

cantina, composto da due cantine, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 486,50 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, piano: Interrato, Primo, secondo piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Parziale appartamento

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine	44,40	x	50 %	=	22,20
Totale:	44,40				22,20



Cantina n° 1



Cantina n° 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Via des Alpes Zona Periferica/ESPANSIONE-SUD -INDUSTRIALE-FRAZIONI

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 178.945,00 pari a 813,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.050,50 pari a 732,05 Euro/mq

Valore Ctu: 178.000,00 pari a: 809,09 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 178.000,00 pari a: 809,09 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/10/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Rustico in Frazione Les Migots di Issogne
Indirizzo: Frazione Les Migots, Issogne
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 475,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 90.250,00 pari a 451,25 Euro/mq
Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq
Distanza: 1,250.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2024
Fonte di informazione: Sito Interne Casa.it
Descrizione: Trilocale in
Indirizzo: Via Amilcare Cretier 62 Verres
Superfici principali e secondarie: 84
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.488,10 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 112.500,00 pari a 1.339,29 Euro/mq
Valore Ctu: 112.000,00 pari a: 1.333,33 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 112.000,00 pari a: 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet sito Casa.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Circonvallazione a Verrès
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.692,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.523,08 Euro/mq
Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 1.615,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet sito Casa.it

Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via XXVI Febbraio 17 - Verrès
 Superfici principali e secondarie: 93
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 89.100,00 pari a 958,06 Euro/mq
 Valore Ctu: 89.000,00 pari a: 956,99 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/10/2024
 Fonte di informazione: internet sito Immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Fratelli Artari - Verrès
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 99.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 1.055,56 Euro/mq
 Distanza: 400.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è realizzata attraverso un rilievo strumentale di massima dei luoghi con il controllo e la verifica puntuale delle planimetrie catastali che ho ridisegnato grazie alle misurazioni. Dagli elaborati grafici digitalizzati ho potuto ricavare l'area delle superfici interne lorde di ogni unità immobiliare. Ho esperito un buon approfondimento del mercato immobiliare locale con la consultazione dei principali siti internet nazionali e locali, cercando immobili con caratteristiche simili e possibilmente non distanti dal nostro fabbricato. Ho consultato OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Il valore immobiliare unitario si sviluppa quindi attraverso il metodo di confronto parametrico e con l'individuazione di un valore medio per immobili di simili condizioni, il valore poi viene decurtato delle inefficienze rilevate che sono prevalentemente dettate da impianti obsoleti, da scarsa manutenzione che scaturisce in un'obsolescenza generalizzata.

Ritengo che i valori immobiliari segnalati attraverso le osservazioni di mercato e confrontati con OMI cosnigliano una media tra il valore OMI e la media dei valori degli immobili su Verrès escludendo il primo valore che risulta eccessivamente differente anche per qualità complessive. Pertanto: $1488,10 + 1692,31 + 1064,52 + 1222,22 = 5467,15$ $5467,15 / 4 = 1366,78$, $(1366,8 + 813,99) / 2 = € 1090/m^2$. Il valore unitario condurrà ad un importo che verrà adeguato al ribasso a causa delle inefficienze impiantistiche e dello scarso stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,51	x	1.090,00	=	136.805,90
Valore superficie accessori:	33,20	x	1.090,00	=	36.188,00
					172.993,90

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Immagine complessiva dell'immobile	-34.598,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.395,12
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.395,12

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **10,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'autormessa di forma irregolare accessibile direttamente dalla strada per mezzo di un'apertura chiusa da una serranda. La limitata larghezza del varco di accesso e la conformazione interna dello spazio rendono di fatto questo spazio difficilmente utilizzabile dalle auto moderne: infatti esso è utilizzato da tempo come laboratorio dal proprietario. Lo stato di conservazione è molto basso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3.35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes n° 11, Verres, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada (Via des Alpes, terreno di pertinenza, particella 334 stessa proprietà, subalterno 6 stessa proprietà, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Accesso all'autorimessa da Via des Alpes



Ripresa dell'interno dell'autorimessa verso sud



Ripresa dell'interno dell'autorimessa verso ord (in evidenza porta di collegamento con il corridoio, a destra porta verso corte)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Est: Arnad, Donnas, Pont Saint Martin, Ovest Champdepraz e Montjovet). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Verres, Complesso monastico di Saint Gilles, Val d'Ayas.



Ripresa da sud est del complesso



Ripresa da sud ovest del complesso.



Ripresa da est, dal giardino



Ripresa da nord del complesso.



Fronte sud del fabbricato principale.

SERVIZI

centro commerciale

buono

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500

ottimo

autobus distante 350

buono

ferrovia distante 75

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

nella media

livello di piano:

ottimo

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

molto scarso

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica (APE) non è dovuto in quanto si tratta di ambiente ad autorimessa non riscaldato.

Sotto il profilo strutturale l'edificio è realizzato con muratura portante in mattoni pieni con irrigidimenti che realizzano pilastri in muratura di mattoni pieni; sul lato interno, verso il corridoio, la partizione fu realizzata con blocchi cementizi alternati da corsi di mattoni pieni, risulta intonacata solamente la parete nord che confina con un W.C., le restanti murature sono prive di intonaco. Il soffitto è isolato con pannelli di polistirene solamente inchiodati al solaio in latero cemento. I serramenti metallici con vetri opachi sono obsoleti e conservati in modo precario. Il varco chiuso esternamente da serranda con sopralluce internamente risulta placcato con pannelli di polistirolo. Il pavimento è in battuto cementizio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Metallici realizzati in ferro e vetro

scarso

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Autorimessa	20,80	x	50 %	=	10,40
Totale:	20,80				10,40



Planimetria della suddivisione dei lotti, piano terreno



Planimetria catastale dell'autorimessa, subalterno 7.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è realizzata attraverso un rilievo strumentale di massima dei luoghi con il controllo e la verifica puntuale delle planimetrie catastali che ho ridisegnato grazie alle misurazioni. Dagli elaborati grafici digitalizzati ho potuto ricavare le superfici interne lorde di ogni unità immobiliare. Ho esperito un buon approfondimento del mercato immobiliare locale con la consultazione dei principali siti internet nazionali e locali, cercando immobili con caratteristiche simili e possibilmente non distanti dal nostro fabbricato. Ho consultato OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Il valore immobiliare unitario si sviluppa quindi attraverso il metodo di confronto parametrico e con l'individuazione di un valore medio per immobili di simili condizioni, il valore poi viene decurtato delle inefficienze rilevate che sono prevalentemente dettate da impianti obsoleti, da scarsa manutenzione che scaturisce in un'obsolescenza generalizzata.

Ritengo che i valori immobiliari segnalati attraverso le osservazioni di mercato e confrontati con OMI consigliano una media tra il valore OMI e la media dei valori degli immobili su Verrès escludendo il primo valore che risulta eccessivamente differente anche per qualità complessive. Pertanto: $1488,10+1692,31+1064,52+1222,22=5467,15$ $5467,15/4=1366,78$, $(1366,8+813,99)/2=€ 1090/m^2$. Il valore unitario condurrà ad un importo che verrà adeguato al ribasso a causa delle inefficienze impiantistiche e dello scarso stato di conservazione. Per l'autorimessa ho ritenuto di potere applicare il valore attribuito alla parte residenziale riducendo la superficie del 50% (superficie ragguagliata) a causa del fatto che l'autorimessa è parte integrante del complesso e risulterebbe molto difficile venderla separatamente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,40 x 1.090,00 = **11.336,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ridotta possibilità di accesso con veicolo se non si allarga il varco di accesso	-2.834,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.502,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.502,00

BENI IN VERRÈS VIA DES ALPES 11

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a VERRÈS Via des Alpes 11 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 1 a causa della sua derenza con i subalterni 5 e 7 (appartamento del primo e secondo piano e autorimessa) di cui di fatto costituisce una pertinenza interessante. Il terreno è ediacente alla particella 609 e in particolare al subalterno 7, l'autorimessa legata al lotto n° 1. Questo terreno attualmente risulta poco curato a causa dell'età avanzata del proprietario e della moglie. Possiede ancora le caratteristiche di una corte esterna a giardino parte della quale è coltivata ad orto. Il terreno è completamente recintato sui quattro lati e possiede forma trapezia abbastanza regolare.



Ripresa da sud est del complesso



Ripresa da sud ovest del complesso.



Ripresa da est, dal giardino



Ripresa da nord del complesso.



Fronte sud del fabbricato principale.

SERVIZI

centro commerciale

buono

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500

ottimo

autobus distante 350

buono

ferrovia distante 75

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In Verres i terreni edificabili in vendita e disponibili sul mercato sono in numero esiguo. Il valore medio riscontrabile si stabilizza intorno a € 100,00/m². Il terreno di nostro interesse possiede il limite che per potere essere edificato il fabbricato potenzialmente realizzabile deve essere posto in aderenza con il fabbricato con particella 609; per potere dare accesso ai terreni con particelle 333 e 330 deve essere garantita una servitù di passaggio pedonale e carraio sul suo limitare orientale. L'edificabilità consentita dal Piano Regolatore vigente impone un indice di 0,30 m²/m² un rapporto di copertura di 1/3, altezza massima di 8,00 metri al colmo e un massimo di 2 piani fuori terra, oltre alle distanze dai confini di 5 metri e quelle dai fabbricati di 10 metri; la distanza dalla strada deve essere di 9 metri in quanto Via des Alpes ha una larghezza di 6 metri: questa condizione limita notevolmente l'edificabilità tanto da evidenziare che in caso di volontà di edificazione sarebbe opportuno spostare una parte verso nord sul terreno con particella 333 (ricordando che esiste un limite di distanza dal ciglio del rilevato autostradale di 30 metri).

La superficie del terreno ammonta a 321 m²: ritengo che le limitazioni all'edificabilità riducano del 40% il valore unitario attribuibile al terreno edificabile, ma devo evidenziare che questa superficie è interessante per l'appartamento con subalterno 5 della particella 609 che ha un ampio terrazzo accessibile da scala a chiocciola esterna preticamente in aderenza con il terreno stesso. Il valore che attribuisco pertanto al terreno è di € 60,00/m² che moltiplicati per la superficie di 321 m² conduce ad un valore complessivo di € 19.260,00 che arrotondo a € 19.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	19.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 19.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 19.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile ha permesso di conoscerne lo stato di conservazione e di effettuare alcune misurazioni per potere verificare le planimetrie catastali e ridisegnare quindi tutti gli spazi. Per potere avere concreto confronto ho analizzato i siti delle principali agenzie immobiliari pur nella consapevolezza che le unità immobiliari in esame, a causa della loro scarsa conservazione, non hanno confronto così diretto in zona. Gli immobili necessiterebbero di una profonda revisione architettonica, strutturale ed impiantistica. Il fabbricato residenziale principale possiede caratteristiche architettoniche che potrebbero rivestire un certo interesse se rivalutate e aggiornate. Nelle condizioni attuali il corpo principale possiede certamente un mercato molto ridotto, anche a causa della posizione costretta tra la ferrovia e l'autostrada. Il complesso immobiliare in passato aveva funzioni industriali per la produzione del talco e fu realizzato a ridosso della ferrovia proprio per garantire la facilità di trasporto della merce. La parte residenziale e direzionale è molto vincolata dalla parte industriale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it. Idealista, Immobiliare Neige di Verres, immobiliare D&D di Verres,, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,51	33,20	138.395,12	138.395,12
B	box singolo	10,40	0,00	8.502,00	8.502,00
C	terreno residenziale	0,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				165.897,12 €	165.897,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Questo lotto deve essere venduto integralmente non disgiungendo cioè l'appartamento dall'autorimessa e dalla corte esterna dotata di cancello su strada.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 54.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.047,12**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.552,36**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 44,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.450,00**

data 06/06/2025

il tecnico incaricato

Luciano Bonetti