



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mirko Fresia Paparazzo**

CF:FRSMRK73P07A326G

con studio in AOSTA (AO) via Bucaneve, 4

telefono: 3476463711

email: mirko.fresia@gmail.com

PEC: mirko.fresiapaparazzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CHATILLON FRAZIONE ISSEURIE SNC, della superficie commerciale di **85,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Precisiamo che IL LIVELLO CANTINA (ricompreso nel sub. 1) viene valutato con il CORPO A.

Lo stesso dicasi per l'ente urbano (Fg. 23, n. 157) d circa 90,00 metri quadri.

Vengono ricompresi nella valutazione anche il Fg 23, n. 156, sub 3 e n. 158 (porzioni di fabbricato/sedime ente urbano - Atto del 21/05/2002 Pubblico ufficiale PRINCIVALLE MARCO Sede VERRES (AO) Repertorio n. 15373 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4025.1/2002 - Reparto PI di AOSTA in atti dal 03/06/2002- intestatati a [REDACTED] - **ERRONEAMENTE inseriti nella procedura ma indispensabili per la corretta vendita**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO E TERRENO, ha un'altezza interna di 247 E 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 157 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 35 vani, rendita 14.461,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE ISSEURIE, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA  
Coerenze: CORTE (FG. 23, N. 159, CORTE, FG 23, 159 E 160, ALTRA U.I.I E STRADA/SENTIERO
- foglio 23 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 90  
Coerenze: FG 23 N. 156; NN. 153 E 154; NN. 340, 160, 159; N. 158  
Trattasi dell'ENTE URBANO/SEDIME di porzione del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 PIU' SOTTOTETTO piano, 3 PIU' SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.077,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/05/2024</b>

### 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 **volontaria**, registrata il 31/05/2002 a AOSTA ai nn. 587/5127, iscritta il 05/05/2022 a AOSTA ai nn. 4743/664, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di anticipazioni fondiari .

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 77.500,00.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA

ipoteca **legale**, iscritta il 24/04/2008 a AOSTA ai nn. 4645/870, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE DEL 1/04/2008.

Importo ipoteca: 22.035,94.

Importo capitale: 11.017,94

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/12/2023 a AOSTA ai nn. 11716/9259, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili trascritto presso conservatoria di Aosta

pignoramento, trascritta il 10/11/2010 a AOSTA ai nn. 12644/9161, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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 COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 21/05/2002 a firma di NOTAIO PRINCIVALLE ai nn. 15373 di repertorio, trascritto il 31/05/2002 a AOSTA ai nn. 5126/4025

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. S.N., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RICOSTRUZIONE FABBRICATO DI ABITAZIONE, presentata il 23/03/1964 con il n. 1409 di protocollo, rilasciata il 06/04/1964 con il n. S.N. di protocollo, agibilità del 20/12/1964 con il n. S..N. di protocollo.

TRATTASI DI NULLA OSTA ANTE LEGGE "PONTE" n. 765/67 del 6 agosto 1967. IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' (SENZA NUMERO E DATA) E' CONSEQUENTE ALLA RICHIESTA DEL 20/12/1964

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL PROGETTO CONCESSIONATO NEL 1964 (ANTE LEGGE PONTE 765/67) RIPORTA CERTAMENTE LE APERTURE ESTERNE E LO SVILUPPO DELLE SCALE CONDUCENTI AL LIVELLO INFERIORE E SUPERIORE ERRATE.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROGETTUALI PER SANATORIA (ESCLUSI QUELLI AMMINISTRATIVI): €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI.

N.B. LE MISURE RAPPRESENTATE SUL PROGETTO RICHIEDONO UNA VERIFICA DOPO LA RIMOZIONE DI QUANTO CONTENUTO NELL'UNITA' IMMOBILIARE (SI VEDA NOTA RIFERITA ALLA CONFORMITA' CATASTALE.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI NOTE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONISTA: €.600,00
- ONERI CATASTALI : €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI.

NONOSTANTE L'IMMOBILE SI PRESENTI RICOLMO DI MATERIALI DI RISULTA DI VARIA NATURA, CHE IMPEDISCONO UN RILIEVO PLANIMETRICO PUNTUALE, LE MISURE CHE E' STATO POSSIBILE RILEVARE A CAMPIONE RISULTANO COERENTI CON LA PLANIMETRIA. AL N.C.E.U. LA PLANIMETRIA, DATATA 1967, POTREBBE PERTANTO CONTENERE DIFFORMITA' DI RAPPRESENTAZIONE (POSIZIONE APERTURE) O DIMENSIONALI, CERTAMENTE NON DI ENTITA' RILEVANTE, E ININFLUENTI RISPETTO ALLA STIMA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO. LA PLANIMETRIA VA COMUNQUE INTEGRATA AL LIVELLO CANTINA CON LA PORZIONE A NORD-OVEST NON INTERAMENTE RAPPRESENTATA. IL LOCALE CUCINA E BAGNO PRESENTANO UN'ALTEZZA UTILE PARI A 2.20 M. AL N.C.T. LA MAPPA PRESENTA QUALE ENTE URBANO DELL'ALLOGGIO ANCHE I N. 156 E 158, ERRONEAMENTE NON INSERITI NELLA PRESENTE PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE. TRATTASI DEL SEDIME DELL'APPARTAMENTO E DI UNA MODESTA AREA CORTILIZIA ADIACENTE.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: AL PERIODO DI EDIFICAZIONE (1964))

L'immobile risulta **conforme**.

GLI IMPIANTI NECESSITANO DI UN COMPLETO RIFACIMENTO

BENI IN CHATILLON FRAZIONE ISSEURIE SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHATILLON FRAZIONE ISSEURIE SNC, della superficie commerciale di **85,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Precisiamo che IL LIVELLO CANTINA (ricompreso nel sub. 1) viene valutato con il CORPO A.

Lo stesso dicasi per l'ente urbano (Fg. 23, n. 157) d circa 90,00 metri quadri.

Vengono ricompresi nella valutazione anche il Fg 23, n. 156, sub 3 e n. 158 (porzioni di fabbricato/sedime ente urbano - Atto del 21/05/2002 Pubblico ufficiale PRINCIVALLE MARCO Sede VERRES (AO) Repertorio n. 15373 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4025.1/2002 - Reparto PI di AOSTA in atti dal 03/06/2002- intestati a [REDACTED] - **ERRONEAMENTE inseriti nella procedura ma indispensabili per la corretta vendita**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO E TERRENO, ha un'altezza interna di 247 E 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 157 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 35 vani, rendita 14.461,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE ISSEURIE, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA  
Coerenze: CORTE (FG. 23, N. 159, CORTE, FG 23, 159 E 160, ALTRA U.I.I E STRADA/SENTIERO
- foglio 23 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 90  
Coerenze: FG 23 N. 156; NN. 153 E 154; NN. 340, 160, 159; N. 158  
Trattasi dell'ENTE URBANO/SEDIME di porzione del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 PIU' SOTTOTETTO piano, 3 PIU' SOTTOTETTO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1964.



*Vista da EST*



*Dettaglio giardino/ente urbano*



*Vista da NORD-EST*



*Prospetto EST*



*VISTA DA OVEST*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di valutazione è al piano terreno di un fabbricato che fu oggetto di ristrutturazione nei primi anni Sessanta.

Le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato si presenta, nel suo insieme, in uno stato di evidente stato di fatiscenza e degrado.

E' plausibile che siano stati avviati interventi di manutenzione straordinaria, comportanti la rimozione delle piastrelle, dei sanitari, e mai conclusi.

L'alloggio, come da stato di consistenza rilasciato dal Comune di Chatillon in data 06/04/2007, è composto da cucina, soggiorno, camera e servizio igienico.

Si rileva una sostanziale incoerenza nelle destinazioni dei locali tra quanto rappresentato al N.C.E.U. e nella concessione edilizia del 1964.

Gli intonaci interni sono stati parzialmente rimossi, in particolar modo all'intradosso dei solai.

L'alloggio, in evidente stato di degrado, richiede un intervento di complessiva ristrutturazione, anche impiantistica.

I serramenti interni e esterni necessitano d'essere sostituiti; la porta d'ingresso è stata scardinata e rimossa.

La quantità di macerie e materiali di risulta stipati nei vani non hanno consentito un rilievo puntuale del fabbricato.



*vano principale*



*Ingresso locale cucina*



*Servizio igienico*



*Locale cucina*



*Camera*



*Vano principale*



Locale cantina

CLASSE ENERGETICA:

[621.5 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ACE - C294-328-S-001 registrata in data 27/05/2014

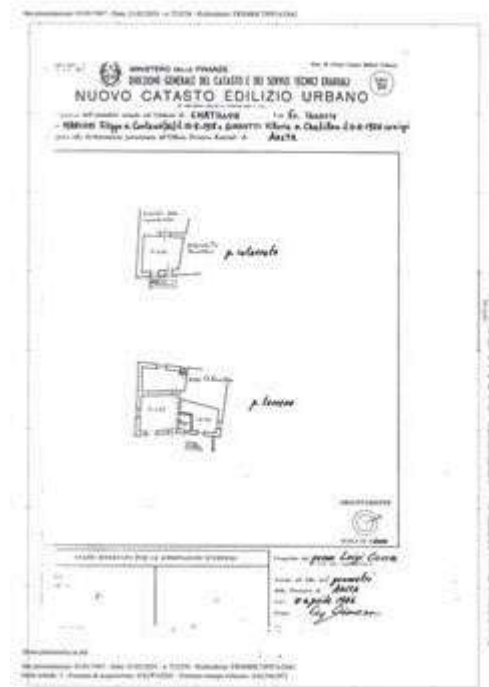
CONSISTENZA:

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
ALLOGGIO AL PIANO TERRENO	72,50	x	100 %	=	72,50
CANTINA LIVELLO INTERRATO	50,20	x	25 %	=	12,55
<b>Totale:</b>	<b>122,70</b>				<b>85,05</b>



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UNA ZONA PERIFERICA (FRAZIONE MONTANA DI RIDOTTE DIMENSIONI, CIRCONDATA DA VASTI TERRITORI ESCLUSIVAMENTE RURALI, NON SI HANNO SUFFICIENTI COMPRAVENDITE (O BENI IN VENDITA) COMPARABILI.

IL VALORE O.M.I. DEL SECONDO SEMESTRE 2023 (900,00 - 1.200,00 €/mq per abitazioni di tipo economico) RISULTA INVECE, IN BASE ALLA NOSTRA ESPERIENZA PROFESSIONALE, PUR NECESSITANDO DI UN SOSTANZIALE COEFFICIENTE RIDUTTIVO, COERENTE CON LA ZONA DI (PERIFERICA COLLINARE).

In considerazione dello stato di fatiscenza dell'immobile e degli interventi edilizi necessari al ripristino funzionale dell'unità immobiliare, fissiamo la stima in **550,00 €/mq.**

Si **PRECISA CHE LE MISURAZIONI SONO DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI E PROGETTUALI**, NON ESSENDO STATO POSSIBILE, PER LE ORMAI NOTE RAGIONI, UN PUNTUALE RILIEVO DEL FABBRICATO.

CON TUTTA PROBABILITA' IL LOCALE CANTINA RISULTERA' COERENTE CON LA CONCESSIONE EDILIZIA (NON CON IL N.C.E.U.) E PERTANTO L'ATTUALE VALUTAZIONE E' CERTAMENTE PIU' CHE CAUTELATIVA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,05 x 550,00 = **46.777,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 46.777,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.777,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VALLE D'AOSTA, ufficio del registro di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di CHATILLON, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

### 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	appartamento	85,05	0,00	46.777,50	46.777,50
				<b>46.777,50 €</b>	<b>46.777,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.077,50

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 77,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.000,00

data 02/05/2024

il tecnico incaricato  
Mirko Fresia Paparazzo