

## RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Emanuela ALIBERTI, avente studio in Charvensod, (AO) loc. Pont Suaz n° 83, veniva incaricata dalla ditta [redacted] nella persona del suo legale rappresentante sig. [redacted] di redigere una relazione di stima degli immobili situati nei comuni di Saint-Marcel e Villeneuve, di seguito descritti.

### **PREMESSA**

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti.

Comune di **Saint-Marcel**, Loc. Zona Industriale intestati alla ditta Droz s.r.l.:

- 1) Foglio 3 particella 230 sub. 4 cat. A/10, 6,5 vani, uffici piano S1-T-1
- 2) Foglio 3 particella 230 sub. 5 cat. A/3, 3,5 vani, alloggio piano 2
- 3) Foglio 3 particella 230 sub. 7 cat. C/6, piano T box auto mq 17 catastali.

Comune di **Villeneuve**, Loc. La Crete intestati a [redacted]

[redacted] Foglio 6 particella 671 sub. 4 cat. F/4, piano 1, alloggio in corso di costruzione.

### **RELAZIONE**

#### **Descrizione degli immobili.**

Gli immobili situati in comune di **Saint-Marcel**, Loc. Zona Industriale fanno parte di un unico fabbricato con tre livelli fuori terra ed uno interrato e sono destinati come di seguito descritto. I piani seminterrato, terreno e primo (sub. 4) hanno destinazione a deposito ed uffici della [redacted], per un totale di mq 177 commerciali, mentre il piano secondo (sub. 5) è destinato ad appartamento di





mq 81 commerciali. Il sub. 7 risulta essere invece un box auto staccato dal fabbricato e di mq 20 commerciali. Gli immobili sono stati ultimati nel 2014, gli uffici e l'appartamento risultano in classe A+ secondo l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità sino al 30 aprile del 2024, pertanto dotati di buon isolamento termico e di VMC, le finiture sono di pregio.

L'immobile situato in comune di **Villeneuve**, Loc. La Crete appartiene ad un fabbricato situato nel centro storico avente tre livelli fuori terra tutti adibiti ad appartamenti. Oggetto della presente stima è l'appartamento situato al primo (sub. 4), Appartamento di mq 68 commerciali, attualmente al rustico, pertanto senza finiture né impianti. La superficie commerciale di tutte le unità sopra indicate sono comprensive dei balconi valutati in ragione di 1/3 della superficie effettiva e dell'interrato valutato 1/2 della superficie effettiva.

### CONCLUSIONI

A fronte delle considerazioni descritte sopra si ritiene congruo attribuire agli immobili oggetto di relazione i valori di seguito descritti.

Immobili in **Sant-Marcel** Loc. Zona Industriale.

Per la determinazione della valutazione degli **uffici (sub. 4)** si è presa in considerazione una superficie commerciale di **mq 177**, come sopra descritto. Per la determinazione della valutazione dell'**alloggio (sub. 5)** si è presa in considerazione una superficie commerciale di **mq 81**. I posti auto esterni sono stati considerati come fattore positivo facente parte dell'insieme e pertanto non computi a parte. Per il **box auto (sub. 7)** si è presa in considerazione



giudiziali, applicando quindi una riduzione del valore di mercato del 25%. Pertanto, nel caso di applicazione di tale riduzione il valore degli immobili siti in **Saint-Marcel** risulterebbe:

€ 540.100,00 – 25% = € **405.075,00**.

Allo stesso modo il valore dell'immobile sito in **Villeneuve** risulterebbe: € 64.600,00 – 25% = € **48.450,00**.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si rende la presente relazione e si porgono distinti saluti.

Charvensod, 26 luglio 2024



TRIBUNALE DI AOSTA  
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

il tecnico  
*Emanuela Aliberti*  
emanuela aliberti architetto

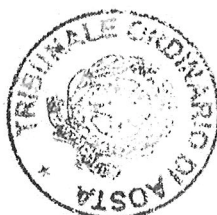
Vg 913/2024  
cro 710/2024

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 26 del mese di luglio, nei locali del Tribunale di Aosta, avanti il Cancelliere addetto è comparsa personalmente l'architetto Emanuela ALIBERTI, nata a Torino il 08.03.1966, residente in Quart, vill. Ronchet di sotto n° 10, la *identificata con carta identità CA 880091P COM. QUARTI nel d 26.04.2021* quale presentando l'avanti estesa relazione di stima, chiede di essere ammessa ad asseverarla con il suo giuramento. Asserendo a tale istanza, il Cancelliere gli deferisce il giuramento che la medesima, previa seria ammonizione sulla morale importanza di tale atto, sulle pene sancite dalla legge contro i colpevoli di falsa testimonianza, presta come segue: "Io , giuro di avere fedelmente proceduto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

Il Funzionario Giudiziario  
Dot. ssa Rossana GALLI



IL PERITO



## RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta arch. Emanuela ALIBERTI, avente studio in Charvensod, (AO) loc. Pont Suaz n° 83, veniva incaricata dai sigg.ri  di redigere una relazione di stima dell'immobile situato nel comune di Villeneuve e di seguito descritto.

### PREMESSA

L'immobile oggetto di stima è il seguente.

Comune di **Villeneuve**, Loc. La Crete, intestato a   
 per la quota di ½ ciascuno, in attesa di passaggio di proprietà al sig.

1) Foglio 6 particella 671 sub. 3 cat. F/4, piano S1-T, alloggio in corso di costruzione

### RELAZIONE

#### **Descrizione dell'immobile.**

L'immobile è situato nel comune di **Villeneuve**, Loc. La Crete ed appartiene ad un fabbricato situato nel centro storico avente tre livelli fuori terra tutti adibiti ad appartamenti.

Oggetto della presente stima è l'appartamento situato al piano terreno (sub. 3),

L'appartamento risulta oggi ancora accatastato come alloggio in corso di costruzione, è già dotato di finiture ed impianti, l'accatastamento finale non è ancora stato redatto e manca l'agibilità con tutta la relativa documentazione, la superficie

commerciale è di 68 mq.

La superficie commerciale viene stimata considerando i balconi valutati in ragione di 1/3 della superficie effettiva ed eventuali parti interrimate valutate 1/2 della superficie effettiva.

### CONCLUSIONI

A fronte delle considerazioni descritte sopra si ritiene congruo attribuire all'immobile situato in Villeneuve Loc. La Crete ed oggetto di relazione il valore di seguito descritto.

Per la determinazione della valutazione dell'alloggio situato al piano terreno (sub. 3) si è presa in considerazione una superficie commerciale di **mq 68**, calcolata come sopra descritto.

Per l'**appartamento** al piano terreno (**sub. 3**), considerando il grado di finitura, il valore preso come riferimento è il seguente

$$\text{mq } 68 \times \text{€ /mq } 1.450 = \text{€ } 98.600,00$$

E' stata richiesta, tramite il legale della ditta acquirente dell'immobile, l'applicazione del CCII art. 84 comma 5, che pone gli immobili in un contesto tipico delle vendite nelle liquidazioni giudiziali, applicando quindi una riduzione del valore di mercato del 25%. Pertanto, nel caso di applicazione di tale riduzione il valore dell'immobile in oggetto risulterebbe:

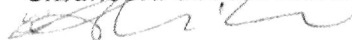
$$\text{€ } 98.600,00 - 25\% = \text{€ } 73.950,00.$$

Ad evasione dell'incarico ricevuto si rende la presente relazione e si porgono distinti saluti.

Charvensod, 6 agosto 2024

il tecnico

emanuela aliberti architetto



116 954/2024

PRO 765/2024

**TRIBUNALE DI AOSTA**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno 6 del mese di agosto, nei locali del Tribunale di Aosta, avanti il Cancelliere addetto è comparsa personalmente l'architetto Emanuela ALIBERTI, nata a Torino il 08.03.1966, residente in Quart, vill. Ronchet di sotto n° 10, identificato a mezzo carta d'identità n° CA88007IP, rilasciata dal Comune di Quart in data 26/04/2021, c.f. , la quale presentando l'avanti estesa relazione di stima, chiede di essere ammessa ad asseverarla con il suo giuramento. Asserendo a tale istanza, il Cancelliere gli deferisce il giuramento che la medesima, previa seria ammonizione sulla morale importanza di tale atto, sulle pene sancite dalla legge contro i colpevoli di falsa testimonianza, presta come segue:

"Io ALIBERTI Emanuela, giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL CANCELLIERE**

Il Procuratore Giudiziario  
Dott.ssa *ROSSANA GALLI*

**IL PERITO**

*[Handwritten signature]*