



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Paolo De Paola

CUSTODE:
avv. Carola Rosa Marzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Ricupero

CF: RCPMHL78C13A326L

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

telefono: 3287306320

email: michele.ricupero@ecoarchitettare.it

PEC: michele.ricupero@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a CHATILLON Rue de La Gare 22/D, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.058,00 Euro, indirizzo catastale: via De La Gare n. 22/D, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappale n. 744 - mappale n. 745

A.1 terreno artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 744 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 881, indirizzo catastale: Rue De La Gare, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 679, 387, 389, 391, 399, 402, 404, 12, 745, 390, 745, 376, 701, 377

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	550,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	881,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.983,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 227.900,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il mappale n. 744 risulta gravato da servitù di passaggio (non trascritta) in favore del mappale n. 376.

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, stipulata il 02/03/2014 a firma di tribunale ordinario ai nn. 838/2013 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di condanna (art. 702-ter c.p.c.).

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 13.663,71.

Registro generale n. 9020 - Registro particolare n. 1248

ipoteca attiva, stipulata il 09/05/2016 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 2822/11016 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 590.375,40.

Importo capitale: € 295.187,70.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato censito al foglio 38 n. 390 sub. 1.

Registro generale n. 4287 - Registro particolare n. 586

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2012 a firma di tribunale di Milano ai nn. 27636 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 7.838,99.

Registro generale n. 10894 - Registro particolare n. 1575

ipoteca attiva, stipulata il 05/02/2019 a firma di agenzia delle entrate-riscossione ai nn. 6736/11019 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 403.453,14.

Importo capitale: € 201.726,57.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato censito al foglio 38 n. 390 sub. 1.

Registro generale n. 1355 - Registro particolare n. 163

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di U.N.E.P. tribunale di Aosta ai nn. 1071/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 12540 - Registro particolare n. 9762

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

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

L'art. 10, comma 1, lettera n. 8-ter, del DPR n. 633/1972 prevede che alla cessione di immobili strumentali si applica in via generale il regime di esenzione Iva. Questo, salvo specifici casi in cui è prevista l'Iva in via obbligatoria. Tuttavia, rimane la possibilità, per l'impresa cedente di optare comunque per l'imponibilità Iva.

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Per verificare l'applicazione dell'IVA si deve trattare di impresa che ha costruito l'immobile strumentale con l'intento di rivenderlo.

Considerato che la società proprietaria del bene oggetto di esecuzione non è l'impresa costruttrice dello stesso non sarà obbligatoria l'applicazione dell'I.V.A. anche se è facoltà del venditore di sottoporre in ogni caso la cessione ad I.V.A..

ALTRE INFORMAZIONI:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 12/11/2001), con atto stipulato il 12/11/2001 a firma di tribunale di Aosta ai nn. 839/9057 di repertorio. Registro generale n. 11237 - Registro particolare n. 8548

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **35/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un opificio sul mappale n. 390 del foglio XXXVIII in Loc. Tornafol, presentata il 07/07/1969 con il n. 3145 di protocollo, rilasciata il 08/07/1969, agibilità del 29/05/1987.

Certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato in data 17/04/1987

Licenza edilizia N. **61/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di alcune opere edilizie in via Ponte Romano sui mappale 376 e 390 del foglio 38, presentata il 04/04/1976, rilasciata il 16/06/1976.

L'intervento consiste nella costruzione di un tratto di strada per accedere al terrazzo di copertura dell'edificio sito sul mappale 376, la costruzione di una soletta in c.a. tra i due corpi di fabbricato esistenti sui mappali n. 376 e 390, la costruzione di copertura in eternit tra il fabbricato n. 390 ed il muro di sostegno terreno esistente.

Denuncia inizio attività N. **148/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di suddivisione interna del piano 3° di fabbricato da adibire ad officina meccanica e carrozzeria, adeguamento impianto elettrico, presentata il 15/11/2010 con il n. 19869 di protocollo, agibilità del

09/04/2011 con il n. 07860 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia (SCIA) N. **63/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di bonifica manto di copertura in amianto con posa di guaina impermeabilizzante, presentata il 05/09/2019 con il n. 11762 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata dalla struttura edilizia scolastica della Regione Autonoma Valle d'Aosta in qualità di proprietaria dei piani inferiori del fabbricato (sub. 3) che non risultano oggetto di esecuzione immobiliare. La stessa viene citata all'interno della presente in quanto si tratta di interventi sulle parti comuni (copertura) del fabbricato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Bb5. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 38 n. 390

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ab1 (49,44%), Bb5 (50,56%) e Area di interesse archeologico (9,43%). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 744

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile allo stato attuale risulta privo di impianto di climatizzazione.

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: Il volume che si è venuto a creare nella porzione ovest del mappale 744 con la realizzazione dalla soletta in c.a. tra i fabbricati esistenti sui mappali 390 e 376 non risulta essere mai stato accatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esecuzione dei rilievi e presentazione delle pratiche necessarie per l'accatastamento del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e di presentazione allo sportello per l'accatastamento del fabbricato: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a foglio 37 mappale 744

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto esaminato dalla commissione edilizia del Comune di Chatillon in data 10 giugno 1976 ed autorizzato, prevedeva che sorgesse a nord del fabbricato artigianale una ' COPERTURA IN ETERNIT SU ORDITURA IN TRALICCI ' di dimensioni in pianta pari a 7,40 m x 35,50 m. Tale prevista struttura autorizzata risulta al momento assente e non è emerso un titolo abilitativo che ne autorizzasse l'eliminazione. (normativa di riferimento: art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 così come recepite dall'art. 80bis della L.R. 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il deposito di una ' concessione in sanatoria ' ai sensi

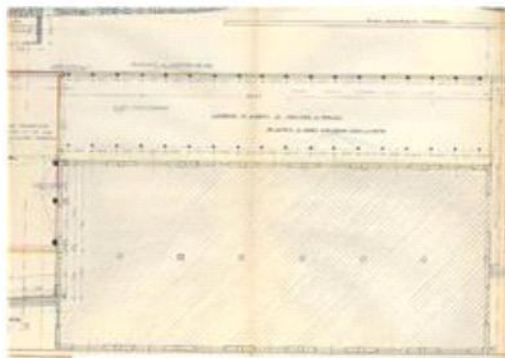
dell'art. 84 della L.R. 11/98 che prevede al comma 4 dell'art. 84 il pagamento di una sanzione pecuniaria irrogata dal Sindaco aggiuntivo al contributo per il rilascio della concessione ove dovuto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria: €.516,46
- Spese professionali e amministrative per ottenere il titolo abilitativo in sanatoria: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Regolarizzazione amministrativa per ottenere la conformità urbanistica dell'eseguito.



Estratto della planimetria di progetto che prevedeva la realizzazione di una copertura.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell' Art. 7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 è stata rilasciata in data 30/01/2011 ma considerato lo stato di abbandono del capannone, prima di riattivare l'impianto elettrico sarà necessario verificare che lo stesso non sia stato nel frattempo manomesso e che lo stesso sia adeguato alle normative vigenti in relazione anche all'attività che verrà in esso impiantata. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.P.R. 547/55, D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sopralluogo da parte di elettricista abilitato per la verifica | messa in sicurezza dell'impianto elettrico ed eventuale rilascio di una nuova dichiarazione di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica | intervento di elettricista abilitato: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a utilizzo in sicurezza dell'impianto elettrico



Presenza fotografica interna che descrive la presenza dell'impianto elettrico privo della dichiarazione di conformità.

BENI IN CHATILLON RUE DE LA GARE 22/D

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CHATILLON Rue de La Gare 22/D, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.058,00 Euro, indirizzo catastale: via De La Gare n. 22/D, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: mappale n. 744 - mappale n. 745

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un capannone artigianale insieme con il relativo terreno di pertinenza che si estende lungo i fronti nord, est ed ovest dello stesso.

Gli stessi sono ubicati nel comune di Chatillon in Rue de La Gare n. 22/D.

Il territorio comunale si estende su un'ampia conca sui due versanti della Dora Baltea e del torrente Marmore, con a Nord il monte Zerbion e a Sud il Barbeston e la Cima Nera. Il borgo si è sviluppato allo sbocco della Valtournanche, in parte aggrappato alle rive del torrente e in parte ai piedi della collina su cui sorgono la chiesa parrocchiale e il castello. Il grosso villaggio di Chameran si è invece sviluppato interamente sulla destra orografica del torrente Marmore. Negli ultimi trent'anni vi è stato un notevole sviluppo edilizio che ha occupato, a ventaglio, vaste zone collinari e della "piana".

Già abitato in epoca pre-romana, sicuramente insediamento romano, diventa, nel Medio Evo, ricco feudo dei nobili Challant, che vi hanno lasciato importanti testimonianze. In epoca moderna, centro industriale e commerciale, polo per lo sfruttamento idroelettrico, agricolo, estrattivo e turistico. E' sede di uffici amministrativi. Possiede un moderno centro sportivo e una scuola alberghiera di grande prestigio. Il borgo conserva un nucleo di case dei secoli XVI e XVII. In alcuni villaggi sono ancora visibili e ben conservati i nuclei abitativi rurali e numerose torri medioevali (Conoz, Néran, La Tour).

La sua superficie territoriale è di 10,04 km² e l'altitudine è compresa tra i 760 i 2099 m s.l.m.

Il paese è situato a 34 km da Aosta e circa 90 km da Torino ed è molto ben collegato dal punto di vista dei trasporti in quanto è situato lungo la SS26, è servita da una stazione ferroviaria e da un casello autostradale.

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

- municipio;
- chiesa;
- scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado;
- istituto professionale Don Bosco;
- scuola alberghiera;
- associazione CNOS/FAP;
- residenza per anziani;
- palazzetto dello sport;
- campo sportivo;
- ufficio postale;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati a valle del centro storico di Chatillon, in prossimità della sede dell'associazione CNOS/FAP Don Bosco e risultano inseriti in un'area che presenta allo stato attuale una spiccata vocazione artigianale in ragione delle modifiche edilizie occorse durante il secolo scorso.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui si compone il lotto 1 consistono in:

- un capannone artigianale censito al catasto fabbricati al foglio 38 n. 390 sub. 1;
- un terreno costituente la corte di pertinenza del capannone suddetto censito al catasto terreni al foglio 38 n. 744.

Il capannone è ubicato al piano terreno (ultimo livello superiore) di un fabbricato posto su tre livelli i cui piani primo e secondo seminterrato risultano appartenenti ad altra proprietà e non sono oggetto della presente. I locali posti ai piani primo e secondo seminterrato sono adibiti ad istituto scolastico.

Il fabbricato precedentemente descritto all'interno del quale insiste il bene oggetto di stima è stato edificato sul mappale n. 390 alla fine degli anni sessanta del secolo scorso a seguito della rilascio da parte del Comune di competenza dell'autorizzazione edilizia n. 35/1969 del 08/07/1969 ed aveva destinazione d'uso opificio.

Nel 1976 è stata presentata la licenza edilizia n. 61/76 per la realizzazione, sull'attuale mappale n. 744, di:

- un tratto di strada per accedere al terrazzo di copertura dell'edificio sito sul mappale 376;
- una soletta in c.a. tra i due fabbricati esistenti sui mappali 390 e 376;
- una copertura in eternit fra il fabbricato n. 390 ed il muro di sostegno del terreno esistente (a nord del capannone) e tra la soletta in c.a. di cui sopra ed il confine con il mappale 745 (ad ovest del capannone).

Le opere di cui sopra sono state realizzate per migliorare il servizio di trasporto interno ed ampliare la zona magazzino dell'opificio esistente. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza della strada di accesso al terrazzo superiore, della soletta in c.a. tra i due corpi di fabbrica e della copertura in eternit posta ad ovest mentre non vi è traccia della copertura in eternit a nord tra il mappale 390 ed il muro di sostegno del terreno esistente.

Il sindaco del comune di Chatillon ha rilasciato il permesso di agibilità in data 29 maggio 1987.

Nel corso dell'anno 2010 è stata presentata una D.I.A. per la realizzazione di opere edili ed

impiantistiche necessarie ad adibire il capannone a carrozzeria. In tale occasione veniva realizzata l'attuale distribuzione interna che oltre al locale adibito alle lavorazioni presenta un servizio igienico, un ufficio e un ripostiglio.

L'ufficio ha una superficie netta pari a circa 14 m² ed il ripostiglio una superficie netta pari a circa 11 m², entrambi con affaccio ad est (unica finestra condivisa).

L'antibagno ed il bagno hanno una superficie rispettivamente di 2,50 e 3,50 m². Nell'antibagno è collocato il lavandino mentre nel bagno sono presenti un wc ed una doccia. Gli ambienti suddetti non sono dotati di impianto di riscaldamento ma solamente di impianto elettrico (attualmente disalimentato). Le finiture risultano essere in pessimo stato di conservazione.

L'officina ha una superficie netta pari a circa 472 m², un'altezza massima al colmo pari a 5,70 m e un'altezza minima pari a 4,20 m. Il pavimento presenta una finitura in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco e blu, il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco.

I serramenti esterni sono in ferro del tipo senza taglio termico con vetro singolo. L'accesso carrabile al capannone è possibile attraverso ampie aperture sia dal fronte nord che dai fronti est ed ovest.

Attraverso il portone posto ad ovest si accede alla porzione del mappale 744 coperta dalla soletta in c.a. costruita negli anni '70 del secolo scorso tra i due fabbricati esistenti sui mappali 390 e 376. Una porzione della corte suddetta risulta coperta da una copertura in eternit.

La porzione del mappale 744 coperta dalla soletta in c.a. ha una superficie netta pari a circa 115,00 m² mentre la parte coperta da tetto in eternit ha una superficie pari a circa 34,00 m².

L'ambiente sopra descritto è raggiungibile attraverso una strada asfaltata che costeggia il fronte nord del capannone ed ha una larghezza pari a 7,00 m.

Sia la strada sopra descritta che la porzione di corte coperta (entrambi insistenti sul mappale 744) sono gravati da servitù di passaggio non trascritta a favore del mappale 376 in quanto per accedere al fabbricato che insiste sullo stesso occorre percorrere la strada posta a nord del capannone ed attraversare la porzione coperta da soletta in c.a..

Parallelamente a quest'ultima, ma ad una quota superiore, si sviluppa un'altra strada che consente l'accesso alla zona superiore della soletta precedentemente descritta ed al terrazzo di copertura dell'edificio sito sul mappale 376. Anche la strada che consente l'accesso al livello superiore risulta pertanto gravata da servitù di passaggio non trascritta.

Presenza di AMIANTO nel manto di copertura lato OVEST

Si evidenzia che parte della copertura lato OVEST del fabbricato risulta essere composta verosimilmente da cemento-amianto.

"(...)

L'amianto (o asbesto) è un materiale fibroso, costituito da fibre minerali naturali appartenenti ai silicati e alle serie mineralogiche del serpentino (crisotilo o amianto bianco) e degli anfiboli (crocidolite o amianto blu). Le fibre minerali comprendono sia materiali fibrosi naturali, come l'amianto; sia fibre artificiali, tra le quali la lana di vetro, la lana di roccia, ed altri materiali affini.

L'amianto ha trovato un vasto impiego particolarmente come isolante o coibente e, secondariamente, come materiale di rinforzo e supporto per altri manufatti sintetici (mezzi di protezione e tute resistenti al calore). Attualmente l'impiego è proibito per legge, tuttavia la liberazione di fibre di amianto da elementi strutturali preesistenti, all'interno degli edifici può avvenire per lento deterioramento di materiali che lo contengono oppure per danneggiamento diretto degli stessi da parte degli occupanti o per interventi di manutenzione.

L'amianto di solito si ritrova in forma compatta, inglobato in una matrice cementizia (cemento-amianto in copertura, canne fumarie ecc.) o in altre matrici (pavimenti in linoleum, pareti, pannelli ecc.), ma è possibile trovarlo anche in forma friabile, più pericolosa, nel caso di utilizzo come insonorizzante o isolante sui controsoffitti e/o sulle pareti. La liberazione di fibre di amianto all'interno degli edifici, dove è presente, può avvenire per lento deterioramento dei materiali costitutivi (isolanti o coibenti), per danneggiamento diretto degli stessi da parte degli occupanti o per interventi di manutenzione inappropriata.

La presenza delle fibre di amianto nell'ambiente comporta inevitabilmente dei danni a carico

della salute, anche in presenza di pochi elementi fibrosi. E' un agente cancerogeno. Particolarmente nocivo per la salute è il fibrocemento (meglio conosciuto come "eternit"), una miscela di amianto e cemento particolarmente friabile e quindi soggetta a danneggiamento o frantumazione.

(...)" fonte : Ministero della Salute

Difformità rilevate : copertura autorizzata ma non realizzata o rimossa

Il titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione del manufatto oggetto della presente prevedeva la realizzazione di una vasta copertura in eternit lato NORD a protezione della corsia di accesso alla zona occidentale (quest'ultima effettivamente coperta in parte con componenti contenenti amianto).

Al momento attuale la copertura lato NORD non è presente e tale fatto costituisce una difformità di estensione superiore alle tolleranze costruttive di cui all'art. 80bis della L.R. 11/98 che dev'essere sanata per permettere di ottenere la conformità urbanistica.

Attestato di Prestazione Energetica (non realizzato)

L'attestato di prestazione energetica (APE) non risulta essere stato redatto ed al momento non risulta possibile redigerlo in quanto :

- l'involucro esterno non risulta continuo pertanto il manufatto risulta essere privo di tenuta all'aria, infatti :
 - l'involucro trasparente risulta danneggiato (portone di ingresso lato OVEST),
 - l'involucro opaco verticale presenta fori orizzontali verosimilmente utilizzati un tempo per il passaggio di canali da fumo o canne fumarie (parete NORD EST),
- il sistema di climatizzazione risulta assente.

Ai sensi della D.G.R. 488/2013 l'edificio risulta escluso dall'applicazione delle disposizioni relative al rilascio dell'A.P.E. in forza dell'art. 3.4b che prevede quanto segue :

"(...) 3.4. Sono esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni:

(omissis)

b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

(...)"

Per i motivi sopra esposti non risulta essere necessario (né possibile) creare un modello energetico attendibile e di conseguenza redigere un attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a singolo vetro realizzati in telaio in ferro senza taglio termico. Risultano rotti alcuni vetri - pertanto l'involucro trasparente non garantisce tenuta all'aria

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. La pavimentazione risulta in più punti rialzata, degradata o affetta da lacune.

molto scarso 

Delle Strutture:

copertura: continua ed inclinata costruita in travetti di calcestruzzo armato e pignatte in laterizio di alleggerimento. Sebbene strutturalmente integra, la partizione inclinata che costituisce l'involucro opaco superiore del bene

nella media 

immobile risulta segnata dalla presenza di evidenti e metodici ponti termici che suggeriscono l'assenza di un'adeguata coibentazione termica.

copertura: Copertura continua esterna piana lato OVEST costruita in travetti in calcestruzzo armato e pignatte in laterizio di alleggerimento. La copertura piana realizzata esternamente al fabbricato sul lato OVEST del complesso mostra un precario stato di conservazione per ciò che concerne i blocchi di alleggerimento in laterizio diffusamente lesionati ed i ferri di armatura che risultano non essere stati adeguatamente ricoperti da uno strato 'copri-ferro' sufficiente di calcestruzzo. Tali armature metalliche sono pertanto affette sin dal momento del getto di completamento da una progressiva ossidazione.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato. Le strutture orizzontali in calcestruzzo armato, a vista sul lato OVEST esterno del fabbricato in corrispondenza del portone di accesso al capannone artigianale, mostrano fessurazioni verticali in corrispondenza del vincolo con le strutture verticali. La trave di accesso alla zona esterna coperta lato OVEST presenta una diffusa estroflessione dello strato corticale di calcestruzzo di protezione delle armature metalliche predisposte per la ripresa delle azioni taglianti a causa di spessori inadeguati del 'copri-ferro'. Tale fenomeno di degrado ha innescato l'ossidazione delle armature metalliche.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista dei fronti sud ed est. Il bene oggetto di esecuzione è quello posto al livello superiore.



Strada asfaltata che costeggia il capannone lungo il fronte nord (che insiste sul mappale n. 744) e da accesso alla porzione di corte coperta. Tale tratto di strada sarebbe dovuto essere coperto secondo progetto.



Interno del capannone, zona wc e uffici situati in prossimità dell'accesso posto sul fronte est.



Estradosso della soletta di copertura della porzione ovest del mappale 744 attraverso la quale si accede al terrazzo di copertura dell'edificio sito sul mappale 376.



Strada di accesso alla zona superiore che consente di raggiungere il terrazzo di copertura dell'edificio sito sul mappale 376.



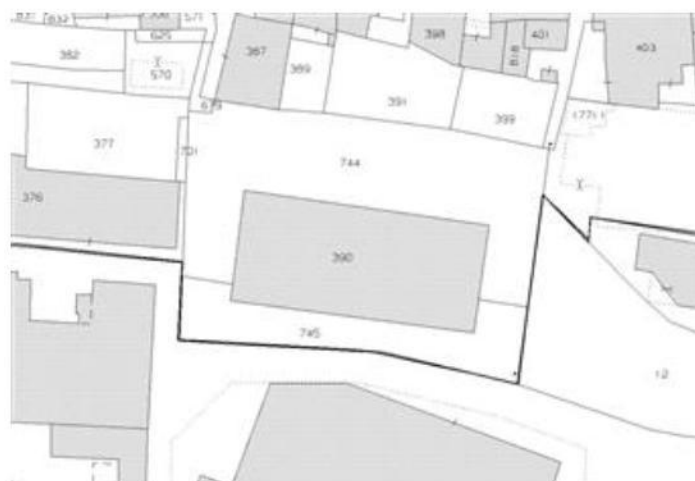
Porzione ovest del mappale 744 coperta in parte da una soletta laterocementizia ed in parte da una tettoia in eternit.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Capannone zona uffici	comprensivo di	550,00	x	100 %	=	550,00
Totale:		550,00				550,00



Estratto di mappa catastale



Planimetria catastale del capannone

ACCESSORI:**terreno artigianale.**

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 744 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 881, indirizzo catastale: Rue De La Gare, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 679, 387, 389, 391, 399, 402, 404, 12, 745, 390, 745, 376, 701, 377

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Area pertinenziale del capannone - mappale 744	881,00	x	100 %	=	881,00
Totale:	881,00				881,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Neige

Descrizione: capannone con uffici

Indirizzo: Fraz. Les Garines - Issogne

Superfici principali e secondarie: 652

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 598,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 370.500,00 pari a 568,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: agenzia Domus Immobiliare

Descrizione: capannone con due uffici e tre servizi igienici

Indirizzo: fraz. Plan Félinaz - Charvensod

Superfici principali e secondarie: 477

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 566,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 256.500,00 pari a 537,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: agenzia Domus Immobiliare

Descrizione: capannone indipendente su tre livelli

Indirizzo: Loc. Champ Long - Saint-Vincent

Superfici principali e secondarie: 830

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 780.000,00 pari a 939,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 741.000,00 pari a 892,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Ultimo Piano Immobiliare

Descrizione: capannone artigianale

Indirizzo: fraz. Les Iles n. 33 - Pollein

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 955,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 408.500,00 pari a 907,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Macciò Immobiliare

Descrizione: capannone con impianto fotovoltaico

Indirizzo: Rue Viseran n. 14 - Aosta

Superfici principali e secondarie: 466

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 400.000,00 pari a 858,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 392.000,00 pari a 841,20 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Studio Ponte Romano

Descrizione: capannone con uffici e servizi

Indirizzo: via Beauviermoz - Hone

Superfici principali e secondarie: 845

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 467,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 375.250,00 pari a 444,08 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: agenzia Immobiliare Morani

Descrizione: laboratorio commerciale

Indirizzo: via Cascine - Pont-Saint-Martin

Superfici principali e secondarie: 225

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/05/2023

Fonte di informazione: agenzia Immobiliare Morani

Descrizione: fabbricato a destinazione artigianale/commerciale

Indirizzo: via Mamy n. 20 - Donnas

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 485,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 161.500,00 pari a 461,43 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.

In relazione alla scelta del valore unitario dei beni simili si ritiene di dover utilizzare quello inferiore in considerazione dell'età e dello stato di conservazione del fabbricato. L'area di pertinenza dello stesso (mappale 744) risulta compresa nel valore di mercato del bene oggetto di stima in quanto i comparativi considerati all'interno del segmento di mercato sono tutti dotati di area esterna di pertinenza.

Consistenza del fabbricato m² 550,00 x valore medio di mercato del bene oggetto di stima €/m² 450,00 = € 247.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	247.500,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 247.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 247.500,00

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 Chatillon, 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	capannone artigianale	550,00	881,00	247.500,00	247.500,00
				247.500,00 €	247.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.516,46**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 239.983,54**

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: **€. 11.999,18**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 84,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno residenziale** a CHATILLON Rue de La Gare, della superficie commerciale di **1.475,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 1170, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 6,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario mappali: 810, 335, 13, 822, 1
- foglio 37 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 305, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario foglio 37 mappali: 12, 455, 456, 335, 13, 809 e 1

B **terreno agricolo** a CHATILLON Rue de La Gare, della superficie commerciale di **1.452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 475, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario foglio 38 mappale 428, foglio 37 mappali 420, 419, 16, 15, 13, 809, 810, 456, 454.
- foglio 37 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 785, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario foglio 38 mappale 428 e 452, foglio 37 mappali: 20, 363, 17, 16, 419, 15, 335.
- foglio 37 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 40, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario foglio 37 mappali 420, 17, 16, 15, 335.
- foglio 37 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 152, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario foglio 37 mappali: 20, strada comunale, 19, 17, 420.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.927,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.991,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala convenzione edilizia del 02/11/2006 numero di repertorio 2121, trascritto il 15/11/2006 ai nn. 16255/11523 a favore di Comune di Chatillon [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili siti in Chatillon foglio 37 particella 249 (oggi 809 e 810) e 456.

I mappali 363, 420, 419, 335 e 810 sono attraversati dalla strada privata che conduce ai beni di cui al Lotto 1 e ad altri terreni e fabbricati della zona e pertanto risultano essere gravati da servitu di passaggio non trascritta in favore degli stessi.

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 10/08/2010 a firma di notaio Enrico Sebastiani ai nn. repertorio n. 118270/23492 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni censiti al catasto al foglio 37 n. 809 e 810.

Registro generale n. 9518 - Registro particolare n. 1555

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/03/2014 a firma di tribunale ordinario ai nn. 838/2013 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di condanna (art. 702-ter c.p.c.).

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 13.663,71.

Registro generale n. 9020 - Registro particolare n. 1248

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2012 a firma di tribunale di Milano ai nn. 27636 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 7.838,99.

Registro generale n. 10894 - Registro particolare n. 1575

ipoteca attiva, stipulata il 05/02/2019 a firma di agenzia delle entrate-riscossione ai nn. 6736/11019 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 403.453,14.

Importo capitale: € 201.726,57.

Registro generale n. 1355 - Registro particolare n. 163

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di U.N.E.P. tribunale di Aosta ai nn. 1071/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 12540 - Registro particolare n. 9762

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

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

Relativamente al "corpo A":

La cessione di terreni edificabili operata da soggetto passivo IVA risulta sempre imponibile ad IVA con applicazione dell'aliquota del 22% pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili di cui al "corpo A" comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A..

Relativamente al "corpo B":

Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' 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.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 12/11/2001), con atto stipulato il 12/11/2001 a firma di tribunale di Aosta ai nn. 839/9057 di repertorio.

Registro generale n. 11237 - Registro particolare n. 8548

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **48/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato a 3 piani con garages e posti auto interrati in Rue De La Gare sull'area censita in catasto foglio 37 mapp. 249 e 456, presentata il 27/06/2006 con il n. prot. n. 11733 di protocollo, rilasciata il 09/11/2006, agibilità **non ancora rilasciata**.

In data 1 ottobre 2007 (prot. 16130) è stata presentata presso il Comune di Chatillon la denuncia di inizio dei lavori. In data 7 febbraio 2011 (prot. n. 02177) è stata presentata presso il Comune di Chatillon la "denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica" I lavori di costruzione del fabbricato a 3 piani con garages e posti auto interrati sui mappali 249 (oggi 809 e 810) e 456 di cui alla concessione edilizia n. 48/2006 e 17/2011 (rilasciata per il completamento dei lavori) non sono mai stati ultimati. Conseguentemente non risulta essere stata né richiesto né rilasciato né altrimenti prodotto il certificato di agibilità.

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **28/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa di serbatoio orizzontale GPL interrato con protezione catodica della capacità di lt 5.000 a servizio di due fabbricati in mappa catastale al foglio 37 mappale 249, presentata il 14/03/2012 con il n. 4262 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di fabbricato a 3 piani con garages e posti auto interrati - ultimazione opere di cui alla concessione 48/2006 in Rue de La Gare sull'area censita in catasto al foglio 37 mapp. 249 e 456, presentata il 08/02/2011 con il n. 2307 di protocollo, rilasciata il 02/05/2011, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ba27. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 809

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ba27. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 810. Il mappale si trova per il 6,99% in zona LMpr - PRG-P4 area sottoposta a particolari limitazioni e disciplina. Il mappale si trova per l'88,91% in zona ARCHEO - PTP - aree di specifico interesse archeologico.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ab1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 335. Il mappale si trova per il 100% in zona LMpr - PRG-P4 area sottoposta a particolari limitazioni e disciplina. Il mappale si trova per il 44,26% in zona PR - PRG-P4 aree destinate a servizi. Il mappale si trova per l'65,45% in zona ARCHEO - PTP - aree di specifico interesse archeologico.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ab1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 363. Il mappale si trova per il 100% in zona LMpr - PRG-P4 area sottoposta a particolari limitazioni e disciplina. Il mappale si trova per il 57,81% in zona ARCHEO - PTP - aree di specifico interesse archeologico.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del 27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ab1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 419. Il mappale si trova per il 100% in zona LMpr - PRG-P4 area sottoposta a particolari limitazioni e disciplina. Il mappale si trova per il 35,64% in zona ARCHEO - PTP - aree di specifico interesse archeologico.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 50 del 28/12/2017 e n. 42 del

27/10/2020, l'immobile ricade in zona Ab1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il titolo è riferito solamente al Foglio 37 n. 420. Il mappale si trova per il 100% in zona LMpr - PRG-P4 area sottoposta a particolari limitazioni e disciplina. Il mappale si trova per il 47,83% in zona PR - PRG-P4 aree destinate a servizi. Il mappale si trova per il 66,40% in zona ARCHEO - PTP - aree di specifico interesse archeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sul lotto insistono tracce di strutture in calcestruzzo armato, iniziate ma non concluse. Tali preesistenti non costituiscono quindi un edificio concluso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHATILLON RUE DE LA GARE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CHATILLON Rue de La Gare, della superficie commerciale di **1.475,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 1170, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 6,65 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario mappali: 810, 335, 13, 822, 1
- foglio 37 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 305, reddito agrario 2,36 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Da nord in senso orario foglio 37 mappali: 12, 455, 456, 335, 13, 809 e 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in due terreni edificabili ubicati nel comune di Chatillon in Rue de La Gare.

Il territorio comunale si estende su un'ampia conca sui due versanti della Dora Baltea e del torrente Marmore, con a Nord il monte Zerbion e a Sud il Barbeston e la Cima Nera. Il borgo si è sviluppato allo sbocco della Valtournanche, in parte aggrappato alle rive del torrente e in parte ai piedi della collina su cui sorgono la chiesa parrocchiale e il castello. Il grosso villaggio di Chameran si è invece sviluppato interamente sulla destra orografica del torrente Marmore. Negli ultimi trent'anni vi è stato un notevole sviluppo edilizio che ha occupato, a ventaglio, vaste zone collinari e della "piana".

Già abitato in epoca pre-romana, sicuramente insediamento romano, diventa, nel Medio Evo, ricco

feudo dei nobili Challant, che vi hanno lasciato importanti testimonianze. In epoca moderna, centro industriale e commerciale, polo per lo sfruttamento idroelettrico, agricolo, estrattivo e turistico. E' sede di uffici amministrativi. Possiede un moderno centro sportivo e una scuola alberghiera di grande prestigio. Il borgo conserva un nucleo di case dei secoli XVI e XVII. In alcuni villaggi sono ancora visibili e ben conservati i nuclei abitativi rurali e numerose torri medioevali (Conoz, Néran, La Tour).

La sua superficie territoriale è di 10,04 km² e l'altitudine è compresa tra i 760 i 2099 m s.l.m.

Il paese è situato a 34 km da Aosta e circa 90 km da Torino ed è molto ben collegato dal punto di vista dei trasporti in quanto è situato lungo la SS26, è servita da una stazione ferroviaria e da un casello autostradale.

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

- municipio;
- chiesa;
- scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado;
- istituto professionale Don Bosco;
- scuola alberghiera;
- associazione CNOS/FAP;
- residenza per anziani;
- palazzetto dello sport;
- campo sportivo;
- ufficio postale;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati a valle del centro storico di Chatillon, in prossimità della sede dell'associazione CNOS/FAP Don Bosco.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui al lotto 2 corpo A consistono in due terreni edificabili censiti al catasto terreni del comune di Chatillon come segue:

- foglio 37 n. 809 di superficie pari a m² 1.170,00 - coordinate GPS: Lon: 7,613631 - Lat 45,747609;
- foglio 37 n. 810 di superficie pari a m² 305,00 - coordinate GPS: Lon: 7,613753 - Lat 45,747741;

Il mappale 810 è per buona parte occupato dalla strada privata che consente l'accesso al fabbricato di cui al lotto 1 e a quelli limitrofi, mentre il mappale 809 è posto a valle della strada suddetta ed ha accesso diretto dalla stessa.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente entrambi i terreni ricadono nella zona di PRG Ba27 nella quale è ammessa l'edificazione con una densità fondiaria pari a 0,40 m²/m².

Considerata la forma del mappale 810 e la presenza sullo stesso della strada privata lo stesso non risulta direttamente edificabile ma risulta appetibile in quanto la volumetria può essere trasferita al mappale 809.

Nel corso dell'anno 2006 il comune di Chatillon ha rilasciato alla società esecutata una concessione edilizia finalizzata all'edificazione sui mappali suddetti di un fabbricato composto di 3 piani con garages e posti auto interrati. Sebbene nel 2011 sia stata richiesta e successivamente rilasciata dal Comune di competenza una nuova concessione per il completamento dei lavori suddetti, l'opera non risulta essere mai stata ultimata. Nel corso del sopralluogo, infatti, è emersa la presenza di un cantiere

in stato di abbandono, e risultano essere visibili solamente tracce della struttura in calcestruzzo armato del piano interrato nonché alcuni pilastri del piano terra.



Struttura in c.a. del fabbricato realizzato solo parzialmente sul mappale 809 e mai ultimato.



Struttura in c.a. del piano interrato e pilastri del piano terreno del fabbricato che non risulta essere stato ultimato.



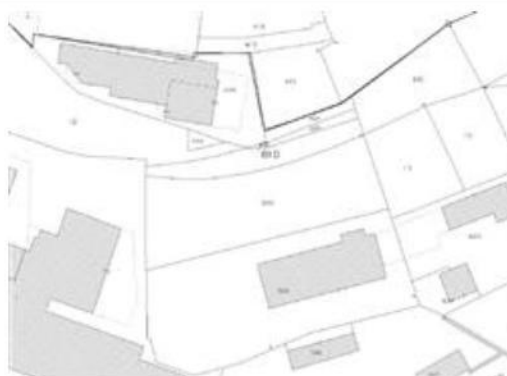
Vista di una porzione della struttura in c.a. del piano interrato. Strada privata di accesso che insiste in parte sul mappale 810.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Foglio 37 n. 809	1.170,00	x	100 %	=	1.170,00
Foglio 37 n. 810	305,00	x	100 %	=	305,00
Totale:	1.475,00				1.475,00



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: 16/05/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Saint-Vincent s.a.s.
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: frazione Cillod - Chatillon
Superfici principali e secondarie: 1423
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 84,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 80,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Monte Cervino
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: Località Soleil
Superfici principali e secondarie: 3600
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 166,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 570.000,00 pari a 158,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023
Fonte di informazione: Agenzia Festa Immobiliare
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via Monsignor Alliod - Saint-Vincent
Superfici principali e secondarie: 877
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 136,83 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 129,99 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Saint Vincent s.a.s.
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: frazione Crovion - Saint-Vincent
Superfici principali e secondarie: 479
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 125,26 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 57.000,00 pari a 119,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Saint-Vincent s.a.s.
Descrizione: terreno edificabile
Superfici principali e secondarie: 675
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 186.000,00 pari a 275,56 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 176.700,00 pari a 261,78 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2023
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Saint Vincent s.a.s.
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: Pontey
Superfici principali e secondarie: 632
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 63,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 38.000,00 pari a 60,13 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 sotto-segmento di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima.

In considerazione del fatto che le strutture iniziate e mai completate non hanno condotto a realizzare

un edificio completato verrà stimato il solo valore del terreno edificabile mediante il metodo sopra riportato. Le strutture iniziate e mai completate non verranno valorizzate né in aggiunta né in detrazione in quanto se è vero che costituiscono un'aggiunta di carattere economico, certamente sarà necessario approfondire la conoscenza e la verifica della bontà di tali manufatti e la relativa conformità alle leggi attuali per la prosecuzione delle opere. In tal caso le aggiunte e le detrazioni (spese tecniche finalizzate alla verifica del tracciamento, alla caratterizzazione meccanica dei materiali ad uso strutturale esistenti, alla verifica delle armature e della resistenza meccanica del calcestruzzo nonché dello stato di conservazione dello stesso ecc.) si ritengono compensate.

In relazione alla scelta del valore unitario dei beni simili si ritiene di dover utilizzare quello inferiore in quanto in questo momento storico, essendo estremamente elevato il costo di costruzione in ragione degli aumenti dei prezzi dei materiali e dei semilavorati rinvenuti a causa delle particolari congiunture di mercato, il costo di costruzione risulta superiore a quello di mercato del bene trasformato rendendo estremamente scarsa l'appetibilità del terreno edificabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.475,00 x 85,00 = **125.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.375,00**

BENI IN CHATILLON RUE DE LA GARE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CHATILLON Rue de La Gare, della superficie commerciale di **1.452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 475, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario foglio 38 mappale 428, foglio 37 mappali 420, 419, 16, 15, 13, 809, 810, 456, 454.
- foglio 37 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 785, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 4,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario foglio 38 mappale 428 e 452, foglio 37 mappali: 20, 363, 17, 16, 419, 15, 335.
- foglio 37 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 40, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario foglio 37 mappali 420, 17, 16, 15, 335.
- foglio 37 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 152, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario foglio 37 mappali: 20, strada comunale, 19, 17, 420.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appezzamento di terreno agricolo (suddiviso in differenti mappali confinanti tra di loro) di superficie complessiva pari a 1452 m², ubicati nel comune di Chatillon in Rue de La Gare.

Il territorio comunale si estende su un'ampia conca sui due versanti della Dora Baltea e del torrente Marmore, con a Nord il monte Zerbion e a Sud il Barbeston e la Cima Nera. Il borgo si è sviluppato allo sbocco della Valtournanche, in parte aggrappato alle rive del torrente e in parte ai piedi della collina su cui sorgono la chiesa parrocchiale e il castello. Il grosso villaggio di Chameran si è invece sviluppato interamente sulla destra orografica del torrente Marmore. Negli ultimi trent'anni vi è stato un notevole sviluppo edilizio che ha occupato, a ventaglio, vaste zone collinari e della "piana".

Già abitato in epoca pre-romana, sicuramente insediamento romano, diventa, nel Medio Evo, ricco feudo dei nobili Challant, che vi hanno lasciato importanti testimonianze. In epoca moderna, centro industriale e commerciale, polo per lo sfruttamento idroelettrico, agricolo, estrattivo e turistico. E' sede di uffici amministrativi. Possiede un moderno centro sportivo e una scuola alberghiera di grande prestigio. Il borgo conserva un nucleo di case dei secoli XVI e XVII. In alcuni villaggi sono ancora visibili e ben conservati i nuclei abitativi rurali e numerose torri medioevali (Conoz, Néran, La Tour).

La sua superficie territoriale è di 10,04 km² e l'altitudine è compresa tra i 760 i 2099 m s.l.m.

Il paese è situato a 34 km da Aosta e circa 90 km da Torino ed è molto ben collegato dal punto di vista dei trasporti in quanto è situato lungo la SS26, è servita da una stazione ferroviaria e da un casello autostradale.

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

- municipio;
- chiesa;
- scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado;
- istituto professionale Don Bosco;
- scuola alberghiera;
- associazione CNOS/FAP;
- residenza per anziani;
- palazzetto dello sport;
- campo sportivo;
- ufficio postale;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati a valle del centro storico di Chatillon, in prossimità della sede dell'associazione CNOS/FAP Don Bosco.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui al lotto 2 corpo B sono dei terreni agricoli censiti al catasto terreni del comune di Chatillon come segue:

- foglio 37 n. 335 di superficie pari a m² 475,00 - coordinate GPS: Lon: 7,614442 - Lat: 45,747933;
- foglio 37 n. 363 di superficie pari a m² 152,00 - coordinate GPS: Lon: 7,615228 - Lat: 45,747984;
- foglio 37 n. 419 di superficie pari a m² 40,00 - coordinate GPS: Lon: 7,614657 - Lat: 45,747931;
- foglio 37 n. 420 di superficie pari a m² 785,00 - coordinate GPS: Lon: 7,614763 - Lat: 45,748028;

Gli stessi sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento di terreno di superficie complessiva pari a 1452 m² su cui insiste la strada privata che consente l'accesso a differenti

fabbricati tra cui quello di cui al lotto 1 della presente.

Come si evince dal C.D.U. allegato alla presente i terreni suddetti rientrano nella zona Ab1 del PRGC, risultano infatti posti immediatamente a valle del centro storico di Chatillon.



Strada privata e scarpata a monte della stessa - lotti 335 e 420



Strada privata e scarpata a monte della stessa - lotti 335, 420 e 419



Strada privata e scarpata a monte della stessa - lotti 420 e 363

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 37 n. 335	475,00	x	100 %	=	475,00
Foglio 37 n. 420	785,00	x	100 %	=	785,00
Foglio 37 n. 419	40,00	x	100 %	=	40,00
Foglio 37 n. 363	152,00	x	100 %	=	152,00
Totale:	1.452,00				1.452,00



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Si procede come segue:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.452,00 x 8,00 = **11.616,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.616,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.616,00

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 Chatillon, 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	terreno residenziale	1.475,00	0,00	125.375,00	125.375,00
B	terreno agricolo	1.452,00	0,00	11.616,00	11.616,00
				136.991,00 €	136.991,00 €

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: **€. 136.991,00**

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: **€. 6.849,55**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 141,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ristorante a VERRES Via Stazione, della superficie commerciale di **563,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 8.318,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: via Stazione, Rue Des Alpes, Via degli Artigiani

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	563,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 434.737,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 413.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I locali che originariamente ospitavano l'attività di ristorazione risultano al momento in stato di abbandono in quanto l'attività di ristorazione è stata dismessa ed al momento i locali risultano in disuso. Inoltre, parte degli ambienti oggetto della presente, sono stati in passato oggetto di diffusi atti vandalici.

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, stipulata il 02/03/2014 a firma di tribunale ordinario ai nn. 838/2013 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di condanna (art. 702-ter c.p.c.).

Importo ipoteca: € 25.000,00.

Importo capitale: € 13.663,71.

Registro generale n. 9020 - Registro particolare n. 1248

ipoteca attiva, stipulata il 09/05/2016 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 2822/11016 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 590.375,40.

Importo capitale: € 295.187,70.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato censito al foglio 38 n. 390 sub. 1.

Registro generale n. 4287 - Registro particolare n. 586

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2008 a firma di notaio Sola Secondina ai nn. repertorio 80372/27416 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Registro generale n. 1998 - Registro particolare n. 363

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2014 a firma di giudice di pace di Aosta ai nn. repertorio 872 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 1.672,64.

Importo capitale: € 803,90.

Registro generale n. 498 - Registro particolare n. 33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di U.N.E.P. tribunale di Aosta ai nn. 1071/2022 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 12540 - Registro particolare n. 9762

pignoramento, stipulata il 09/06/2016 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. repertorio 911 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 6419 - Registro particolare n. 4863

pignoramento, stipulata il 23/01/2017 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. repertorio 129 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 1748 - Registro particolare n. 1315

pignoramento, stipulata il 08/01/2018 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. repertorio 2208/2018 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 938 - registro particolare n. 717

pignoramento, stipulata il 15/11/2021 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Aosta ai nn. repertorio 957 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 738 - Registro particolare n. 644

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

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

L'art. 10, comma 1, lettera n. 8-ter, del DPR n. 633/1972 prevede che alla cessione di immobili strumentali si applica in via generale il regime di esenzione Iva. Questo, salvo specifici casi in cui è prevista l'Iva in via obbligatoria. Tuttavia, rimane la possibilità, per l'impresa cedente di optare comunque per l'imponibilità Iva.

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Per verificare l'applicazione dell'IVA si deve trattare di impresa che ha costruito l'immobile strumentale con l'intento di rivenderlo.

Considerato che la società proprietaria del bene oggetto di esecuzione non è l'impresa costruttrice dello stesso non sarà obbligatoria l'applicazione dell'I.V.A. anche se è facoltà del venditore di sottoporre in ogni caso la cessione ad I.V.A..

ALTRE INFORMAZIONI:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di notaio Sola Secondina ai nn. repertorio 80371/27415 di repertorio.

Trascritto il 19/02/2008 ai nn 1997/1437

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1975 fino al 31/03/2007).

Successione in morte di [REDACTED] deceduto a Verrès il 30/10/1975, registrata il 06/07/1976 al numero di repertorio 86/234 ufficio del registro di Chatillon, trascritta il 09/07/1976 ai nn. 4510/3664 e successiva denuncia integrativa registrata il 23/12/1991 al numero di repertorio 35/305 ufficio del registro di Chatillon, trascritta il 05/05/1992 ai nn. 4208/3239 devoluta per testamento registrato ad Ivrea il 17/11/1975 n. 3992 vol. 38. In data 04/02/2022 ai nn. 1127/942 è stata trascritta accettazione [REDACTED] parte dell'erede [REDACTED] nascente

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2007 fino al 07/02/2008).

Denuncia di successione registrata il 01/02/2008 al numero di repertorio 45/398 e trascitta il

05/08/2009 al nn. 9041/6749 devoluta per testamento. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 11/07/2017 ai nn 6337/4616 nascente da atto notaio Sola Secondina del 07/02/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **402**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un salone da pranzo adiacente al fabbricato adibito ad albergo e sito in via Stazione n. 18, presentata il 18/03/1962, rilasciata il 02/04/1962, agibilità del 30/08/1962

Autorizzazione edilizia N. **517** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sistemazione dl fabbricato denominato "Albergo Stazione", presentata il 02/06/1964, rilasciata il 29/07/1964.

In data 27/08/1964 è stata presentata una richiesta di modifica parziale del progetto di ampliamento a seguito della quale è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia 530 del 12/09/1964. In data 29/08/1966 è stata rilasciata l'abitabilità relativamente ai piani terra, primo e secondo. In data 21/08/1967 è stata rilasciata l'abitabilità relativamente ai piani terzo, quarto e quinto.

Autorizzazione edilizia N. **618**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica parziale del primo progetto dell'albergo Stazione approvato dalla commissione edilizia in data 01/06/1964, presentata il 10/09/1966, rilasciata il 29/09/1966

Autorizzazione edilizia N. **693**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo della licenza edilizia rilasciata in data 23/09/1966 e nulla osta per l'esecuzione di alcune modifiche da apportare al progetto già approvato, presentata il 28/03/1968, rilasciata il 10/04/1968

Concessione edilizia N. **13/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione accesso locale caldaia, presentata il 15/03/1977, rilasciata il 29/03/1977

Manutenzione straordinaria sulla copertura del fabbricato concernenti la sostituzione del mando di copertura esistente (guaina catramata) con altra uguale. N. **19/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/02/1982, rilasciata il 15/03/1982

Autorizzazione edilizia N. **21/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una porta in sostituzione di finestra, sistemazione della pensilina esterna esistente, tinteggiatura delle facciate esterne e la realizzazione dei servizi igienici interni alle camere e relativi scarichi, presentata il 25/02/1988, rilasciata il 31/10/1988

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **131/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne senza cambio di destinazione d'uso, presentata il 27/12/2007 con il n. 10229 di protocollo, agibilità del 29/08/2008

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **29/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa tramezzatura interna senza cambio di destinazione d'uso - intonacatura e tinteggiatura della parte esterna ammalorata e delle nuove tramezze interne, presentata il 31/03/2008 con il n. 2559 di protocollo, agibilità del 29/08/2008

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **82/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica del posizionamento della tramezzatura interna e creazione di spogliatoio con bagno ad uso del personale al piano interrato e modifiche nella distribuzione interna dei locali e posizionamento forno a legna al piano terra., presentata il 07/08/2008 con il n. 6368 di protocollo, agibilità del 29/08/2008

Autorizzazione a collocare insegne, cartelli, mezzi pubblicitari, sorgenti luminose N. **75/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa tende a capottina da sole, presentata il 30/07/2008, rilasciata il 20/08/2008

Autorizzazione a collocare insegne, cartelli, mezzi pubblicitari, sorgenti luminose N. **103/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa di n. 1 insegna luminosa, presentata il 24/10/2008,

rilasciata il 21/11/2008

Segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia N. **45/14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione degli attuali serramenti in legno con altri aventi le stesse forme e dimensioni in PVS tinta legno e rispondenti alla vigente normativa per il contenimento del consumo energetico., presentata il 15/09/2014 con il n. 7495 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione d'uso allegato alla presente. Il mappale 301 del foglio 6 si trova per una superficie pari al 70% in fascia C area di inondazione per piena catastrofica - Ambiti inedificabili (di cui al titolo V della L.R. 06/04/1998, n. 11) Terreni a rischio inondazione.

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: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di collaudo statico | assenza di certificato di idoneità strutturale (normativa di riferimento: art. 67 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art. 63ter della L.R. 11/98 e D.G.R. 386/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica e redazione del certificato di idoneità strutturale rilasciato in conformità all'art. 63ter della L.R. 11/98

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione del certificato di idoneità strutturale (solo spese tecniche): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 24 mesi

Questa situazione è riferita solamente a certificato di idoneità strutturale.

L'edificio è stato realizzato ante '67 e modificato prima dell'introduzione delle NTC2008 che introducevano le verifiche sismiche aggiuntivamente a quelle di tipo statico. Al momento non risulta pervenuto il certificato di collaudo statico previsto dall'art. 67 del D.P.R. 380/2001. Per tale ragione dev'essere redatto, previa verifica dell'idoneità strutturale, il sostitutivo certificato di idoneità così come previsto dall'art. 63ter della L.R. 11/98.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti. Assenza della SCIA antincendio. Assenza del collaudo statico o di certificato di idoneità strutturale. Fenomeni di condensazione permanente con proliferazione di muffe. Tali difformità pregiudicano, ai sensi del comma 1 dell'Art. 63bis della L.R. 11/98 le condizioni di sicurezza, di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti. (normativa di riferimento: Titolo III - Capo 1 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'Art. 63bis della L.R. 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Di.Co. degli impianti, SCIA antincendio, C.I.S. e verifica dei fenomeni di condensazione | infiltrazione rilevati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento SCIA agibilità (spese tecniche): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Certificato di agibilità (SCIA agibilità).

Sebbene sia presente un certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Chatillon in data 03 maggio 2011 - prot. 07860 a firma del responsabile dell'area tecnica arch. Silvano CHEVRON, tale certificato al momento non dev'essere considerato valido e dev'essere aggiornato a seguito degli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza necessari.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.P.R. 547/55, D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico e dei relativi sistemi di protezione da parte di elettricista abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica | intervento di elettricista abilitato: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a utilizzo in sicurezza dell'impianto elettrico

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 - D.M. 174/2004 - UNI EN 806)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica ed adeguamento da parte di tecnico in possesso dei requisiti professionali richiesti dall'art. 4 del D.M. 37/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica | adeguamento da parte di idraulico abilitato: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a utilizzo in sicurezza dell'impianto idro-termo-sanitario

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di SCIA antincendio ai sensi del D.P.R. 151/2011 (normativa di riferimento: D.P.R. 151/11)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento da parte di professionista antincendio formato secondo D.Lgs 139/2006 (ex legge 818/84) ed iscritto nell'elenco speciale redatto dal Ministero degli Interni ai sensi dell'art. 16 D.Lgs n. 139/2006.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e redazione di SCIA antincendio: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a rispetto delle norme antincendio secondo il D.P.R. 151/2011

BENI IN VERRÈS VIA STAZIONE

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

ristorante a VERRÈS Via Stazione, della superficie commerciale di **563,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 8.318,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: S1-T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: via Stazione, Rue Des Alpes, Via degli Artigiani

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in una porzione di fabbricato (piano terra e piano interrato) adibito a ristorante con relativi locali accessori.

Gli stessi sono ubicati nel comune di Verrès in via Della Stazione e risultano antistanti all'ingresso della stazione ferroviaria di Verrès.

La cittadina di Verrès sorge, ad una altitudine di 390 metri, sulle rive del torrente Evançon poco prima che questi – uscendo dalla valle di Challand-Ayas che ha percorso interamente a partire dai ghiacciai occidentali del Monte Rosa – si getti nella Dora Baltea.

Il nucleo storico dell'abitato, costituito dall'antico borgo, si addossa ai contrafforti rocciosi dell'entrata della valle di Challand – Mont Saint-Gilles a nord-est e Mont Carogne a sud-ovest – mentre le costruzioni moderne – abitazioni, industrie, impianti sportivi, scuole, vie di comunicazione – hanno invaso la pianura che si estende verso la Dora ed occupato il terreno una volta utilizzato per l'agricoltura.

Come tutti i Comuni valdostani, Verrès conta numerose frazioni disseminate sul suo territorio vasto poco più di 8 Km² e abitato da circa 2700 persone. La più grande di queste frazioni è Torille, situata a poca distanza dal capoluogo lungo la strada statale diretta verso Aosta. Il territorio comunale confina con quelli dei Comuni di Issogne, Arnad, Champdepraz e Montjovet, situati nella valle centrale della Dora, e con quello di Challand-Saint-Victor, nella valle dell'Evançon.

Il paese è situato a circa 40 km da Aosta e circa 80 km da Torino ed è molto ben collegato dal punto di vista dei trasporti in quanto è situato lungo la SS26, è servita da una stazione ferroviaria e da un casello autostradale.

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

- municipio;
- chiesa;
- scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado;
- istituzione scolastica di istruzione liceale, tecnica e professionale;
- biblioteca;
- un ambulatorio medico ed un consultorio U.S.L.;
- palestra e piscina;
- campo sportivo;
- ufficio postale;
- numerose attività commerciali;

- ristoranti, bar e attività ricettive.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il bene di cui si compone il lotto 3 consiste in una porzione di fabbricato censita al catasto fabbricati al foglio 6 n. 301 sub. 6.

Esso è ubicato al piano terreno e seminterrato di un fabbricato posto su otto livelli di cui uno entro terra e sette fuori terra così distribuito:

- piani seminterrato e terra, oggetto della presente esecuzione immobiliare, con ultima destinazione d'uso ristorante e relativi locali accessori;
- piani dal primo al sesto (oltre alla centrale termica posta al piano seminterrato e al corridoio e vano scala posti al piano terra) aventi destinazione alberghiera (porzione di fabbricato non oggetto della presente esecuzione immobiliare censita al foglio 6 particella 301 sub. 5).

Il fabbricato originario è stato costruito in epoca antecedente agli anni '60 del secolo scorso e, a partire dal 1962, è stato oggetto di numerosi interventi di ampliamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria così come emerso dalla documentazione progettuale presente presso il Comune di Verrès.

Il sindaco del Comune ha rilasciato il primo permesso di abitabilità in data 30 agosto 1962 a seguito di un intervento di costruzione di un salone da pranzo adiacente al fabbricato esistente (autorizzazione edilizia n. 402 del 02/04/1962 - prima pratica edilizia pervenuta presso l'ufficio tecnico comunale). A seguito di un ulteriore ampliamento (autorizzazione edilizia del 29 luglio 1964 e successiva variante) è stato rilasciato un certificato di abitabilità in data 29 agosto 1966 (per i locali ubicati ai piani terra, primo e secondo) e certificato di abitabilità in data 21 agosto 1967 (per i locali ubicati ai piani terzo, quarto e quinto).

In data 29/08/2008, a seguito di ulteriori interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, veniva rilasciato il certificato di abitabilità dei locali posti ai piani seminterrato e terra.

I locali oggetto della presente esecuzione immobiliare posti al **piano terreno** sono costituiti da:

- un ampio ingresso con accesso da via della Stazione, avente una superficie netta pari a circa 51 m², da cui è possibile accedere ...
- al bar (superficie netta pari a circa 45 m²);
- al servizio igienico (superficie netta pari a circa 11 m²);
- alla sala ristorante suddivisa nella sala principale di superficie netta pari a circa 241 m² attraverso la quale si accede alla cucina avente una superficie netta pari a circa 31 m²;
- al vano scala che consente l'accesso al piano inferiore.

Al **piano seminterrato** sono invece ubicati i locali accessori e più precisamente:

- la centrale termica che è accessibile dall'esterno (da Rue Des Alpes) di superficie netta pari a circa 27 m²;
- un ampio locale adibito a deposito (che oltre all'accesso pedonale interno ha un accesso carrabile attraverso una rampa esterna posta a sud-est del fabbricato) di superficie netta pari a circa 101 m²;
- una stireria avente una superficie netta pari a circa 47 m²;
- una cantina vini (superficie netta 21,30 m²);
- un bagno (sup. netta 5,30 m²) con relativo antibagno (sup. netta 5,40 m²);
- una cantina formaggi (sup. netta 40,00 m²) collegata internamente alla cucina attraverso una scala a chiocciola;
- n. 4 locali che sulla planimetria catastale vengono denominati "caveau" di superficie netta

pari a circa 38,00 m², 22,00 m², 8,50 m² e 14,50 m².

I locali posti al piano terra presentano pareti intonacate e tinteggiate parte in bianco e parte in giallo. Alcuni ambienti risultano coperti con volta in laterizio mentre altri presentano un soffitto intonacato e tinteggiato.

I pavimenti sono rivestiti in marmo oppure in ceramica.

Nella sala ristorante si evidenziano tracce di muffa e diffuse esfoliazioni dello strato corticale interno dell'intradosso del piano superiore che suggeriscono la presenza di infiltrazioni provenienti dall'estradosso dell'orizzontamento.

Dalla sala ristorante è inoltre visibile la partizione verticale che separa quest'ultima dal vano scala che conduce all'hotel posto ai piani superiori (non oggetto della presente esecuzione). La partizione risulta in laterizio ed è stata realizzata senza alcuna cura estetica.

I locali posti al piano seminterrato (con esclusione degli ambienti che sulla planimetria catastale vengono individuati come "caveau") presentano pavimentazione ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di giallo e bianco. In alcuni locali si evidenziano diffuse esfoliazioni degli intonaci. La rete impiantistica è collocata a soffitto e risulta per buona parte a vista in quanto il controsoffitto in cartongesso risulta mancante per ampie porzioni.

I quattro locali denominati "caveau" presentano una struttura chiaramente in muratura portante in conci di pietra con volte in laterizio apparentemente integre. I pavimenti presentano finitura in lastre di pietra posate ad "opus incertum".

I beni oggetto di esecuzione risultano in stato di abbandono ed alcuni dei locali sopra descritti sono stati oggetto di atti vandalici.

Le finiture risultano mediamente in discreto stato di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in verosimilmente scarsa, il rivestimento è realizzato in piastrelle lapidee

al di sopra della media 

infissi esterni: vetrocamera realizzati in legno

al di sotto della media 
mediocre 

plafoni: realizzati in intonaco o in laterizio a vista. I soffitti in laterizio 'a vista' si presentano in buono stato di conservazione mentre le superfici trattate ad intonaco mostrano evidenti esfoliazioni, macchie di umidità e muffe.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica o marmette

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: trifase, la tensione è di 400 Vac conformità: assente. L'impianto al momento risulta disalimentato ed emergono evidenti segni di modifiche eseguite in difformità alle norme tecniche di sicurezza.

molto scarso 

termico: ad acqua calda ad alta temperatura con alimentazione in Gas naturale (metano) i diffusori sono in ventilconvettori e termosifoni conformità: non pervenute. Al momento non è possibile verificare l'effettivo funzionamento del generatore termico in quanto risulta essere disalimentato.

nella media 



Fronti nord-ovest del fabbricato di cui fa parte il ristorante oggetto di esecuzione.



Fronti sud-est del fabbricato di cui fa parte il ristorante oggetto di esecuzione.



Vista di una porzione della sala ristorante.



Vista di una porzione della sala ristorante in cui si evidenziano diffuse esfoliazioni dello strato corticale interno dell'intradosso del solaio superiore.



Bar posto al piano terra. Tale ambiente risulta coperto con una volta in laterizio.



Locale adibito a deposito posto al piano seminterrato.

CLASSE ENERGETICA:



[9,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0010309 registrata in data 24/05/2018

CONSISTENZA:

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

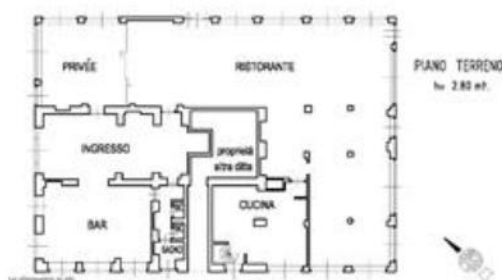
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Locali posti al piano terra: ingresso, sala ristorante, cucina, bar e servizio igienico	456,00	x	100 %	=	456,00
Locali accessori posti al piano seminterrato: C.T., deposito, stireria, cantine, wc, caveau	429,00	x	25 %	=	107,25
Totale:	885,00				563,25



Planimetria catastale piano seminterrato



Planimetria catastale piano terreno

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: 18/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare D&D

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: via Duca d'Aosta - Verrès

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 61.750,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Revelli Valtrourenche e Valle d'Aosta

Descrizione: Ristorante

Indirizzo: via Ménabreaz - Chatillon

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia AeV La Maison Immobiliare

Descrizione: ristorante e affittacamere

Indirizzo: via E. Chanoux - Chatillon

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 670.000,00 pari a 1.488,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 636.500,00 pari a 1.414,44 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare La Maison sas

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Menabreaz - Chatillon

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.157,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Homepal

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Duca d'Aosta - Verrès

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 1.209,09 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023
 Fonte di informazione: sito internet idealista.it
 Descrizione: bar e ristorante
 Indirizzo: Arnad
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 133.000,00 pari a 1.330,00 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.

In relazione alla scelta del valore unitario dei beni simili si ritiene di dover utilizzare quello inferiore in considerazione dell'età e dello stato di conservazione del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 563,25 x 1.150,00 = **647.737,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Manutenzione elettrica ed elettronica	-15.000,00
Manutenzione della centrale termica, del sistema di distribuzione, emissione e regolazione	-60.000,00
Impermeabilizzazione e coibentazioni termiche	-90.000,00
Manutenzione delle finiture interne	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 457.737,50**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 457.737,50**

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 Verrès, 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	ristorante	563,25	0,00	457.737,50	457.737,50
				457.737,50 €	457.737,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 434.737,50**

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: **€. 21.736,88**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 413.000,00**

data 20/05/2023

il tecnico incaricato
Michele Ricupero