



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luciano Bonetti

CF: BNTLCN62L25A326M

con studio in AOSTA (AO) Via Hotel des Monnaies, 7

telefono: 0165230817

email: luciano@lbarchitetto.it

PEC: luciano.bonetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **studio** a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **88,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli spazi ad ufficio hanno accesso dalla strada passando attraverso il corridoio comune anche ai lotti 1 e 3. A metà circa del corridoio, a sinistra, una scala con tre alzate conduce al piano rialzato dove si trova l'ingresso agli spazi ad ufficio, costituiti da un ufficio direzionale verso sinistra; frontalmente, dall'ingresso, si accede allo spazio più ampio esposto a sud. Dall'ufficio di dimensioni principali si accede all'archivio privo di aperture dirette sull'esterno e da questo ad un ripostiglio non finito. In generale regna una certa trascuratezza che genera agli spazi un alone di generalizzata obsolescenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.729,10 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Strada (Via des Alpes), corridoio comune (sub 13), subalterno 6 stessa proprietà, subalterno 11 stessa proprietà, subalterno 9 stessa proprietà.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.616,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.800,00
Data della valutazione:	28/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli spazi del piano terreno sono in parte occupati dal Signor _____ figlio del Signor _____, che vi esercita la professione di geometra. L'occupazione non è sostenuta da un _____

accordo scritto o meglio da un contratto.

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, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 150.000.

L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, trascritto il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritto il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 3.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le spese annuali di gestione sono stimate quali costi per i consumi energetici di elettricità, metano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al Signor [redacted] la successione in morte della Signora [redacted] che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1969 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo 1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor [redacted] il giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio, l'accettazione tacita di eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso è privo di un'autorizzazione originaria. Il fabbricato possiede come primo accatastamento pratiche dell'anno 1939: si tratta quindi inequivocabilmente di un complesso edilizio realizzato prima del 1967 certificato grazie alla presenza di planimetrie catastali storiche ricavate direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sostituzione del manto di copertura **N. 2839**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia **N. 5280** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo.

Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. **N. 14/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

Il negozio con subalterno n°8 fu affittato per un periodo ad un commerciante di prodotti per decorazioni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso:, densità fondiaria 0,30 m²/m², rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. . Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 11

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **88,18** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Gli spazi ad ufficio hanno accesso dalla strada passando attraverso il corridoio comune anche ai lotti 1 e 3. A metà circa del corridoio, a sinistra, una scala con tre alzate conduce al piano rialzato dove si trova l'ingresso agli spazi ad ufficio, costituiti da un ufficio direzionale verso sinistra; frontalmente, dall'ingresso, si accede allo spazio più ampio esposto a sud. Dall'ufficio di dimensioni principali si accede all'archivio privo di aperture dirette sull'esterno e da questo ad un ripostiglio non finito. In generale regna una certa trascuratezza che genera agli spazi un alone di generalizzata obsolescenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5

vani, rendita 1.729,10 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada (Via des Alpes), corridoio comune (sub 13), subalterno 6 stessa proprietà, subalterno 11 stessa proprietà, subalterno 9 stessa proprietà.

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



Ripresa da sud-est.



Particolare dei fronti dell'ufficio verso strada

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 450 metri
ferrovia distante 150 metri
autobus distante 350



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'ingresso dal quale si raggiunge l'ufficio direzionale e frontalmente allo spazio aperto, collegato con l'archivio e il ripostiglio. Gli spazi sono stati lasciati a loro stessi con una scarsa attenzione alla manutenzione, che risulta pertanto piuttosto precaria. L'ufficio non è dotato di un bagno proprio: si deve uscire sul corridoio comune, raggiungere la scala principale che sale al pianerottolo intermedio, superare una porta a vetri e scendere quindi nel proticato aperto del lotto 3A (sub 6): subito a destra della scala si deve percorrere un altro breve corridoio aperto che raggiunge un W.C., addossato alla parete nord dell'autorimessa. Questa carenza costituisce una difficoltà in quanto l'unità immobiliare è di fatto priva del proprio servizio igienico, oltre al fatto che quello utile è in

condizioni di conservazione davvero pessime e igienicamente approssimativo.

L'ufficio direzionale è dotato di una finestra alta in ferro con vetri opachi, anche le finestre dell'ufficio aperto sono alte: i vetri trasparenti hanno raggiunto opacità a causa della mancata pulizia. La pavimentazione dell'ufficio aperto è in tavole di legno di larice e marmette cementizie nella parte ristretta che collega l'archivio, la pavimentazione dell'ufficio direzionale e dell'archivio è in marmette cementizie. Il ripostiglio appare non finito in quanto a livello superiore fu realizzata la ristrutturazione del corpo emergente del subalterno 12 (approfondito al lotto 3B).

L'ufficio aperto contiene la caldaia a metano nel suo angolo sud-est, l'erogazione del calore avviene per mezzo di radiatori. Le dispersioni termiche dell'immobile sono evidenziate dai "baffi" presenti sulle pareti perimetrali. Il soffitto dell'ufficio aperto è controsoffittato con il sistema sospeso a riquadri in cartongesso con illuminazione integrata: segnalo che questo spazio è coperto da un tetto a due falde coerente con gli spazi adiacenti del complesso industriale; mi è stato segnalato che sopra la controsoffittatura è presente uno strato isolante in lana di roccia.

SEGNALO CHE L'ARCHIVIO E IL RIPOSTIGLIO SONO PRIVI DI RISCALDAMENTO. L'attestato di prestazione energetica predisposto per questa unità immobiliare avrà validità fino al 08/11/2034; la centrale termica che genera il calore per l'ufficio è priva di codice del Catasto Impianti regionale e il libretto di caldaia è stato aggiornato solamente fino all'anno 1991.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Scorrevoli realizzati in alluminio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in cartongesso

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: Doppia falda con compluvi costruita in legno

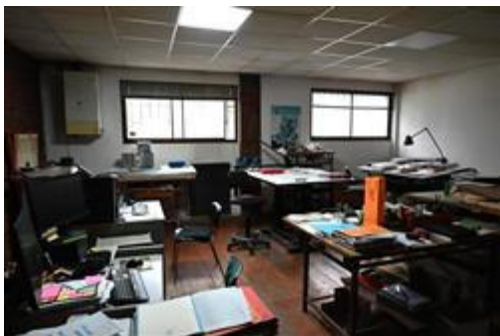
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Ufficio direzionale verso sud.



Ufficio direzionale verso nord.



Ufficio aperto verso sud.



Ufficio aperto verso nord-est.



Spazio archivio non finito.

CLASSE ENERGETICA:

[419,51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0092933 registrata in data 08/11/2024

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
Ufficio direzionale	15,00	x	100 %	=	15,00
Ufficio aperto	49,50	x	100 %	=	49,50
Archivio	25,83	x	50 %	=	12,92
Ripostiglio	4,60	x	35 %	=	1,61
Ingresso	9,15	x	100 %	=	9,15
Totale:	104,08				88,18



Planimetria complessiva del piano terreno con la suddivisione dei lotti



Planimetria per calcolo superfici lotto 3 Ufficio



Planimetria catastale lotto 3 Ufficio Subalterno 8

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 Osservatorio del mercato immobiliare

Descrizione: capannoni tipici con stato di conservazione normale

Indirizzo: microzona 1

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 698,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 61.750,00 pari a 663,98 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 666,67 Euro/mq

Distanza: 0.00 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 superficiale interna lorda 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. La ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari di immobili direzionali è risultata praticamente nulla; OMI segnala solamente valori immobiliari per "capannoni tipici" che allontanano dal valore immobiliare più prossimo a quello di mercato. Ritengo che il valore unitario può essere quello attribuito alla parte residenziale; andrà praticata una significativa decurtazione per la carenza di un servizio igienico in dotazione diretta e una seconda per lo stato di conservazione molto debole. Di fatto ci si avvicina molto al valore unitario dettato da OMI per i capannoni tipici con stato di conservazione "normale" (usato).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,18 x 1.090,00 = **96.116,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mancanza del servizio igienico	-12.000,00
miglioramento delle qualità energetiche	-20.000,00
Serramenti esterni non adeguati	-8.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **55.616,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **55.616,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, altre agenzie, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Conoscenza diretta dei costi di costruzione e di vendita della zona.

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	studio	88,18	0,00	55.616,20	55.616,20
				55.616,20 €	55.616,20 €

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: **€. 55.616,20****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: **€. 2.780,81**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: **€. 35,39****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.800,00**

data 28/11/2024

il tecnico incaricato
Luciano Bonetti