



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GUBER BANCA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. PAOLO DE PAOLA

CUSTODE:
AVV. VIVIANE BELLOT

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alberto Motta

CF:MTTLRT56E04A326U

con studio in COURMAYEUR (AO) Passaggio Truchet 4a

telefono: 0165844796

fax: 0165844796

email: alberto.motta@studio-geomont.it

PEC: alberto.motta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CHAMPORCHER FRAZIONE LE ROSIER SNC, frazione FRAZIONE LE ROSIER, della superficie commerciale di **4.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto agricolo con una superficie totale di 4.173 metri quadrati in una zona posta sulla sinistra orografica del fiume Ayasse e situata a monte delle frazioni Petit e Grand Rosier. La zona ha una esposizione sud , presenta una giacitura in forte pendenza ed ha natura boschiva su fondo pietroso. Nella zona non sono presenti colture in atto denotando uno stato di abbandono. I terreni che compongono il lotto sono suddivisi in tre zone distinte a poca distanza una dall'altra e poste ad una quota media di 1.550 metri slm.

Coordinate geografiche e quota s.l.m.: particella 134 Lon. 7,642501, Lat 45,628411, m. 1570 - Particella 147 Lon. 7,643345, Lat 45,62804, m. 1550 - particelle 141 e 140 Lon. 7,643284, Lat. 45,629023, m. 1602 - particelle 148 e 149 Lon 7,642591, Lat 45,627371, m. 1507 - Particelle 160,161,162 e 163 Lon 7,64509, Lat 45,629168 m. 1570 (per le particelle tra esse confinanti sono forniti dati medi)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/U, superficie 456, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLE 136 -135 - 210 - 133
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO/3, superficie 633, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 141 - 139
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe PRATO/PASCOLO, superficie 482, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,68 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 139 - 140
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/U, superficie 453, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG. 6 - PARTICELLA 146
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO /3, superficie 157, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG. 6 - PARTICELLE 150 - 149 - 152
FG 6 ALLEGATO C
- foglio 6 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 385, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
- foglio 6 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO /3, superficie 367, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 163 - 161 - 157 - 158

FG 6 ALLEGATO D

- foglio 6 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO /3, superficie 538, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG . 6 PARTICELLE 157 - 160 - 163 - 162
FG 6 ALLEGATO D
- foglio 6 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO STERILE, superficie 145, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 161 - 163
FG 6 ALLEGATO D
- foglio 6 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB /3, superficie 557, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 162 - 161 - 160
FG 6 ALLEGATO D

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia SX OROGRAFICA - ESPOSIZIONE SUD, una tessitura prevalente ARGILLOSA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: ASSENTI ,arboree: ASSENTI ,di selvicoltura: ASSENTI terreno

B terreno agricolo a CHAMPORCHER FRAZIONE LE ROSIER SNC, frazione FRAZIONE LE ROSIER, della superficie commerciale di **2.748,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto agricolo con una superficie totale di 2.748 metri quadrati in una zona posta sulla sinistra orografica del fiume Ayasse e situata in adiacenza ed a monte della strada comunale che conduce alle Frazioni Petit e Grand Rosier. La zona ha un'esposizione sud, presenta una giacitura in forte pendenza ed ha natura in parte boschiva (particelle 292, 294, 295 e 296) ed in parte prativa (particelle 51, 57 e 103). La zona non presenta particolari colture in atto ed è priva di urbanizzazioni primarie. I terreni che compongono il lotto sono posti ad una quota media di 1.450 metri slm.

Coordinate geografiche e quote slm.: particella 51 Lon. 7,637245 Lat. 45628834 m. 1.472 - Particelle 57 e 103 Lon. 7,63997 Lat. 45,62844 m. 1450 - particelle 292, 293, 294, 295 e 296 Lon. 7,638374 Lat 45,6272071 m. 1.455.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/2, superficie 185, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 47 - 52 - 56 - 62 - 52 - 49 - 48
- foglio 18 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 2, superficie 351, reddito agrario 0,82 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE - 56 - 55 - 104 - 103 - 58
- foglio 18 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 2, superficie 605, reddito agrario 1,41 € reddito dominicale 0,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 58 - 57 - 104 - 99 - 102 - 23 - 59
- foglio 18 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie 456, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: FG 6 - PARTICELLE 293 - 299 - 633 - 553
- foglio 18 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie 379,

reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 0,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: FG 6 - PARTICELLE 294 - 295 - 299 - 292

- foglio 18 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U , superficie 405, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 294 - 296 - 298 - 299 - 293
- foglio 18 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U , superficie 707, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 0,73 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: FG 6 - PARTICELLE 297 - 298 - 295 - 294

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia SX OROGRAFICA - ESPOSIZIONE SUD, una tessitura prevalente ARGILLOSA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: ASSENTI ,arboree: ASSENTI ,di selvicoltura: ASSENTIII terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.921,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.129,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.800,00
Data della valutazione:	14/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 976 di repertorio, iscritta il 08/09/2015 a AOSTA ai nn. 7969/1091, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 686.862,25.

Importo capitale: € 686.862,25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 6425 di repertorio, iscritta il 25/07/2016 a AOSTA ai nn. 7011/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 27.999,19.

La formalità è riferita solamente a ALLA NUDA PROPRIETA' DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/01/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 02/04/2021 a AOSTA ai nn. 3156/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 13/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 755 di repertorio, trascritta il 11/10/2021 a AOSTA ai nn. 10147/8113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO (dal 05/06/2006), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 311 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 10 MAGGIO 2001, l'immobile ricade in zona ZONA E A DESTINAZIONE AGRICOLA - SOTTOZONA Ec7, SOTTOZONA BOSCATI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 CHAMPORCHER FRAZIONE LE ROSIER SNC, FRAZIONE FRAZIONE LE ROSIER

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CHAMPORCHER FRAZIONE LE ROSIER SNC, frazione FRAZIONE LE ROSIER, della superficie commerciale di **4.173,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto agricolo con una superficie totale di 4.173 metri quadrati in una zona posta sulla sinistra orografica del fiume Ayasse e situata a monte delle frazioni Petit e Grand Rosier. La zona ha una esposizione sud , presenta una giacitura in forte pendenza ed ha natura boschiva su fondo pietroso. Nella zona non sono presenti colture in atto denotando uno stato di abbandono. I terreni che compongono il lotto sono suddivisi in tre zone distinte a poca distanza una dall'altra e poste ad una quota media di 1.550 metri slm.

Coordinate geografiche e quota s.l.m.: particella 134 Lon. 7,642501, Lat 45,628411, m. 1570 - Particella 147 Lon. 7,643345, Lat 45,62804, m. 1550 - particelle 141e 140 Lon. 7,643284, Lat. 45,629023, m. 1602 - particelle 148 e 149 Lon 7,642591, Lat 45,627371, m. 1507 - Particelle 160,161,162 e 163 Lon 7,64509, Lat 45,629168 m. 1570 (per le particelle tra esse confinanti sono forniti dati medi)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/U, superficie 456, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLE 136 -135 - 210 - 133
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO/3, superficie 633, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 141 - 139
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe PRATO/PASCOLO, superficie 482, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,68 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 139 - 140
FG 6 ALLEGATO B
- foglio 6 particella 147 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/U, superficie 453,

reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da TABELLA DI VARIAZIONE

Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG. 6 - PARTICELLA 146
FG 6 ALLEGATO B

- foglio 6 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO /3, superficie 157, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG. 6 - PARTICELLE 150 - 149 - 152
FG 6 ALLEGATO C

- foglio 6 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 385, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,26 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE

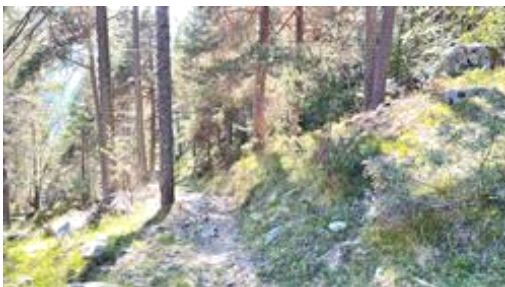
- foglio 6 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO /3, superficie 367, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 163 - 161 - 157 - 158
FG 6 ALLEGATO D

- foglio 6 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO /3, superficie 538, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG . 6 PARTICELLE 157 - 160 - 163 - 162
FG 6 ALLEGATO D

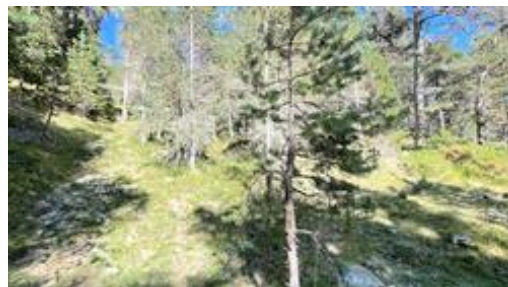
- foglio 6 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO STERILE, superficie 145, reddito agrario 0,00 € reddito dominicale 0,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 161 - 163
FG 6 ALLEGATO D

- foglio 6 particella 163 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB /3, superficie 557, reddito agrario 0,52 € reddito dominicale 0,58 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: MAGGIORE ESTENSIONE FG 6 - PARTICELLE 162 - 161 - 160
FG 6 ALLEGATO D

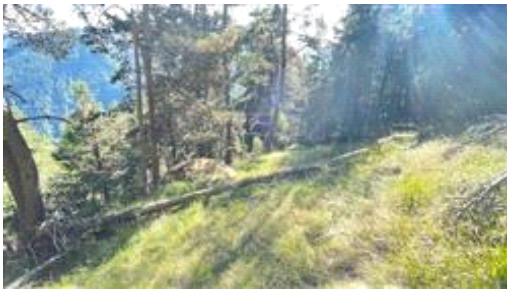
Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia SX OROGRAFICA - ESPOSIZIONE SUD, una tessitura prevalente ARGILLOSA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: ASSENTI ,arboree: ASSENTI ,di selvicoltura: ASSENTIII terreno



zona particelle 160-161-162-163



zona particelle 160-161-162-163



zona particelle 140-141-147-134



zona particelle 140-141-147-134



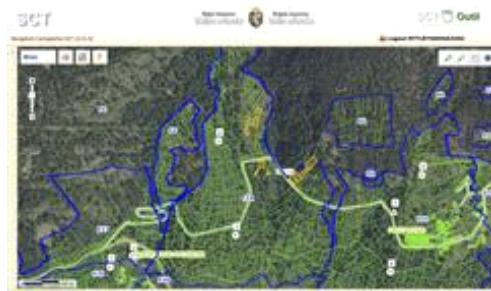
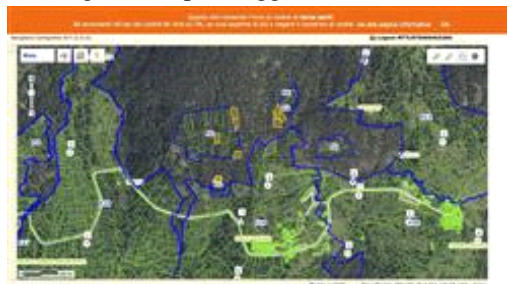
zona particelle 148-149



zona particelle 148-149

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



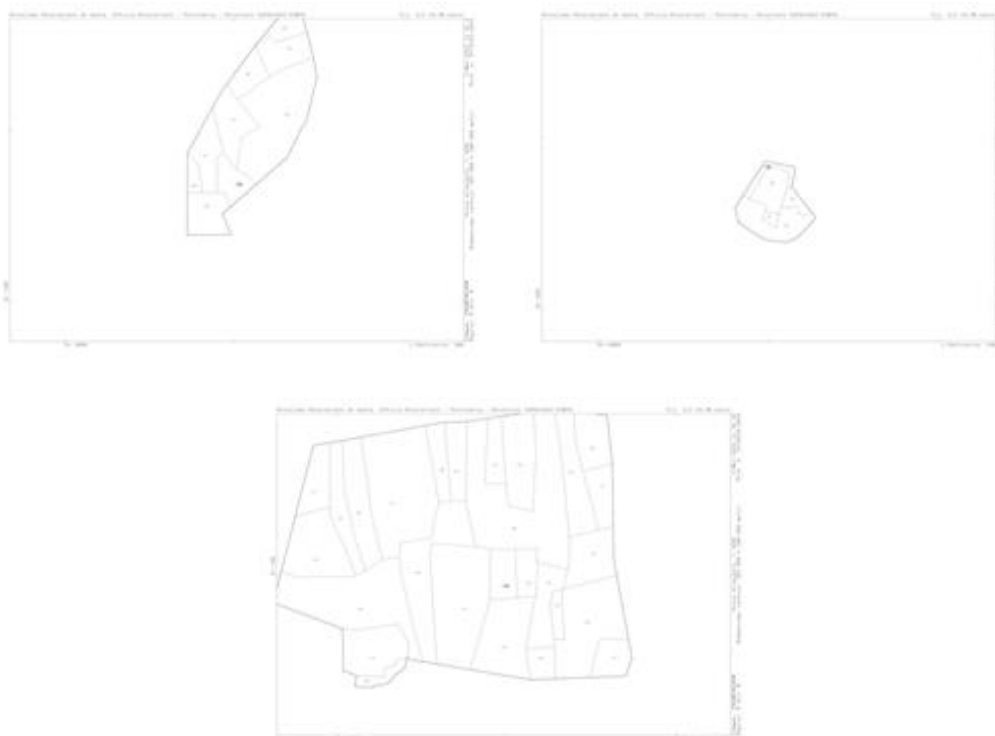
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Somma delle superfici catastali	4.173,00	x	100 %	=	4.173,00
Totale:	4.173,00				4.173,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la situazione e le caratteristiche ed in particolare l'assenza di colture di rilievo si ritiene che il valore dei terreni descritti risieda unicamente nella massa rappresentata e quindi sono stati compresi in un unico lotto. Dato base della stima è la somma della superficie catastale totale (mq. 4.173). La valutazione fa riferimento alle tabelle dei Valori Agrari Medi della Provincia redatte a cura dell' Agenzia delle Entrate e della Regione Valle d'Aosta che a seconda della localizzazione e della coltura in atto forniscono i valori medi espressi in €/Ettaro. Nonostante lo stato di abbandono descritto si fa riferimento alle colture rappresentate nelle categorie catastali che per i terreni in oggetto sono prevalenti il "Pascolo" ed il "Bosco Alto". Per tali colture con riferimento alla quota altimetrica ed alla regione agraria n. 6 che comprende oltre ad altri il territorio del comune di Champorcher i valori riportati nelle tabelle sono di poco superiori ad 1,50 Euro per metro quadrato (Pascolo 11300 €/Ettaro - Bosco alto 10400 €/Ettaro). Si determina quindi un valore unitario 1,50 per ogni metro quadrato della superficie totale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.173,00	x	1,50	=	6.259,50
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.259,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.259,50

BENI IN CHAMPORCHER FRAZIONE LE ROSIER SNC, FRAZIONE FRAZIONE LE ROSIER

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CHAMPORCHER FRAZIONE LE ROSIER SNC, frazione FRAZIONE LE ROSIER, della superficie commerciale di **2.748,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto agricolo con una superficie totale di 2.748 metri quadrati in una zona posta sulla sinistra orografica del fiume Ayasse e situata in adiacenza ed a monte della strada comunale che conduce alle Frazioni Petit e Grand Rosier. La zona ha un'esposizione sud, presenta una giacitura in forte pendenza ed ha natura in parte boschiva (particelle 292, 294, 295 e 296) ed in parte prativa (particelle 51, 57 e 103). La zona non presenta particolari colture in atto ed è priva di urbanizzazioni primarie. I terreni che compongono il lotto sono posti ad una quota media di 1.450 metri slm.

Coordinate geografiche e quote slm.: particella 51 Lon. 7,637245 Lat. 45628834 m. 1.472 - Particelle 57 e 103 Lon. 7,63997 Lat. 45,62844 m. 1450 - particelle 292, 293, 294, 295 e 296 Lon. 7,638374 Lat 45,6272071 m. 1.455.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/2, superficie 185, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 0,13 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 47 - 52 - 56 - 62 - 52 - 49 - 48
- foglio 18 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 2, superficie 351, reddito agrario 0,82 € reddito dominicale 0,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE - 56 - 55 - 104 - 103 - 58
- foglio 18 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 2, superficie 605, reddito agrario 1,41 € reddito dominicale 0,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 58 - 57 - 104 - 99 - 102 - 23 - 59
- foglio 18 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie 456, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: FG 6 - PARTICELLE 293 - 299 - 633 - 553
- foglio 18 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie 379, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 0,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: FG 6 - PARTICELLE 294 - 295 - 299 - 292
- foglio 18 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie 405, reddito agrario 0,38 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 294 - 296 - 298 - 299 - 293
- foglio 18 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB / U , superficie 707, reddito agrario 0,66 € reddito dominicale 0,73 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA VARIAZIONE
Coerenze: FG 6 - PARTICELLE 297 - 298 - 295 - 294

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia SX OROGRAFICA - ESPOSIZIONE SUD, una tessitura prevalente ARGILLOSA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: ASSENTI ,arboree: ASSENTI ,di

selvicoltura: ASSENTIII terreno



Zona particelle n. 292 - 293 - 295 - 296



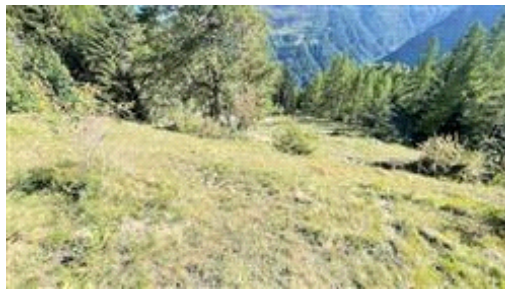
Zona particelle n. 292 - 293 - 295 - 296



Zona particelle n. 51 - 57 - 103



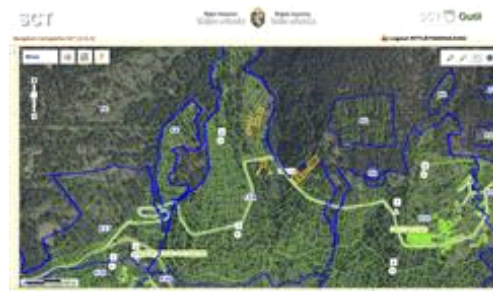
Zona particelle n. 51 - 57 - 103



Zona particelle n. 51 - 57 - 103

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Somma superfici catastali	2.748,00	x	100 %	=	2.748,00
Totale:	2.748,00				2.748,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la situazione e le caratteristiche ed in particolare l'assenza di colture di rilievo si ritiene che il valore dei terreni descritti risieda unicamente nella massa rappresentata e quindi sono stati compresi in un unico lotto. Dato base della stima è la somma della superficie catastale totale (mq. 3.088). La valutazione fa riferimento alle tabelle dei Valori Agrari Medi della Provincia redatte a cura dell' Agenzia delle Entrate e della Regione Valle d'Aosta che a seconda della localizzazione e della coltura in atto forniscono i valori medi espressi in €/Ettaro. Nonostante lo stato di abbandono descritto si fa riferimento alle colture rappresentate nelle categorie catastali che per i terreni in oggetto sono prevalenti il "Seminativo" ed il "Pascolo arborato". Per tali colture con riferimento alla quota altimetrica ed alla regione agraria n. 6 che comprende oltre ad altri il territorio del comune di Champorcher i valori riportati nelle tabelle sono mediamente poco superiori a 2 Euro per metro quadrato (Seminativo 33800 €/Ettaro - Pascolo arborato 11300 €/Ettaro). Si determina quindi un valore unitario 2,50 Euro per ogni metro quadrato della superficie totale .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.748,00 x 2,50 = **6.870,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.870,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.870,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di CHAMPORCHER, ed inoltre: TABELLE DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E DELLA REGIONE VALLE D'ASTA

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 agricolo	4.173,00	0,00	6.259,50	6.259,50
B	terreno agricolo	2.748,00	0,00	6.870,00	6.870,00
				13.129,50 €	13.129,50 €

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: **€ 13.129,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 1.312,95**

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: **€ 16,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Autorimessa** a CHAMPORCHER STRADA PER HONE SNC, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa seminterrata realizzata alla fine del decennio 1950 su terreno adiacente alla strada regionale ed inseguito restaurata nel 1993 con parziale rifacimento della muratura perimetrale e del solaio di copertura. L'edificio ha pianta rettangolare con copertura piana posizionato parallelamente alla strada e comprende un unico locale ultimato allo stato rustico. Non sono presenti finiture ed impianti tecnologici. L'apertura di accesso è dotata di porta basculante metallica.

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito di mezzi ed attrezzatura da parte di impresa edile locale senza contratto d'affitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 360 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 81 mq, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER HONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: TERRENO DELLA STESSA PROPRIETA'
- foglio 17 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 161
Coerenze: STRADA REGIONALE - PARTICELLE 98 - 363 - 364 324 - 101
Nella mappa catastale è indicata erroneamente la sede della strada regionale. E' infatti ancora raffigurata la strada nella sua posizione originaria in prossimità del fabbricato mentre attualmente dista dal medesimo circa 6 metri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1993.

B **terreno agricolo** a CHAMPORCHER STRADA PER HONE SNC, della superficie commerciale di **658,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel corpo B) sono compresi due terreni agricoli tra essi confinanti atti a formare un unico fondo con una superficie totale di 658 metri quadrati. Il fondo è posto a monte del fabbricato del corpo A) dal quale risulta intercluso rispetto alla via pubblica (Strada Regionale). I terreni hanno natura prativa e presentano una giacitura in pendenza. Non sono presenti colture in atto ed i terreni sono in stato di abbandono.

Coordinate geografiche e quota s.l.m. : particelle 98 e 99 Lon. 7,632787, Lat 45,622968, m. 1472 (le particelle sono tra esse confinanti a formare un unico lotto di cui sono forniti i dati medi)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/ U, superficie 159, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 99-363-360-111-106-107
- foglio 17 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 499, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 0,77 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Coerenze: PARTICELLE 85 - 98 -106 - 107

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia SX OROGRAFICA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: ASSENTI ,arboree: ASSENTI ,di selvicoltura: ASENTIII terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	756,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.635,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	14/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da impresa edile locale senza titolo

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 25/07/2015 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 968 di repertorio, iscritta il 08/09/2016 a AOSTA ai nn. 8325/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 544.295,70.

Importo capitale: € 544.295,70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 755 di repertorio, trascritta il 11/10/2021 a AOSTA ai nn. 10147/8113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/11/2010), con atto stipulato il 25/11/2010 a firma di NOTAIO FRANCESCO SAIA ai nn. 97353/24719 di repertorio, trascritto il 10/12/2010 a Aosta ai nn. 13759/9895

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ISTANZA/NULLA OSTA N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COUSTRZIONE DI NUOVO FABBRICATO AD USO AUTORIMESSA, presentata il 16/09/1955 con il n. 1189 di protocollo

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO COPERTURA , presentata il 28/05/1993, rilasciata il 22/06/1993 con il n. 1097/93 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 10 MAGGIO 2001, l'immobile ricade in zona ZONA E AGRICOLA - SOTTOZONA Ei3 - CHATEAU ZONA PRIVA DI CAPACITA' EDIFICATORIA. Vincolo di tutela ambientale - dlgs 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile abusivo può costituire oggetto di vendita forzata, previa dichiarazione nel bando di gara. L'aggiudicatario ha l'onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria per la modifica esterna da 2 a 1 accesso non prevista nel progetto e riporto di terreno sul solaio di copertura come da parere della commissione edilizia.

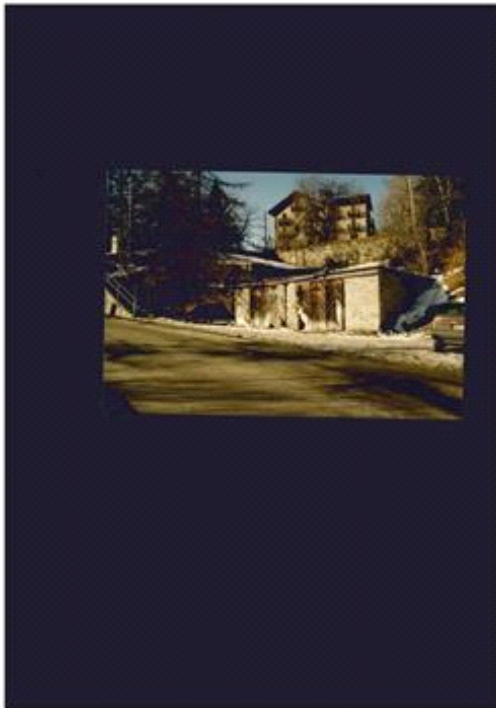
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

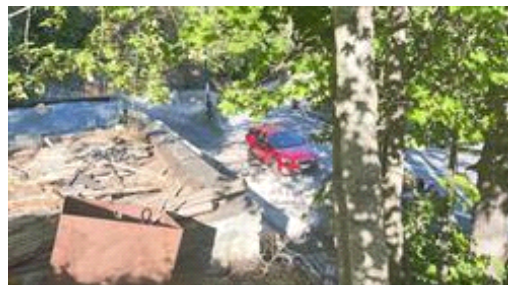
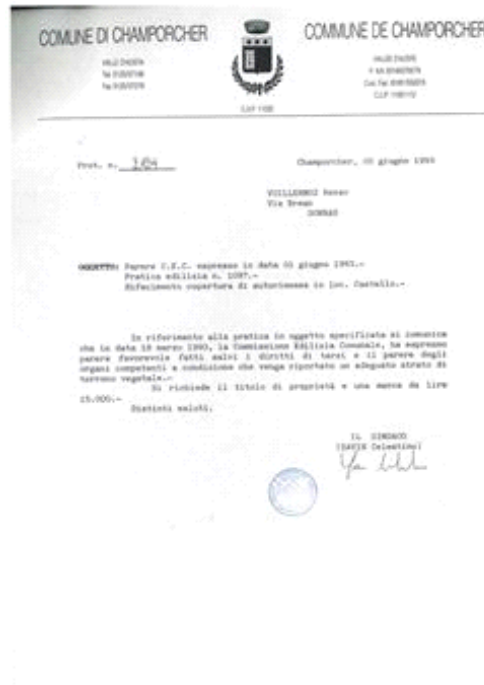
- Pratica edilizia di sanatoria urbanistica ed in materia di tutela ambientale ai sensi dell'art. 84 della L.R. 11/98 - oneri professionali: €2.000,00
- sanzione: €516,00
- Oneri professionali per variazione catastale: €600,00
- Tributi catastali : €50,00
- Intervento per riporto di terreno sulla copertura: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a AUTORIMESSA CORPO A



Fotografia allegata alla pratica edilizia del 1993 per il rifacimento del solaio di copertura e l'1



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHAMPORCHER STRADA PER HONE SNC

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa a CHAMPORCHER STRADA PER HONE SNC, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

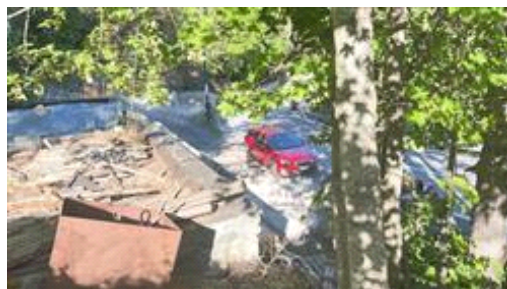
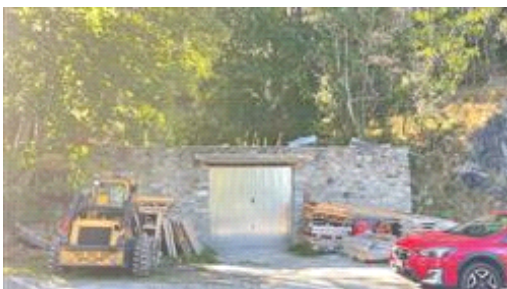
Autorimessa seminterrata realizzata alla fine del decennio 1950 su terreno adiacente alla strada regionale ed inseguito restaurata nel 1993 con parziale rifacimento della muratura perimetrale e del solaio di copertura. L'edificio ha pianta rettangolare con copertura piana posizionato parallelamente alla strada e comprende un unico locale ultimato allo stato rustico. Non sono presenti finiture ed impianti tecnologici. L'apertura di accesso è dotata di porta basculante metallica.

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito di mezzi ed attrezzatura da parte di impresa edile locale senza contratto d'affitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 360 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 81 mq, rendita 334,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER HONE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: TERRENO DELLA STESSA PROPRIETA'
- foglio 17 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 161
Coerenze: STRADA REGIONALE - PARTICELLE 98 - 363 - 364 324 - 101
Nella mappa catastale è indicata erroneamente la sede della strada regionale . E' infatti ancora raffigurata la strada nella sua posizione originaria in prossimità del fabbricato mentre attualmente dista dal medesimo circa 6 metri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Solaio misto latero cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in Muratura in pietra nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in latero-cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in Muratura in pietra nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in cemento armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile tiene conto della semplice caratteristica costruttiva ed in particolare e della

mancanza di finiture ed impianti. Da banche dati dei valori immobiliari e sentiti operatori locali sono conosciuti i valori di mercato dei box auto che variano tra un minimo di €mq 800,00 ed un massimo di €1200,00. La tipologia Box auto presenta sul mercato un maggiore interesse e quindi un maggior valore rispetto a quella di un'autorimessa simile a quella in oggetto. Considerando quindi l'incompleta ultimazione della costruzione ed il minor interesse conseguibile sul mercato immobiliare si determina un valore unitario di €mq. 500,00. Valore che può essere congruamente stimato con procedimento a costo di costruzione attinente al caso in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 500,00 = **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.000,00**

BENI IN CHAMPORCHER STRADA PER HONE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CHAMPORCHER STRADA PER HONE SNC, della superficie commerciale di **658,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel corpo B) sono compresi due terreni agricoli tra essi confinanti atti a formare un unico fondo con una superficie totale di 658 metri quadrati. Il fondo è posto a monte del fabbricato del corpo A) dal quale risulta intercluso rispetto alla via pubblica (Strada Regionale). I terreni hanno natura prativa e presentano una giacitura in pendenza. Non sono presenti colture in atto ed i terreni sono in stato di abbandono.

Coordinate geografiche e quota s.l.m. : particelle 98 e 99 Lon. 7,632787, Lat 45,622968, m. 1472 (le particelle sono tra esse confinanti a formare un unico lotto di cui sono forniti i dati medi)

Identificazione catastale:

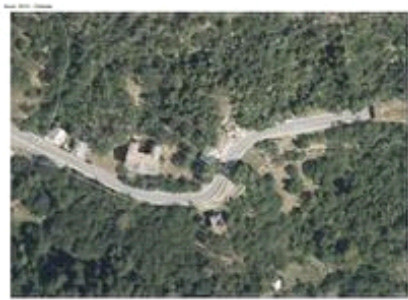
- foglio 17 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB/ U, superficie 159, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE
Coerenze: PARTICELLE 99-363-360-111-106-107
- foglio 17 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 499, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 0,77 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO
Coerenze: PARTICELLE 85 - 98 -106 - 107

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia SX OROGRAFICA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: ASSENTI ,arboree: ASSENTI ,di selvicoltura: ASSENTIII terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri
ferrovia distante 14 km
autostrada distante 21 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Somma superfici catastali	658,00	x	100 %	=	658,00
Totale:	658,00				658,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene con un semplice giudizio di stima tenuto conto dello stato di abbandono ed in particolare del fatto che i terreni non possono avere o godere di un interesse autonomo rispetto al corpo A). Si assegna un valore unitario pari ad 10,00 per ogni metro quadrato della superficie catastale totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 658,00 x 10,00 = **6.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.580,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di CHAMPORCHER, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Operatori locali

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	Autorimessa	98,00	0,00	49.000,00	49.000,00
B	terreno agricolo	658,00	0,00	6.580,00	6.580,00
				55.580,00 €	55.580,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 2.779,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.166,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.635,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 4.463,50**

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: **€ 171,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a CHAMPORCHER LOCALITA' VAGLY 7, frazione LOCALITA' VAGLY, della superficie commerciale di **350,16** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare asservito da autorimessa sito in Località Vagly entrostante fondo di 341 metri quadrati. Il complesso immobiliare è stato realizzato alla fine del decennio 1980, il fabbricato residenziale tramite la ristrutturazione di costruzione persistente e l'autorimessa con intervento ex novo nell'interrato del terreno antistante il fabbricato. L'ubicazione si discosta di poco dalla strada regionale che conduce al centro comunale posto a poco meno di due chilometri. La zona ha giacitura in pendenza e gode di buona esposizione verso sud e di una discreta visuale. Il fabbricato è composto da tre alloggi: due al piano terra di modeste dimensioni ed uno disposto su due piani, primo e secondo + soppalco ed è legato catastalmente all'intero piano interrato, seppure questo piano comprende dei locali di servizio di uso comune a tutte le unità immobiliari. L'alloggio ai piani primo e secondo, nell'attuale consistenza, deriva dalla fusione di tre unità abitative originariamente previste dal progetto e così censite catastalmente (subalterni 3 - 6 - 7) Il piano interrato serve anche da collegamento all'adiacente autorimessa interrata. L'autorimessa comprende un unico locale per una capacità, secondo progetto autorizzato, di sei posti auto correttamente disimpegnati da corsi di manovra per la quale l'accesso veicolare tramite che si sviluppa sul terreno corpo B) e lungo terreno confinante di altra proprietà. L'autorimessa come si evince dai documenti della pratica edilizia ha vincolo pertinenziale a favore delle unità abitative presenti nel fabbricato e pertanto non può essere alienata disgiuntamente da queste.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 266 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 668,85 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N.7, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: PIANO INTERRATO AUTORIMESSA PER UN LATO E CONTRO TERRA PER TRE LATI - PIANO SECONDO DISTACCO SU TERRENO
SUPERFICIE CATASTALE MQ. 207
- foglio 30 particella 266 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E ALLOGGIO SUB 7
SUPERFICIE CATASTALE 34 MQ
- foglio 30 particella 266 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E ALLOGGIO SUB 6
SUPERFICIE CATASTALE 48 MQ

- foglio 30 particella 266 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 6 E 7 - DISIMPEGNO DI INGRESSO
- foglio 30 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E ALLOGGIO SUB 5
SUPERFICIE CATASTALE 34 MQ
- foglio 30 particella 266 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO ALLOGGIO SUB 4
SUPERFICIE CATASTALE 48 MQ
- foglio 30 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E FABBRICATO EMERGENTE
BENECOMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI - CORTE
- foglio 30 particella 266 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, indirizzo catastale: FRZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T
Coerenze: ALLOGGI SUB 4 E 5 E DISTACCO SU TERRENO
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 4 E 5- DISIMPEGNO DI INGRESSO
- foglio 30 particella 266 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 341, derivante da TIPO MAPPALE del 07/04/1992 in atti dal 02/06/1992 (n. 765.1/1992)
Coerenze: STRADA VICINALE DI VIGNEROISE - PARTICELLE 1108 - 265 - 267 - 899
LA PARTICELLA 266 COMPRENDE LE PARTICELLE 589 E 593 ORA SOPPRESSE CON IL TIPO MAPPALE
- foglio 30 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 175 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA - TIPO MAPPALE del 07/04/1992 in atti dal 02/06/1992 (n. 765.1/1992)
Coerenze: AUTORIMESSA DI ALTRA PROPRIETA' - RAMPA DI ACCESSO - DISTACCO SU TERRENO - LOCALI INTERRATI DEL FABBRICATO - CONTRO TERRA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1990.

B **Terreno pertinenziale** a CHAMPORCHER LOCALITA' VAGLY 7, frazione LOCALITA' VAGLY per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di modeste dimensioni pavimentato con blocchetti in calcestruzzo facente parte della rampa di accesso a due autorimesse: quella del corpo A) e prima ancora a quella presente sul fondo confinante di altra proprietà . Fondo quest'ultimo che gode quindi di un diritto di passaggio carraio e pedonale sul terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1059 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO, superficie 46, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/03/1986 in atti dal 19/06/1996 (n. 901203.F01/1986)
Coerenze: STRADA COMUNALE PARTICELLE 342 - 899

Presenta una forma IRREGOLAREIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	350,16 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 341.908,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.700,00
Data della valutazione:	14/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'intero fabbricato è occupato dal nucleo famifgliare di uno degli esecutati come prima casa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2009 a firma di NOTAIO FAVRE ai nn. 182117/35165 di repertorio, iscritta il 20/08/2009 a AOSTA ai nn. 9871/1386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €500.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2011 a firma di NOTAIO FRANCESCO SAIA ai nn. 98571/25609 di repertorio, iscritta il 09/06/2011 a AOSTA ai nn. 5923/1018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: € 489.000,00.

Importo capitale: € 325.755,13

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2011 a firma di NOTAIO FRANCESCO SAIA ai nn. 98.572/25610 di repertorio, iscritta il 09/06/2011 a AOSTA ai nn. 5924/1019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: € 249.000,00.

Importo capitale: € 165.671,66

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 976 di repertorio, iscritta il 08/09/2015 a AOSTA ai nn. 7969/1091, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 686.862,25.

Importo capitale: € 686.862,25

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 6425 di repertorio, iscritta il 25/07/2016 a AOSTA ai nn. 7011/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 27.999,19.

La formalità è riferita solamente a ALLA NUDA PROPRIETA' DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2015 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 968 di repertorio, iscritta il 08/09/2016 a AOSTA ai nn. 8325/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 544.295,70.

Importo capitale: € 544.295,70.

La formalità è riferita solamente a ALLA PARTICELLA FOGLIO 30 N. 1059

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/12/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 150 di repertorio, trascritta il 03/03/2016 a AOSTA ai nn. 2134/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 18/01/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 02/04/2021 a AOSTA ai nn. 3156/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 13/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 755 di repertorio, trascritta il 11/10/2021 a AOSTA ai nn. 10147/8113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 13/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 755 di repertorio, trascritta il 11/10/2021 a AOSTA ai nn. 10147/8113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

Attuale usufruttuario

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA, presentata il 04/03/1989 con il n. 869 di protocollo, rilasciata il 04/05/1990 con il n. 857/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSA INTERRATA.

IL PROGETTO AUTORIZZATO PREVEDE N. 16 AUTORIMESSE CON VINCOLO DI PERTINENZIALITA' A FABBRICATI LIMITROFI - 6 DI QUESTE SONO VINCOLATE A FAVORE DEL FABBRICATO DEL RICHIEDENTE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA AL N. 3

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA RAMPA DI ACCESSO, presentata il 19/07/1996 con il n. 3029 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a RAMPA DI ACCESSO ALL'AUTORIMESSA INTERRATA.

IL COMUNE HA RISPOSTO NEGATIVAMENTE ALL'ISTANZA SOSTENENDO CHE L'INTERVENTO RIENTRA TRA QUELLI PER CUI E' PREVISTA LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DEL DL 388/96 - LA RESTANTE PARTE DELLA PRATICA RISULTA SMARRITA

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 04/03/1989 con il n. 871 di protocollo, rilasciata il 25/05/1990 con il n. 858/90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO EMERGENTE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile abusivo e non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, previa dichiarazione nel bando di gara. L'aggiudicatario ha l'onere di provvedere alla sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento e di impegno al ripristino dello stato originario o all'eliminazione della parte difforme il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATO - Accorpamento di tre Unità Immobiliari subalterno 3 (alloggio piano secondo e piano interrato) con subalterni 6 e 7 alloggi al piano primo mediante realizzazione di scala interna e diversa distribuzione interna - Ampliamento del piano interrato utilizzando lo spazio indicato come terrapieno - Lievi differenti posizioni di alcune aperture in facciata - modeste differenze delle dimensioni dei balconi in legno - differente conformazione del balcone (da legno a muratura in calcestruzzo) lato nord-ovest alloggio a piano terra sub 7 - lievi modifiche nella sistemazione degli esterni.

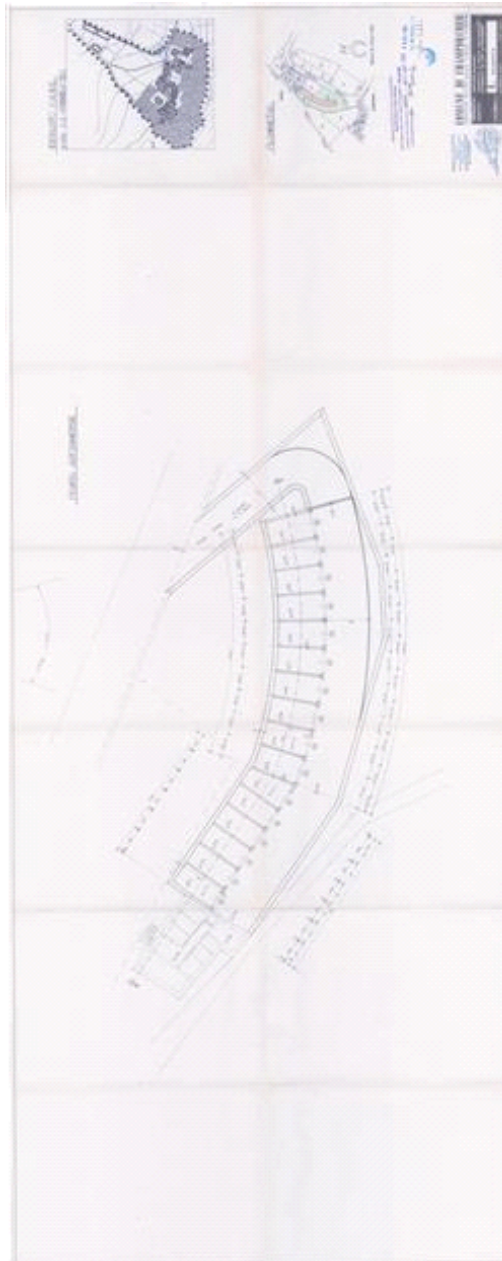
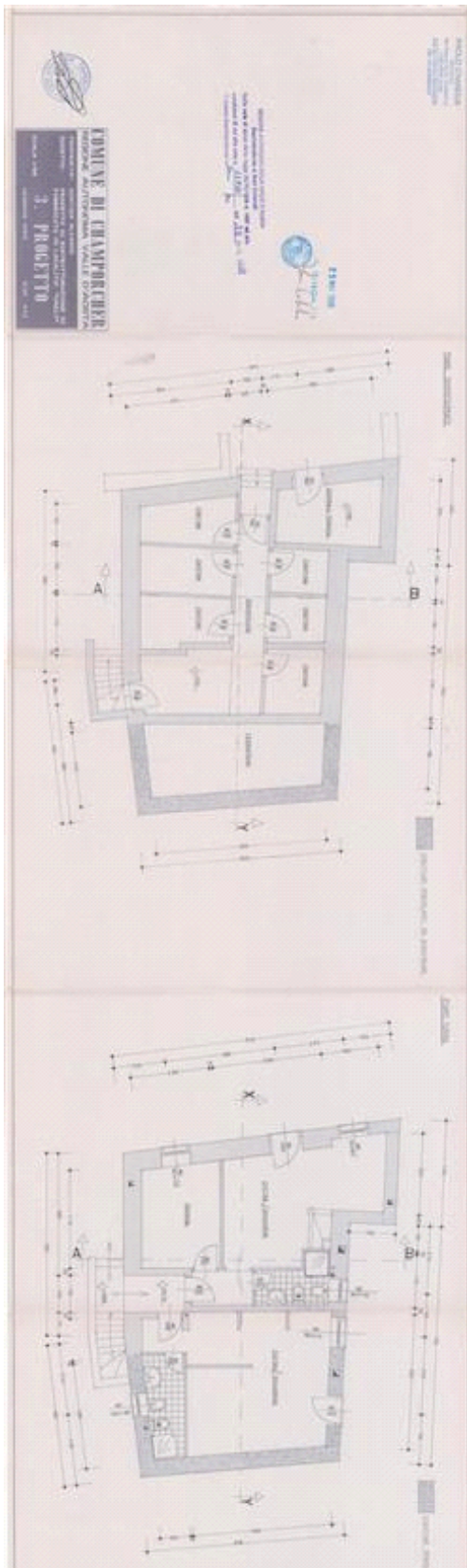
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

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

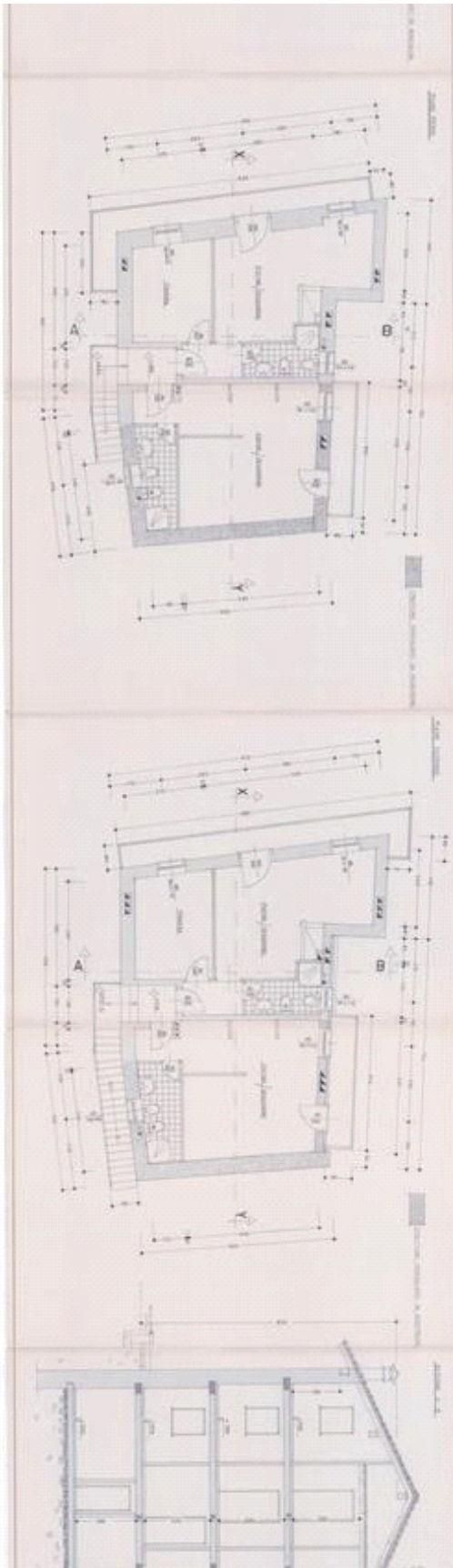
Costi di regolarizzazione:

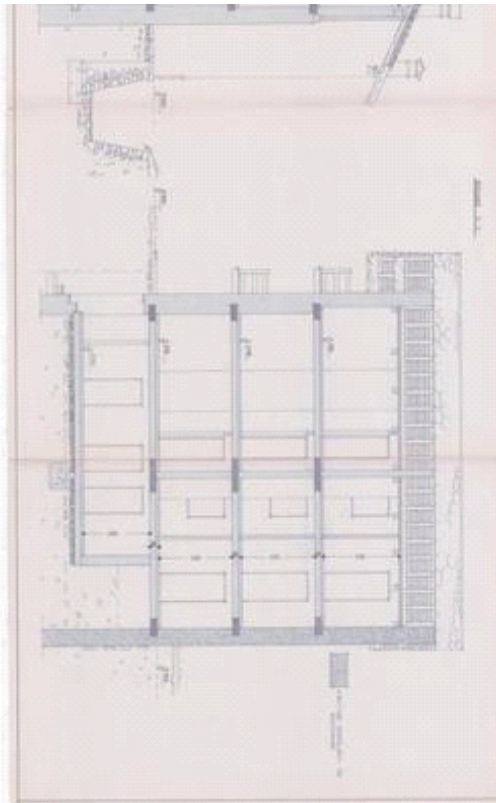
- Oneri professionali per Pratica edilizia per la sanatoria urbanistica e in materia di tutela ambientale : €5.000,00
- Sanzioni , valori bollati e diritti di segreteria per sanatoria edilizia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Progetto autorizzato autorimessa - pianta





Progetto autorizzato del fabbricato residenziale - piante e sezioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle schede catastali e dell'elaborato planimetrico depositati per accorpamento delle unità immobiliari e variazioni degli spazi interni ed esterni

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali : €1.500,00
- tributi catastali : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con rilievo topografico plano-altimetrico è stata constatata una lieve difformità del sedime in pianta del fabbricato ed una maggiore altezza , con sopra elevazione del tetto mediamente di circa 500 cm. La maggior altezza ha consentito la realizzazione del descritto soppalco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della parte difforme

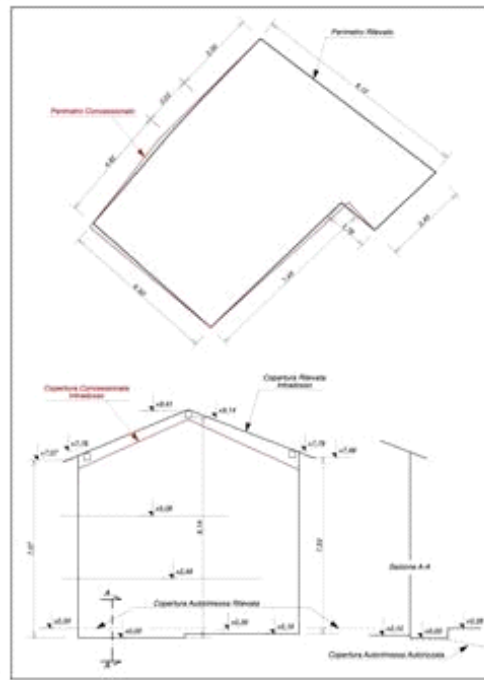
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione del tetto, demolizione della maggiore altezza delle murature perimetrali e ricostruzione del tetto alla quota originariamente autorizzata: €70.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a alla maggiore altezza del fabbricato.
La differenza di sedime rilevata rientra nelle tolleranze costruttive



Sezione - maggiore altezza del tetto



Prospetti

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Autorimessa nel progetto approvato ha una conformazione a più piani sfalsati, più bassa in corrispondenza dell'accesso e più alta in adiacenza al fabbricato abitativo in modo da risultare inserita nel profilo originario degradante dalla quota zero del piano terra del fabbricante a scendere fino al limite a valle del fondo. Nello stato di fatto la struttura ha una conformazione orizzontale e risulta imposta ad una quota superiore. La sistemazione del terreno di copertura antistante la casa ha infatti una sistemazione pianeggiante posta a quota +39 centimetri più alta rispetto al marciapiede di fronte all'ingresso del piano terra e + 23 centimetri al limite del fondo corrispondente all'ingresso dell'autorimessa. Con sistemazione pianeggiante in corrispondenza del suo accesso l'autorimessa emerge dal profilo originario di circa 1,40 metri. La costruzione quindi non può essere considerata totalmente interrata e conseguentemente è un volume emergente e non rispetta le distanze dalla strada vicinale adiacente lungo il lato sud-ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parziale demolizione

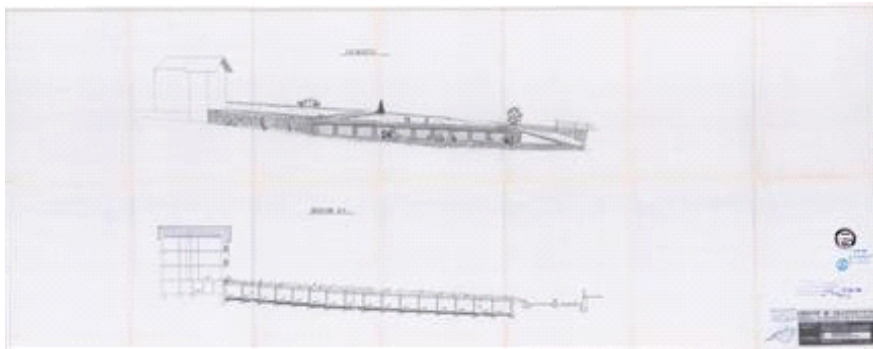
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parziali demolizioni dell'angolo sud ovest che emerge rispetto all'andamento originario del terreno e non rispetta le distanze dalla strada vicinale: €30.000,00
- Oneri professionali per pratica edilizia di sanatoria urbanistica ed ambientale: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

Questa situazione è riferita solamente a Autorimessa



Progetto autorizzato Autorimessa - sezione e prospetto frontale



Fotografie ante intervento da cui si nota l'andamento degradante del terreno



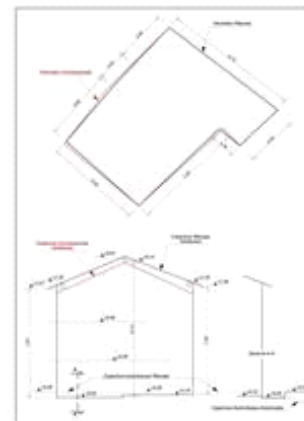
Fotografie ante intervento da cui si nota l'andamento degradante del terreno



Stato attuale



Stato attuale



Sezione rilevata - + 39 cm quota del terreno a copertura dell'autorimessadella

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOCALITA' VAGLY 7, FRAZIONE LOCALITA' VAGLY

DI CUI AL PUNTO A

a CHAMPORCHER LOCALITA' VAGLY 7, frazione LOCALITA' VAGLY, della superficie commerciale di **350,16** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato di civile abitazione plurifamiliare asservito da autorimessa sito in Località Vagly entrostante fondo di 341 metri quadrati. Il complesso immobiliare è stato realizzato alla fine del decennio 1980, il fabbricato residenziale tramite la ristrutturazione di costruzione preesistente e l'autorimessa con intervento ex novo nell'interrato del terreno antistante il fabbricato. L'ubicazione si discosta di poco dalla strada regionale che conduce al centro comunale posto a poco meno di due chilometri. La zona ha giacitura in pendenza e gode di buona esposizione verso sud e di una discreta visuale. Il fabbricato è composto da tre alloggi: due al piano terra di modeste dimensioni ed uno disposto su due piani, primo e secondo + soppalco ed è legato catastalmente all'intero piano interrato, seppure questo piano comprende dei locali di servizio di uso comune a tutte le unità immobiliari. L'alloggio ai piani primo e secondo, nell'attuale consistenza, deriva dalla fusione di tre unità abitative originariamente previste dal progetto e così censite catastalmente (subalterni 3 - 6 - 7) Il piano interrato serve anche da collegamento all'adiacente autorimessa interrata. L'autorimessa comprende un unico locale per una capacità, secondo progetto autorizzato, di sei posti auto correttamente disimpegnati da corsi di manovra per la quale l'accesso veicolare tramite che si sviluppa sul terreno corpo B) e lungo terreno confinante di altra proprietà. L'autorimessa come si evince dai documenti della pratica edilizia ha vincolo pertinenziale a favore delle unità abitative presenti nel fabbricato e pertanto non può essere alienata disgiuntamente da queste.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 266 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 668,85 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N.7, piano: S1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: PIANO INTERRATO AUTORIMESSA PER UN LATO E CONTRO TERRA PER TRE LATI - PIANO SECONDO DISTACCO SU TERRENO SUPERFICIE CATASTALE MQ. 207
- foglio 30 particella 266 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E ALLOGGIO SUB 7 SUPERFICIE CATASTALE 34 MQ
- foglio 30 particella 266 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E ALLOGGIO SUB 6 SUPERFICIE CATASTALE 48 MQ
- foglio 30 particella 266 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 6 E 7 - DISIMPEGNO DI INGRESSO
- foglio 30 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E ALLOGGIO SUB 5 SUPERFICIE CATASTALE 34 MQ

- foglio 30 particella 266 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO ALLOGGIO SUB 4
SUPERFICIE CATASTALE 48 MQ
- foglio 30 particella 266 sub. 1 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T
Coerenze: DISTACCO SU TERRENO E FABBRICATO EMERGENTE
BENECOMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI - CORTE
- foglio 30 particella 266 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, indirizzo catastale: FRZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: T
Coerenze: ALLOGGI SUB 4 E 5 E DISTACCO SU TERRENO
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 4 E 5- DISIMPEGNO DI INGRESSO
- foglio 30 particella 266 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 341, derivante da TIPO MAPPALE del 07/04/1992 in atti dal 02/06/1992 (n. 765.1/1992)
Coerenze: STRADA VICINALE DI VIGNEROISE - PARTICELLE 1108 - 265 - 267 - 899
LA PARTICELLA 266 COMPRENDE LE PARTICELLE 589 E 593 ORA SOPPRESSE CON IL TIPO MAPPALE
- foglio 30 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 175 mq, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VIGNEROISA N. 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA - TIPO MAPPALE del 07/04/1992 in atti dal 02/06/1992 (n. 765.1/1992)
Coerenze: AUTORIMESSA DI ALTRA PROPRIETA' - RAMPA DI ACCESSO - DISTACCO SU TERRENO - LOCALI INTERRATI DEL FABBRICATO - CONTRO TERRA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1990.



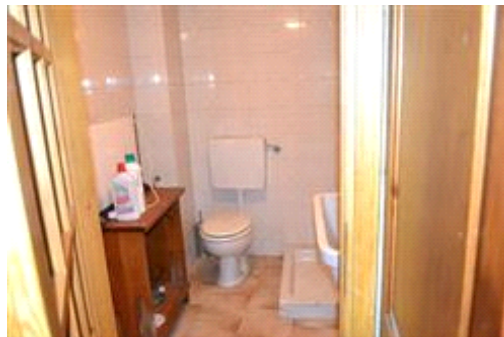
Ingresso autorimessa



Interno autorimessa



Taverna piano interrato



Bagno piano interrato



Caldia comune



Ingresso piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Facciata lato sud-ovest



Facciata angolo ovest



Facciata angolo sud



Facciata lato nord-est

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 12 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 19. km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato emergente copre un sedime di circa 78 metri quadrati , l'antistante area libera è sistemata a verde a copertura dell'autorimessa interrata. Gli alloggi sono così composti : a piano terra dove i due alloggi sono disimpegnati da ingresso comune , alloggio sub; 4 monolocale , bagno e balcone - alloggio sub 5; locale soggiorno/cucina , camera e bagno - Ai piani superiori con accesso indipendente al piano secondo mediante scala esterna. Piano secondo; soggiorno , cucina, bagno, due balconi e soppalco in legno a copertura parziale dei locali - a piano primo collegato mediante scala interna ; tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi. Gli interpiani, conformemente alla normativa per i centri storici, hanno un'altezza di 2,20 m. , al piano secondo sottotetto si rilevano altezze variabili: soggiorno h/media 4 m. - cucina e bagno 2,20 m. - soppalco h/media 1,50. A piano interrato con accesso da scala esterna e dall'autorimessa i locali entro il sedime emergente comprendono due ampie cantine, una in cui è alloggiata anche la caldaia e l'altra con soffitto a volta in pietra, due ripostigli ed un bagno di servizio. L'autorimessa , con accesso carraio da rampa esterna comune e pedonale dai locali sopra descritti è composta da un unico locale dimensionato secondo progetto per disimpegnare correttamente n. 6 posti auto. Il complesso nel suo insieme presenta una buona tipologia costruttiva con bell'aspetto esteriore e gradevoli finiture interne. Lo stato manutentivo e conservativo è di tipo ordinario, denotando l'ormai trentennale costruzione. L'autorimessa che risulta ultimata allo stato grezzo (non sono presenti rivestimenti, pavimentazione ed impianti) è utilizzata in modo disordinato unicamente come deposito e rimessaggio di mezzi e materiali di varia natura .

ATTESTAZIONI PRESTAZIONE ENERGETICA: il certificato indicato si riferisce all'alloggio posto ai piani secondo e primo (subalterni 3- 6 - 7) - Per gli alloggi ai piani terra, rilasciati il 10/10/2022, i dati sono i seguenti : subalterno 5 Classe Energetica E , indice di prestazione 947,21 Kwh/mq/anno, numero di certificato APE0072315 - subalterno 4 Classe Energetica D, indice di prestazione 790, 89 Kwh/mq/anno, numero di certificato APE 0072316 .

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato. Autorimessa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in Muratura in pietra. Strutture emergenti	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> Tetto a falde inclinate costruita in	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Piccola e grossa orditura in legno

balconi: costruiti in In legno

media



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Prevalentemente in pietra con modesti inserimenti in legno ed intonaco



manto di copertura: realizzato in Lastre di pietra a spacco naturale



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Legno e vetro camera



infissi interni: a battente realizzati in legno massello



pavimentazione esterna: realizzata in Pietra



pavimentazione interna: realizzata in Prevalente legno. Piastrelle ceramica per cucina e bagni



pavimentazione interna: realizzata in Battuto in cemento. Autorimessa



rivestimento interno:



plafoni: realizzati in intonaco in malta di calce



scale: Esterne ed interne con rivestimento in in legno



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di Monofase - 220 volts



idrico: sottotraccia con alimentazione in Acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in PVC



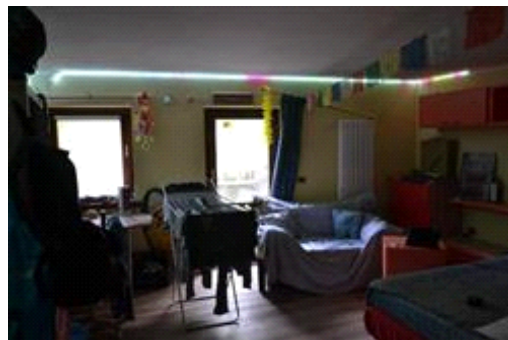
termico: sottotraccia con alimentazione in gasolio i diffusori sono in Radiatori in ghisa ed acciaio



fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in Verticale ed orizzontale in PVC con recapito in Fognatura comunale



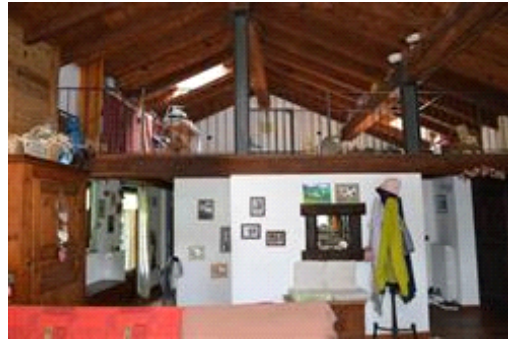
Zona giorno alloggio piano terra sub 4



Monocale piano terra sub 5



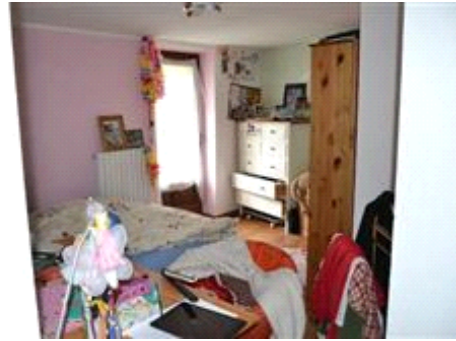
Soggiorno alloggio piano secondo sub 3



Soggiorno con soppalco alloggio piano secondo sub 3



Camera alloggio piano primo sub 6



Camera alloggio piano primo sub 7

CLASSE ENERGETICA:



[625,08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0072317 registrata in data 10/10/2022

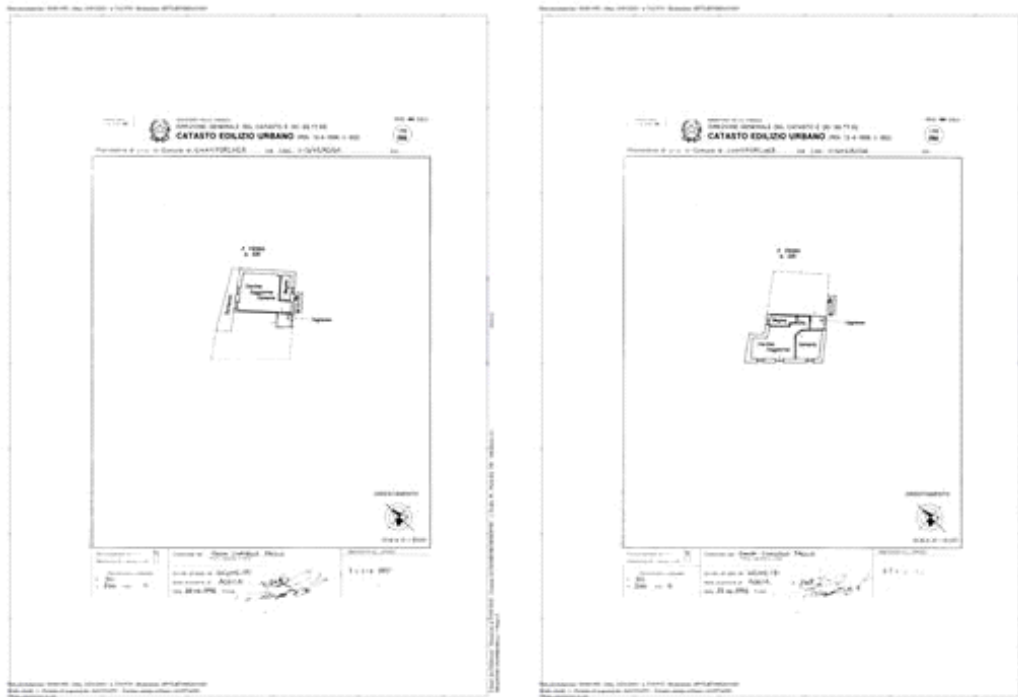
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	350,16	x	100 %	=	350,16
Totale:	350,16				350,16





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato l'accorpamento della maggioranza delle unità immobiliari censite, il vincolo di pretenzialità dell'autorimessa e la situazione di difformità edilizia-urbanistica e catastale descritta il fabbricato viene compreso in un unico lotto. Si ritiene impossibile e sconsigliato il trasferimento in modo separato delle unità abitative. Del complesso immobiliare nel suo insieme viene computata la superficie totale commerciabile determinata al lordo delle murature perimetrali ed interne e mediante conguaglio secondo l'utilizzo dei locali. Come da schema di calcolo allegato la superficie totale è determinata in 350,16 metri quadrati. Da operatori locali si rilevano valori oscillanti tra 1000 e 1500 euro a metro quadrato per fabbricati esistenti in condizioni ordinarie. L'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per le abitazioni civili in condizioni ordinarie dello stato conservativo per la zona capoluogo e frazioni riporta quotazioni variabili tra 1300 e 1650 euro a metro quadrato. Considerato la vetustà della costruzione, l'ordinario stato di manutenzione e conservativo e la consistenza delle superficie commerciabile calcolata ai fini della stima si adotta un valore unitario pari ad €/mq 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,16 x 1.300,00 = **455.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 455.208,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 455.208,00**

BENI IN CHAMPORCHER LOCALITA' VAGLY 7, FRAZIONE LOCALITA' VAGLY

TERRENO PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

Terreno pertinenziale a CHAMPORCHER LOCALITA' VAGLY 7, frazione LOCALITA' VAGLY per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di modeste dimensioni pavimentato con blocchetti in calcestruzzo facente parte della rampa di accesso a due autorimesse: quella del corpo A) e prima ancora a quella presente sul fondo confinante di altra proprietà. Fondo quest'ultimo che gode quindi di un diritto di passaggio carraio e pedonale sul terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1059 (catasto terreni), qualità/classe PRATO IRRIGUO, superficie 46, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,11 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/03/1986 in atti dal 19/06/1996 (n. 901203.F01/1986)
Coerenze: STRADA COMUNALE PARTICELLE 342 - 899

Presenta una forma IRREGOLARE il terreno



Ingresso rampa di accesso alle autorimesse



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Facciata lato sud-ovest



Facciata angolo ovest



Facciata angolo sud



Facciata lato nord-est

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri
ferrovia distante 12 km
autostrada distante 19. km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto descritto la stima è nulla, considerata in particolare la pertinenzialità ed il gravame per la servitù di passaggio pedonale carraio a favore a fondo di altra proprietà

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di CHAMPORCHER, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Operatori locali

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		350,16	0,00	455.208,00	455.208,00
B	Terreno pertinenziale	0,00	0,00	0,00	0,00
				455.208,00 €	455.208,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 113.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 341.908,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 34.190,80**

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: **€ 17,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 307.700,00**

data 14/03/2023

il tecnico incaricato
Alberto Motta