/2008), con atto stipulato il 29/04/2008 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 1244 di repertorio, registrato il 15/05/2008 a Aosta ai nn. 3793/5427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **27/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione parziale di fabbricato e tinteggiatura esterna, presentata il 27/04/1983 con il n. 825 di protocollo, rilasciata il 07/07/1983 con il n. 27/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 2 map 215.

Realizzazione portone PT - rustico

DIA N. **8463** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavoro di intonacatura, predisposizione impianti, rifacimento o consolidamento solaio e tramezzature interne, presentata il 27/10/2009 con il n. 8463 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 2 map 151 sub 5

DIA N. **5258** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento gradonata di accesso sostituita da una scalinata in C.a. con gradini in pietra e ringhiera in legno, presentata il 06/07/2010 con il n. 5258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 2 mappale 151 sub 5

Concessione per trasformazione edilizia urbanistica N. **12/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione, presentata il 04/11/2009 con il n. 8655/X di protocollo, rilasciata il 13/04/2010.

Il titolo è riferito solamente a Fg 2 mappale 151 sub 5 graff. mappale 215 sub 1

Concessione per trasformazione edilizia urbanistica - variante in corso d'opera N. **12-2010/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione - variante in corso d'opera, presentata il 15/02/2011 con il n. 1236/X di protocollo, rilasciata il 31/03/2011 con il n. 12-2010/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 2 mappale 151 sub 5 graff. mappale 215 sub 1

Avviso attività edilizia libera - manutenzione ordinaria N. **6880** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Istante presso in Tribunale di Aosta per la messa in sicurezza dell'accesso al fabbricato, presentata il 01/10/2014 con il n. 6880 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Scala di accesso

Concessione Edilizia in sanatoria N. **18/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria della recinzione, presentata il 09/07/1999 con il n. - di protocollo, rilasciata il 04/08/1999 con il n. 99/042A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 2 map 152

DIA N. **1975** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento del tetto della tettoia e delle recinzione, presentata il 15/04/2003 con il n. 1975 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 2 map 152

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad oggi l'immobile principale ovvero il rustico identificato al Fg 2 map 151 sub 5 graff. al map 215 sub 1, non è conforme alla planimetria catastale in quanto ha subito delle variazioni come da progetto regolarmente concesso.

Per quanto riguarda la verifica urbanistica l'immobile di cui sopra, è stato oggetto di opere edili regolarmente concesse ma mai ultimate.

Oggi tale titolo abilitativo è decaduto per scadenza dei termini e quindi andrà ripresentata una nuova domanda di concessione.

Sentito l'U.T. comunale quest'ultimo mi ha riferito che il titolo dovrà essere ripresentato con allegata una breve relazione descrittiva degli interventi eseguiti e quelli ancora da porre in opera.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità dell'apertura della tettoia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opera di ripristino con sostituzione del serramento e opera muraria

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

Costi di regolarizzazione:

- Opera di ripristino con sostituzione del serramento e opera muraria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a Fg 2 map 152



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale si riferisce alla situazione ante opere concesse con C.E. 12/2010 e variante C.E. 12-2010/2011 e essendo stati realizzati dei lavori tale situazione è stata modificata perdendo la conformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lo scrivente propone un accatastamento in corso di costruzione non appena il nuovo proprietario avrà riaperto il titolo abilitativo, oggi decaduto per la scadenza dei termini.

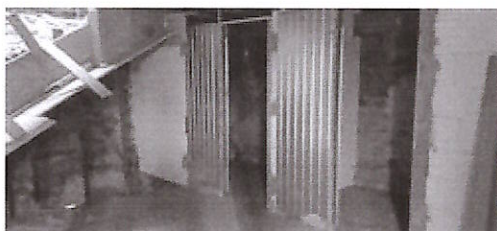
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a Fg 2 map 151 sub 5 graff Fg 2 map 215 sub 1



Vista dei tramezzi



Vista del sottotetto

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un portone e di muratura non correttamente rappresentata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a Fg 2 map 152



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg 2 map 151 sub 5 graff Fg 2 map 215 sub 1

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità sulla porta di accesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opera di ripristino con sostituzione del serramento

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

Costi di regolarizzazione:

- Sostituzione porta e realizzazione di muratura - Oneri già conteggiati in diff. edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a Fg 2 map 152



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN SAINT MARCEL LOCALITÀ LILLAZ, FRAZIONE LILLAZ

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a SAINT MARCEL Località Lillaz, frazione Lillaz, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di perizia si trova nel Comune di Saint Marcel e più precisamente nella località denominata Lillaz, in posizione semicentrale rispetto al centro del Paese e ai principali servizi di zona. La zona è mista tra fabbricati residenziali, direzionali e artigianali ed è facilmente raggiungibile percorrendo la strada comunale.

Essa è composta da due immobili:

-il primo map 151 sub 5 graff map 215 sub 1 è un rustico in fase di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. A tal fine il [REDACTED] ha ottenuto la Concessione per trasformazione edilizia urbanistica N. 12/2010 e la successiva variante in corso d'opera N. 12-2010/2011.

Previa la denuncia di inizio lavori del 06/07/2010 prot. num. 5257 ha iniziato le opere in progetto.

L'immobile al momento si trova in stato di abbandono e con i lavori parzialmente eseguiti e mai ultimati.

Esso è disposto su tre livelli PT, PP e piano sottotetto al momento non raggiungibile per assenza di scala di collegamento. Quest'ultimo al momento non è accessibile in quanto la banchina, posta in opera per il getto della scala, non sembra essere solida e sicura nel permettere il sopralluogo.

Le opere realizzate riguardano i due solai interpiano, i tramezzi e la realizzazione delle aperture (tale intervento non è stato ultimato).

Il fabbricato è privo di impianti e gli unici serramenti presenti sono quelli a tetto, del tipo velux, che però sono distrutti (vedi foto);

-il secondo map 152 è composto da una tettoia chiusa con corte.

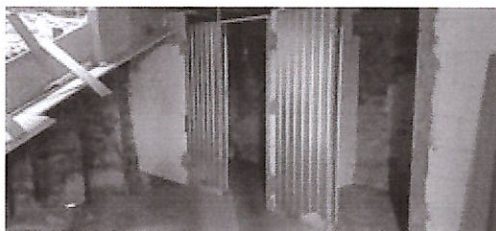
La tettoia si presenta abbastanza conforme al progetto allegato alla DIA del 15/04/2003 prot. num. 1975 fatta eccezione per il portone di accesso ben più largo di quanto concesso.

La corte esterna facente parte del mappale è in completo stato di abbandono (vedi foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varia .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 151 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Località Lillaz, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1/2 atto di compravendita del 28/05/2007 rep. 88738 e 1/2 verbale di separazione Tribunale di Aosta del 29/04/2008 rep. 1244
Coerenze: NORD: strada comunale - SUD: map 152 (stessa ditta) - EST: map 152 (stessa ditta) - OVEST: map 151 e 348

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.



Vista dei tramezzi



Vista della banchina precaria di accesso al piano sottotetto



Vista di alcune aperture



Vista della finestra a tetto distrutta



Vista dei prospetti NORD e EST



Vista del prospetto SUD

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

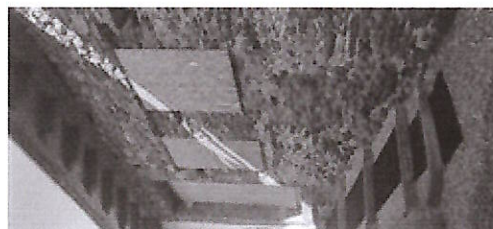
servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista prospetti EST - NORD



Vista prospetto SUD

CLASSE ENERGETICA:

[458.4130 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0071404 registrata in data 30/09/2022

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
Rustico	100,00	x	100 %	=	100,00
Sottotetto non abitabile del rustico	50,00	x	40 %	=	20,00
Totale:	150,00				120,00

ACCESSORI:

tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 152 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 32 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: Località Lillaz, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1/2 atto di compravendita del 28/05/2007 rep. 88738 e 1/2 verbale di separazione Tribunale di Aosta del 29/04/2008 rep. 1244
 Coerenze: NORD: map 348-151-215; SUD: map 154; EST: map 216; OVEST: map 347

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia	44,00	x	30 %	=	13,20
Corte	136,00	x	10 %	=	13,60
Totale:	180,00				26,80



Vista esterna



Vista interna



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/10/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Valle d'Aosta

Descrizione: Situata in una piccola frazione, a pochi minuti dal centro del paese, casa semindipendente da ristrutturare. L'immobile si sviluppa su tre piani con al piano seminterrato cantina, deposito e ripostiglio nel sottoscala; al primo piano cucina, camera d

Indirizzo: Frazione Valmeanaz

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 388,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 38.000,00 pari a 368,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/10/2022

Fonte di informazione: Immobiliare Valle d'Aosta

Descrizione: In località Prarayer di Saint Marcel (AO), antico fabbricato rurale di 120 metri quadrati oltre ad area esterna di circa 100 mq. Disposto su 2 piani fuori terra, piano interrato e sottotetto. Ideale per creare 2 spaziosi appartamenti con ingressi ind

Indirizzo: frazione Prarayer

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 358,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 40.850,00 pari a 340,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/10/2022

Fonte di informazione: VDA Home

Descrizione: Nella zona bassa del paese in zona tranquilla proponiamo casa indipendente libera su tre lati con zona verde adiacente composto da due piani di circa 50 mq ciascuno oltre ad un piano sottotetto e cantina.

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 495,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 446,28 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Saint marcel

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rustico piani residenziali e sottotetto non abitabile= 120,00 mq

Tettoia e pertinenza= 26,80 mq

Totale sup.= 120,00 + 26,80 = 146,80 mq

Valore medio comparativi = 415,00 €/mq

Nella ricerca del valore medio ho escluso il valore OMI in quanto è riferito a edifici già abitabili mentre quello oggetto di perizia è un rustico privo di impianti.

Valore= 146,80 * 415,00 = 60.922,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente stima e valutazione è stata eseguita dopo aver sentito alcune tra le principali agenzie immobiliari che operano nella zona al fine di ricercare dei comparativi di immobili simili.

Lo scrivente ha inoltre proceduto con la ricerca di annunci immobiliari e dei valori OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio tecnico di Saint Marcel, agenzie: Aosta e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Immobiliari OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	120,00	26,80	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

data 04/10/2022

il tecnico incaricato

Luca Licata