



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Benech

CF:BNCMRA53T29L277B

con studio in SAINT VINCENT (AO) V.le Duca d'Aosta 10

telefono: 0166949587

email: benech.mario@studio-benech.com

PEC: mario.benech@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B1 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, intercapedine, corsia comune, box sub. 6

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 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: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche.. Il titolo è riferito solamente al Fog. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B1

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, intercapedine, corsia comune, box sub. 6

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

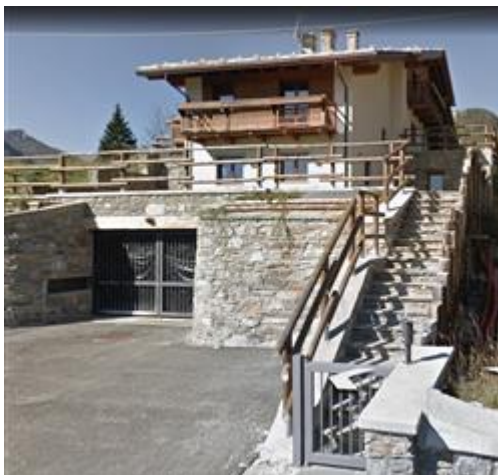


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

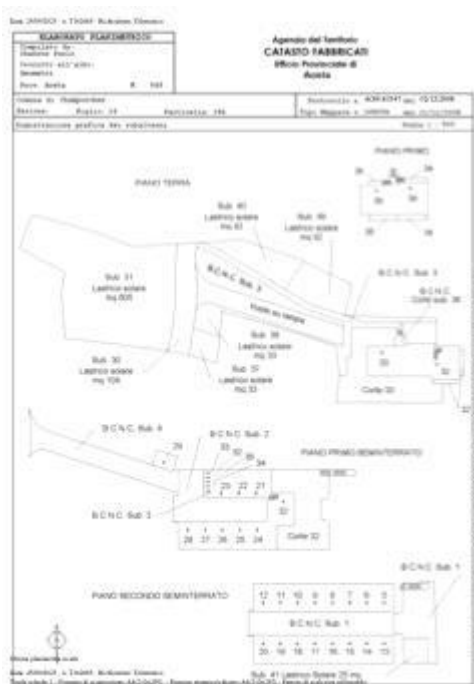
CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 n. 184 sub. 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B1 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B2 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub.5, corsia comune, box sub.7

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista, sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche.. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale n. 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

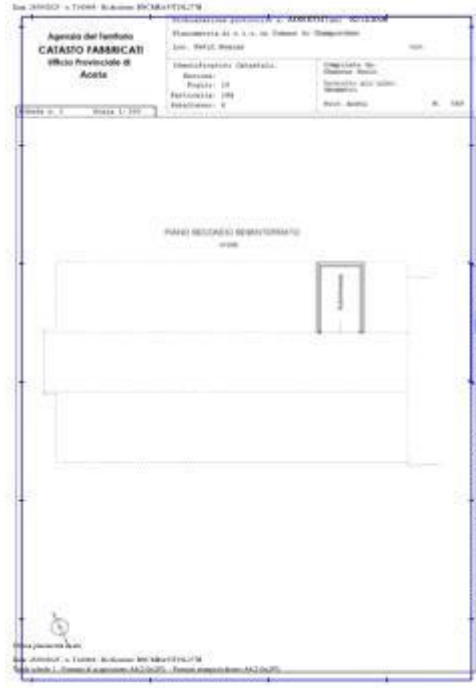
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B2

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub.5, corsia comune, box sub.7

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2





Corsia Comune Autorimesse Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

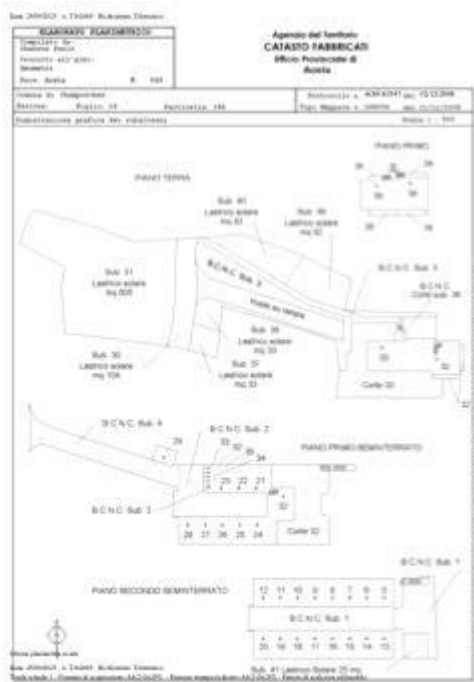
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B2 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B3 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, box sub. 6, corsia comune e box sub. 8

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 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: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 |

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

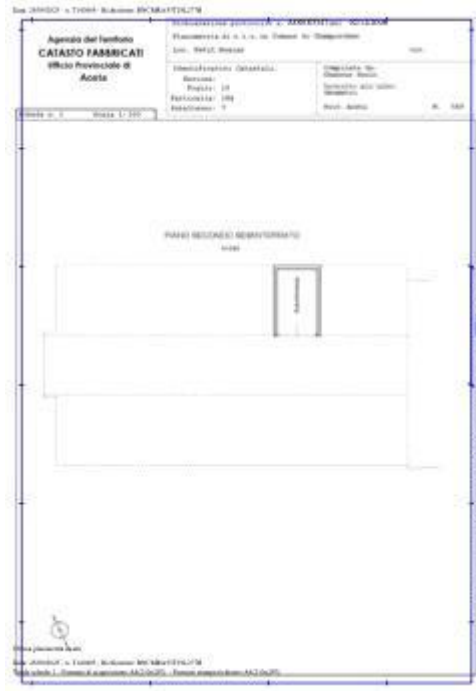
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B3

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, box sub. 6, corsia comune e box sub. 8

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2





Corsia Comune Autorimesse Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

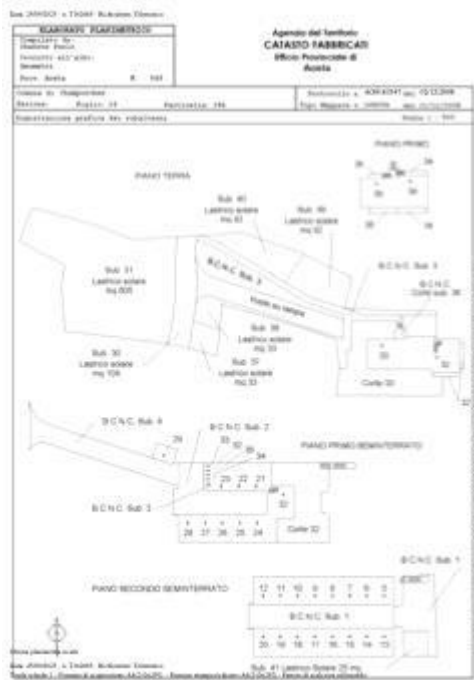
CONSISTENZA:

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

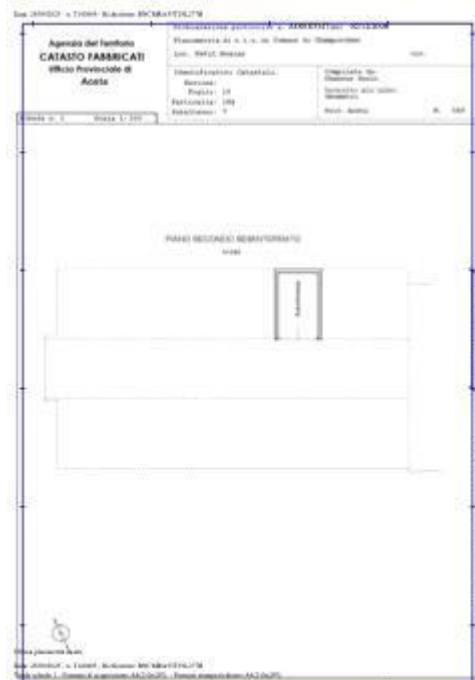
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 n. 184 sub. 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B3 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B4 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, box sub. 7, corsia comune e box sub.9

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento desinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

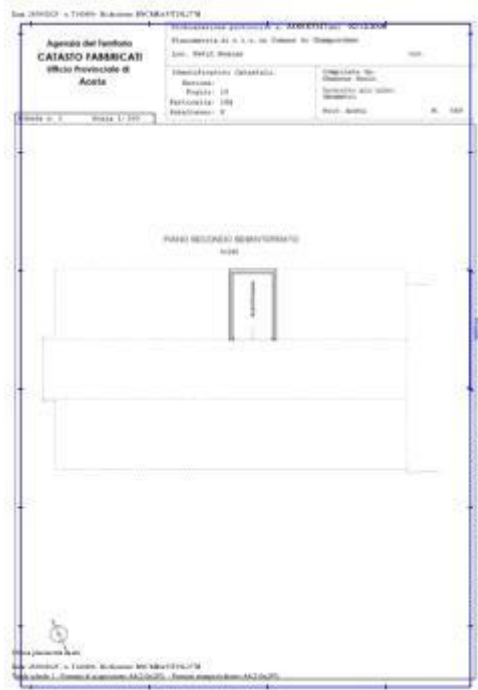
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fg.19 sub 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B4

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, box sub. 7, corsia comune e box sub.9

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

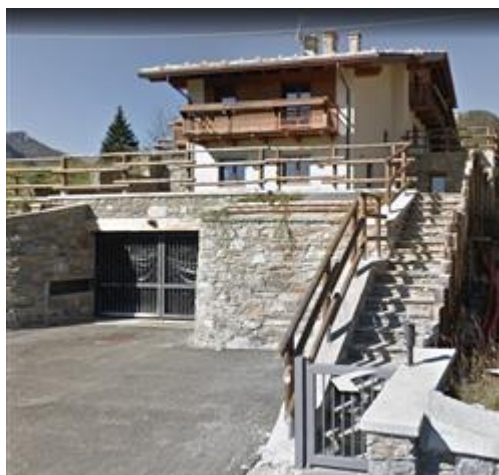


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

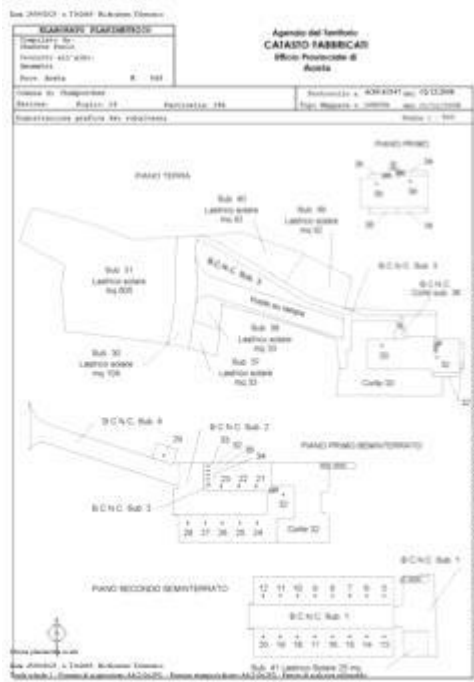
CONSISTENZA:

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

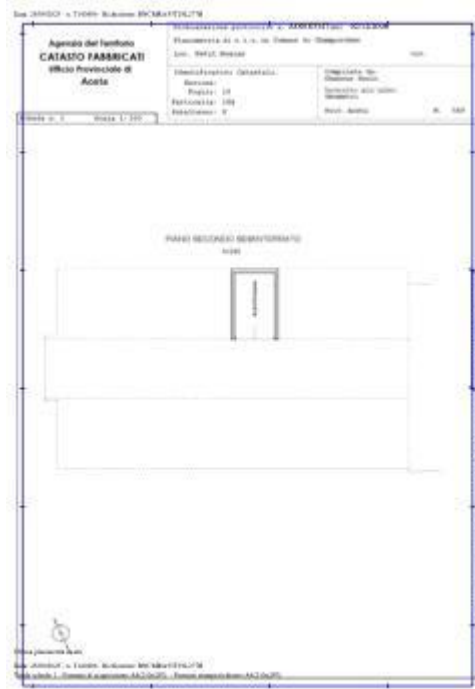
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B4 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B5 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 8, corsia comune e box sub. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36834 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione n. 351 del 29/04/2021

pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di



repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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**

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non si sono reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

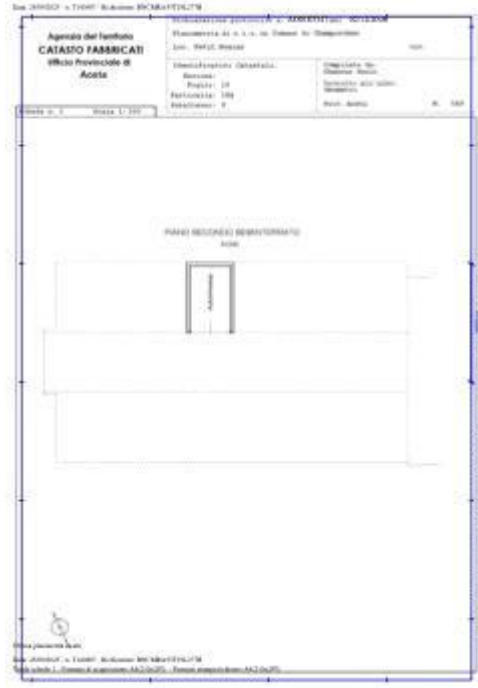
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 9

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come deposito e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B5

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 8, corsia comune e box sub. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

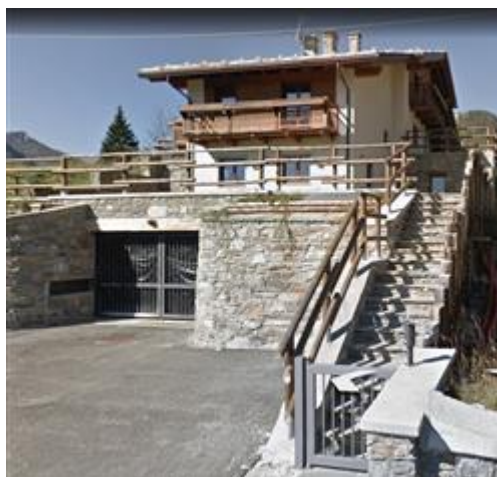


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

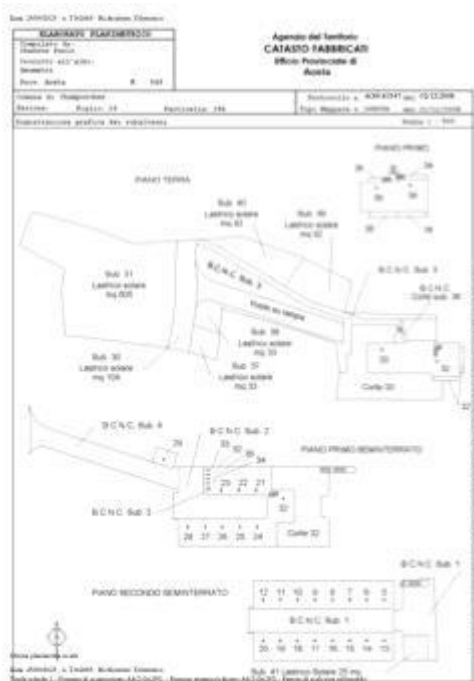
CONSISTENZA:

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

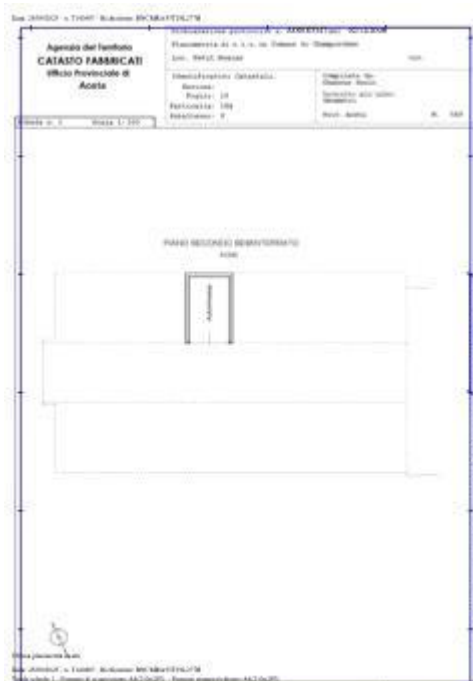
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B5 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.200,00

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: €. 920,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B6 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 9, corsia comune e box sub. 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.700,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.700,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

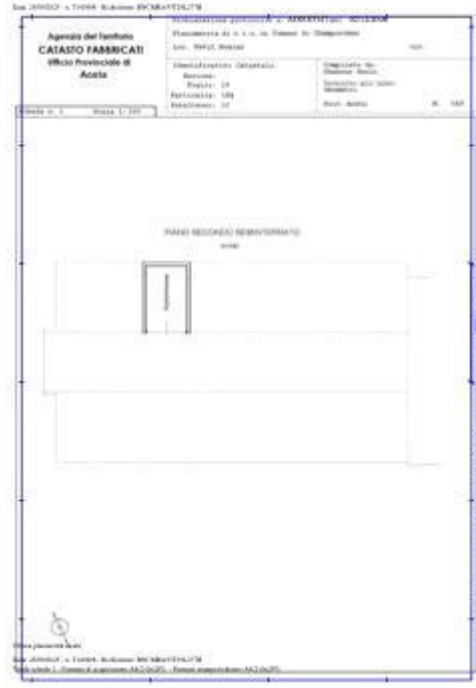
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fig. 19 sub. 10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA pressomi Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B6

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 9, corsia comune e box sub. 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

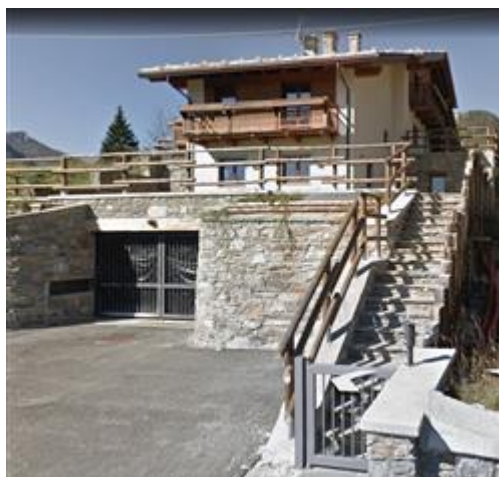


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

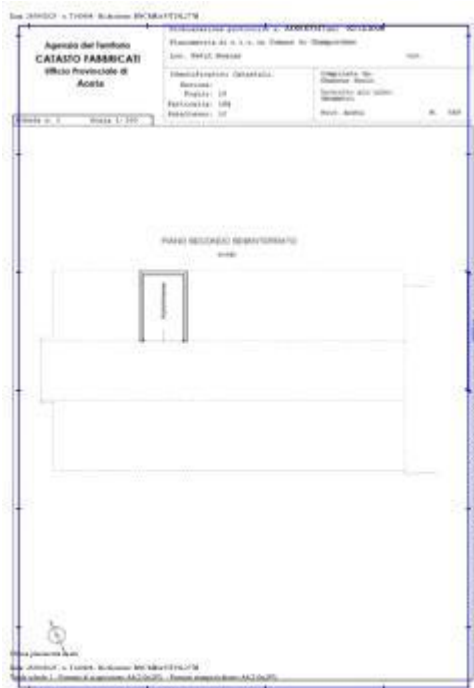
CONSISTENZA:

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

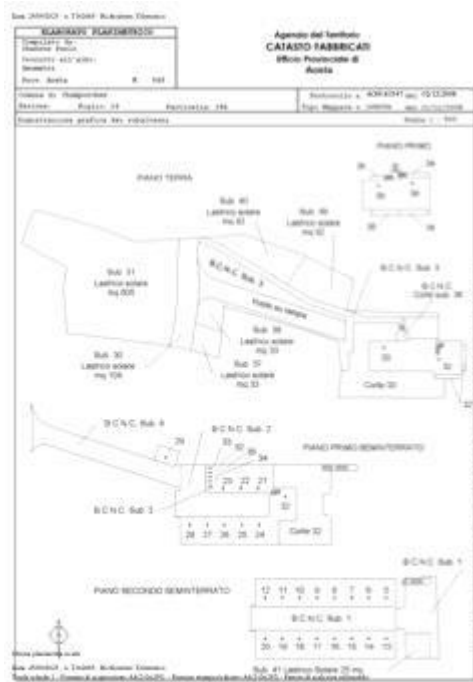
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Box Fig. 19 sub. 10



Elaborato Planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorchet (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 1.200,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorchet

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B6 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.700,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B7 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 10, corsia comune e box sub. 12

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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**

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

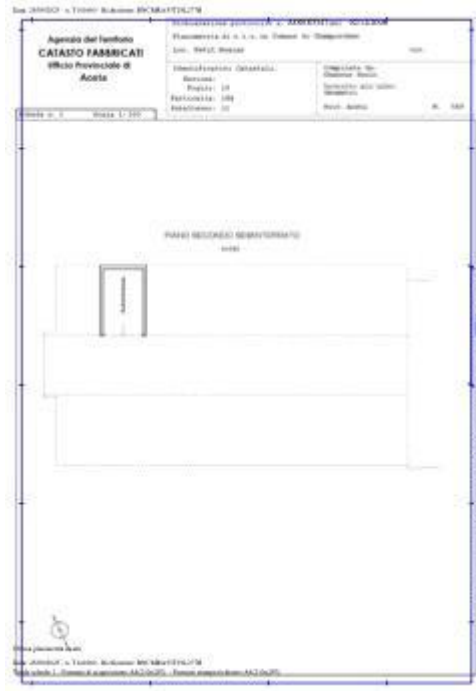
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivise per ogni box: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B7

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 10, corsia comune e box sub. 12

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2





Corsia Comune Autorimesse Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

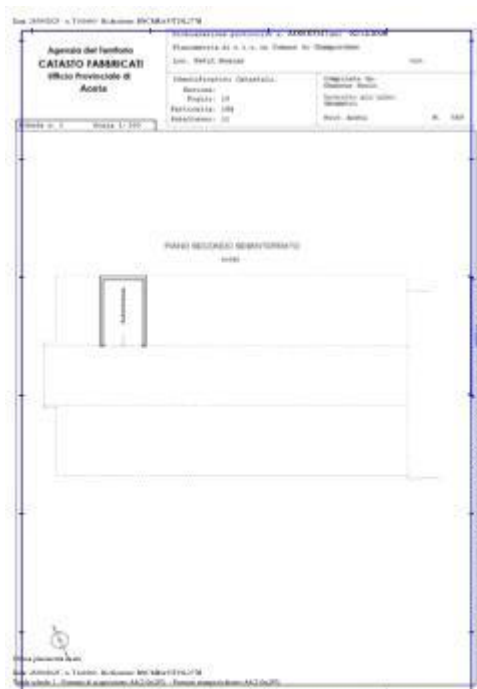
CONSISTENZA:

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

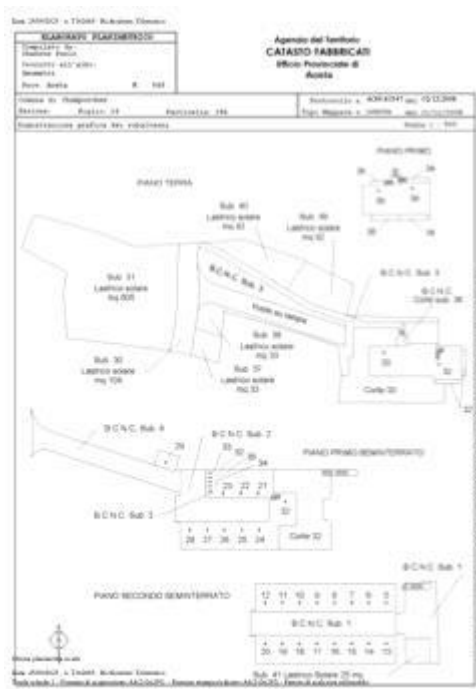
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Box Fig. 19 sub. 11



Elaborato Planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del Luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B7 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B8 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 11, corsia comune, Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

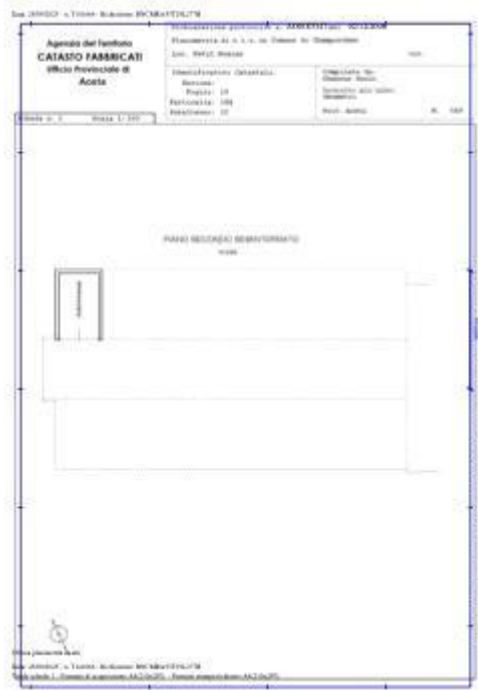
(normativa di riferimento: NTA da PGRC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B8

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 11, corsia comune, Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

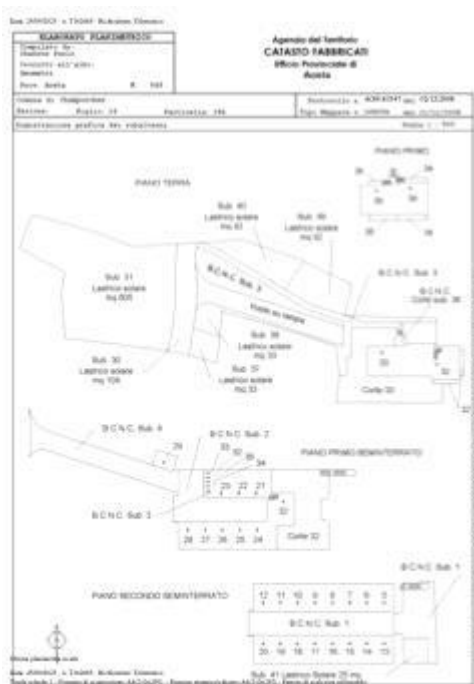
CONSISTENZA:

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

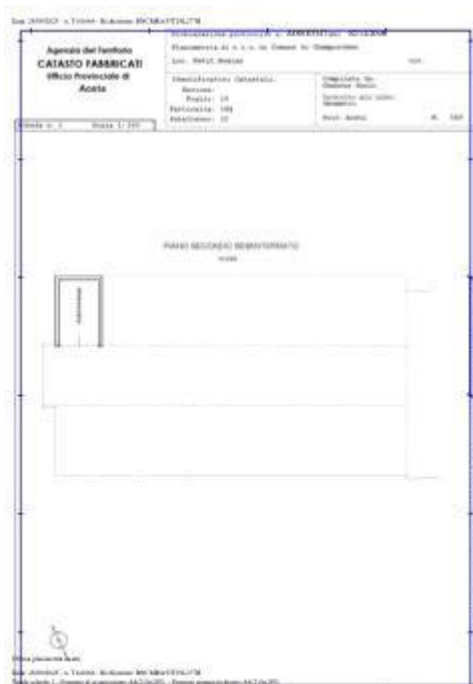
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B8 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B9 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 19, terrapieno su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenz e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Box Fg. 19 sub. 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B9

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 19, terrapieno su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Vista esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

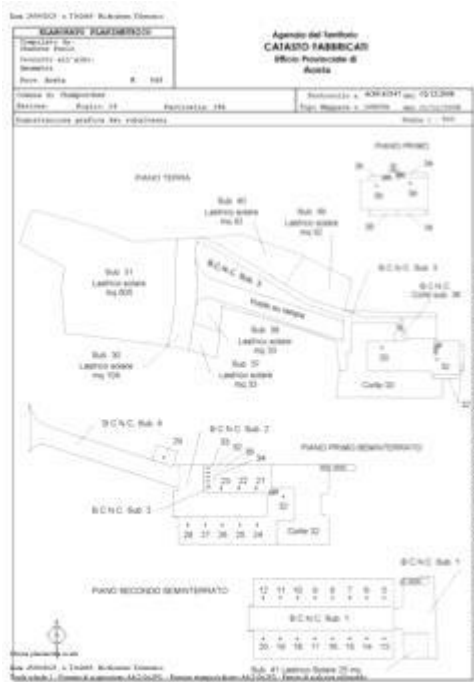
CONSISTENZA:

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

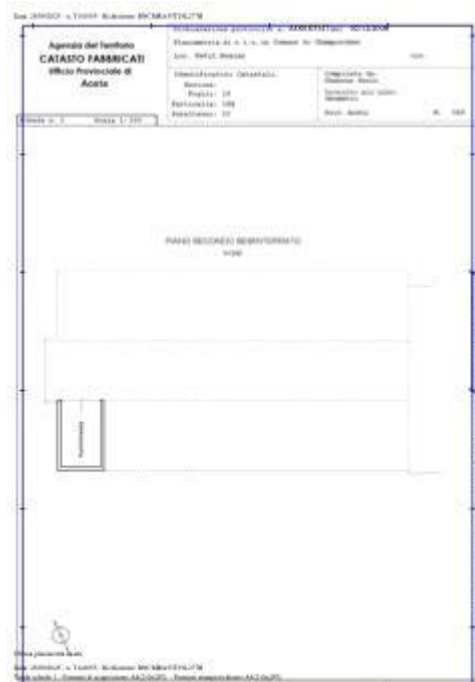
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fg. 19 sub. 20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 1.200,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B9 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B10 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 18, Terrapieno e box sub. 20

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

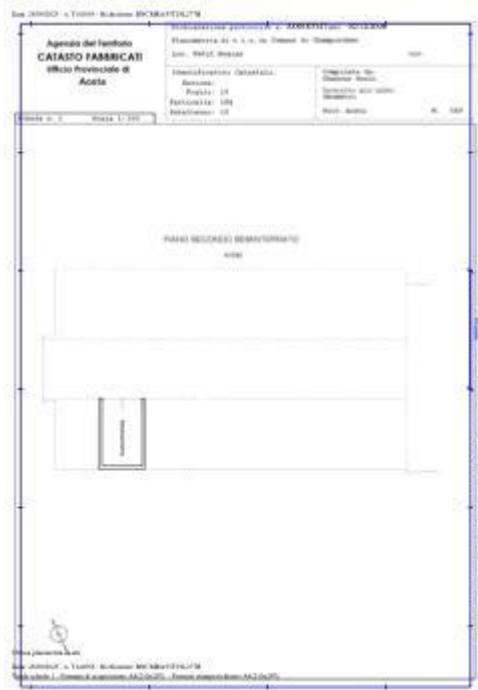
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fig. 19 sub. 19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE



LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B10

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 18, Terrapieno e box sub. 20

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

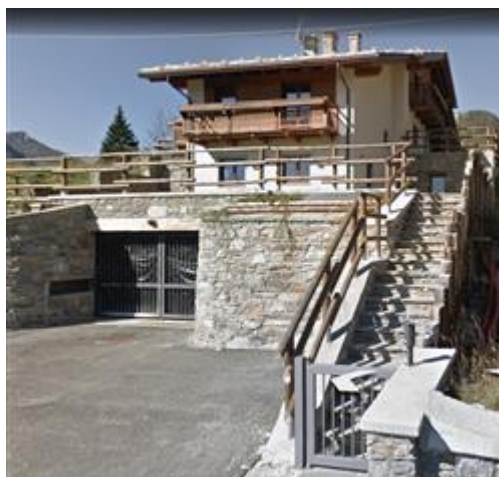


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

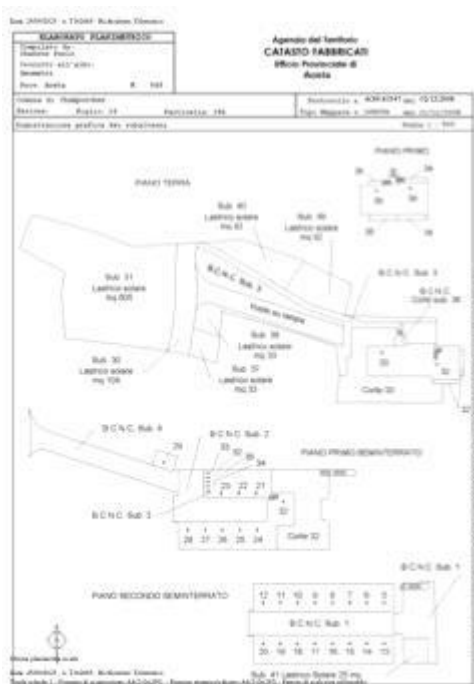
CONSISTENZA:

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

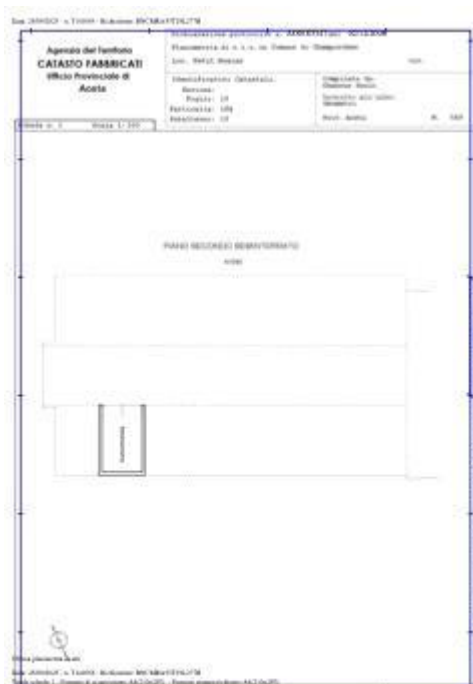
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fg. 19 sub. 19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorchet (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorchet

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B10 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.200,00**

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: **€. 920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B11 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 17, terrapieno, box. sub. 19

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

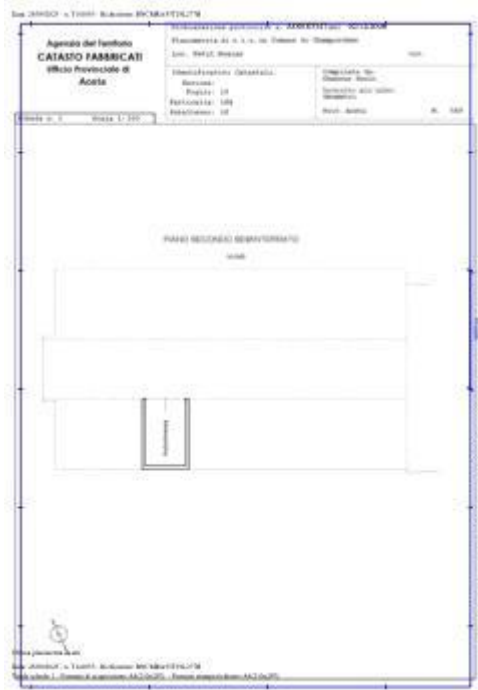
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree zoni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B11

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 17, terrapieno, box. sub. 19

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

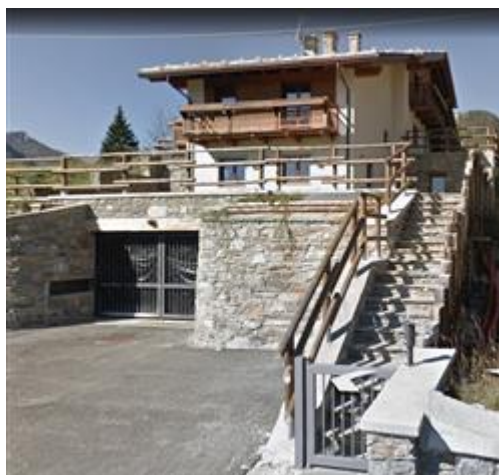


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

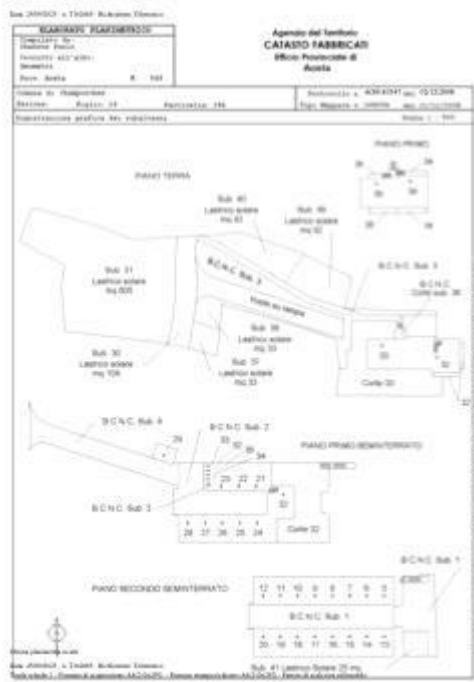
CONSISTENZA:

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

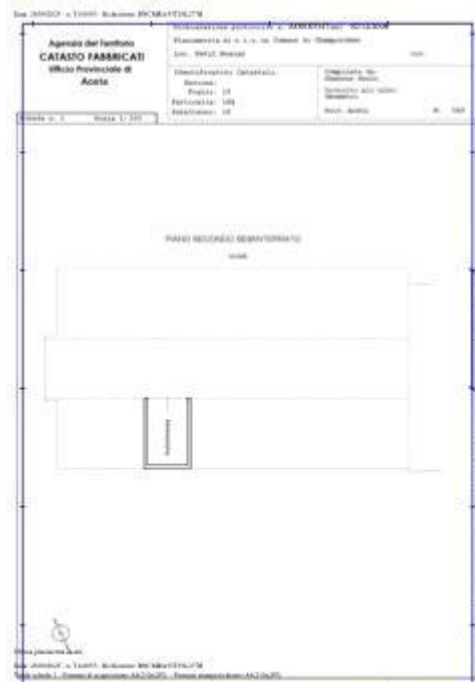
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella Zona mancanza di box auto

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B11 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.200,00**

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: **€. 920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B12 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 16, terrapieno e box sub. 18

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Box sub. 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B12

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 16, terrapieno e box sub. 18

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

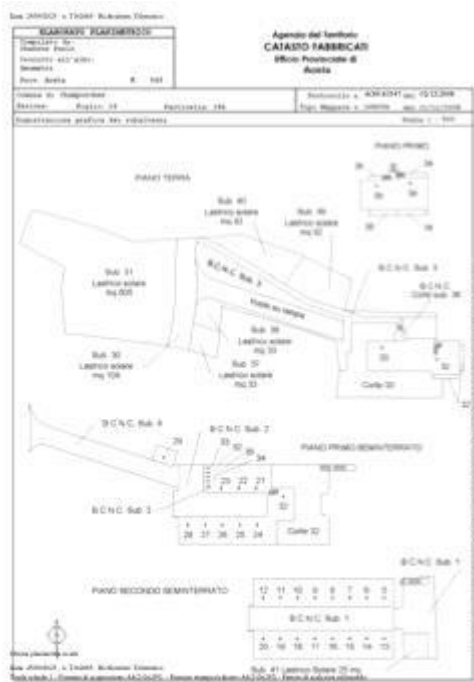


Interno di un Box

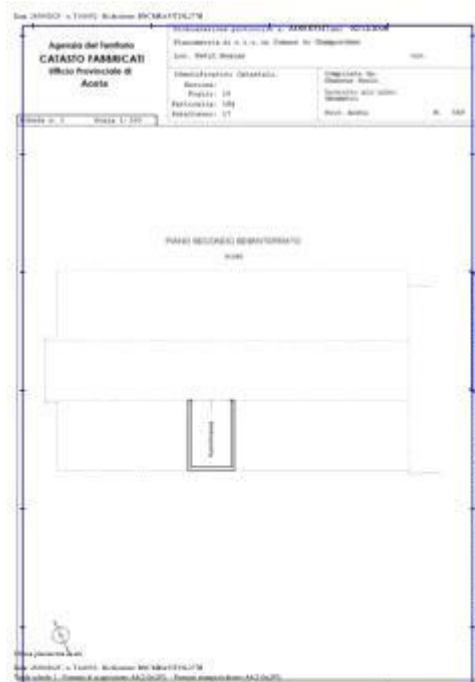
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B12 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B13 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 15, terrapieno e box sub. 17

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

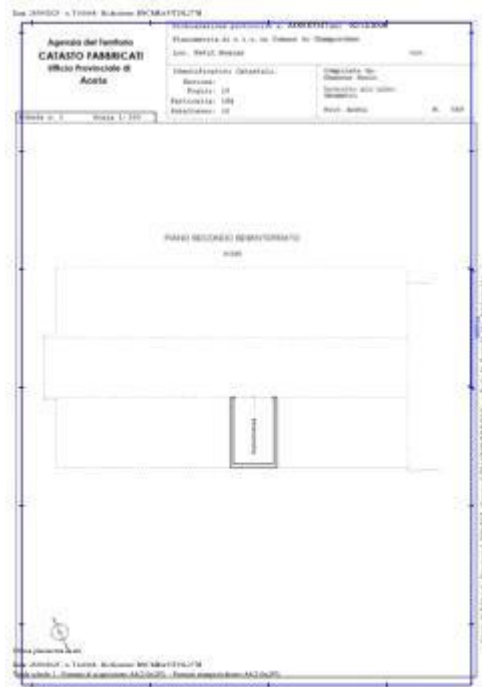
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Box sub. 16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B13

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 15, terrapieno e box sub. 17

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessea Piano S2





Corsia Comune Autorimessea Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

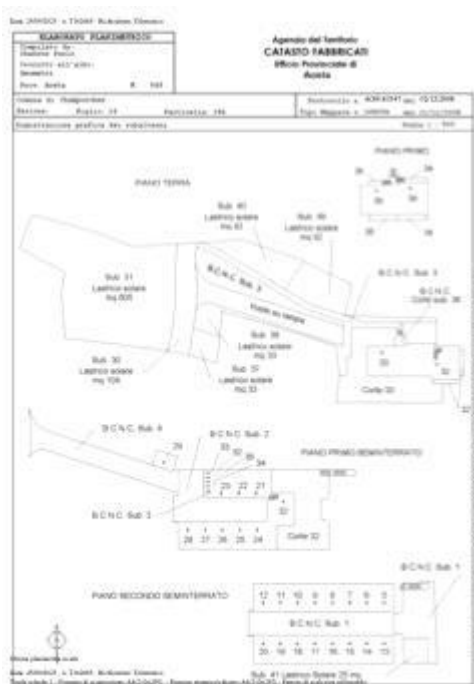


Interno di un Box

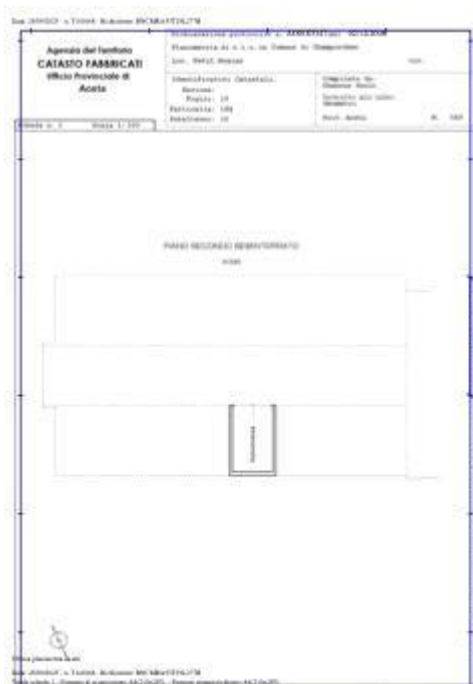
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B13 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.200,00**

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: **€. 920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B14 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 14, terrapieno box sub. 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

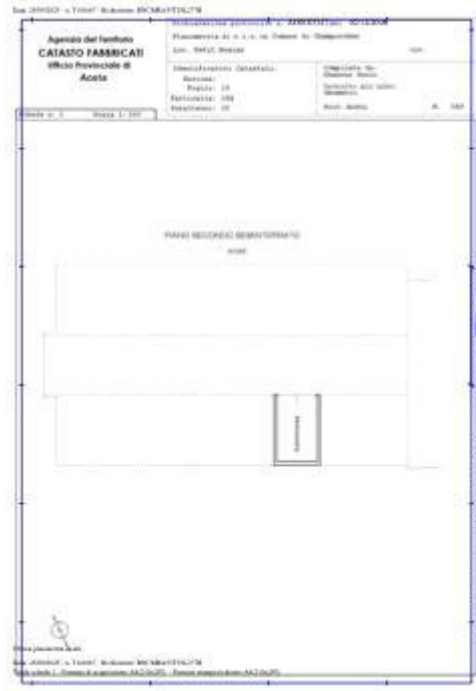
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 15

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B14

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 14, terrapieno box sub. 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2

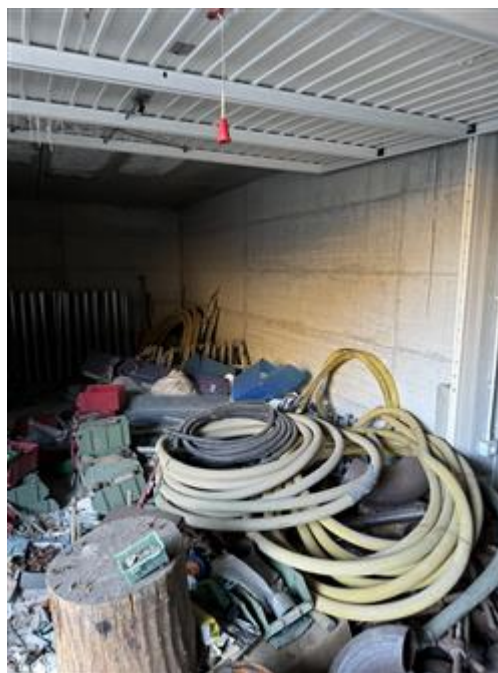


Corsia Comune Autorimesse Piano S2





Corsia Comune Autorimesse Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

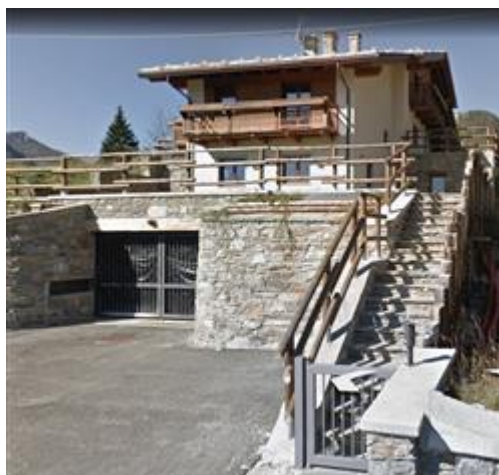


Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

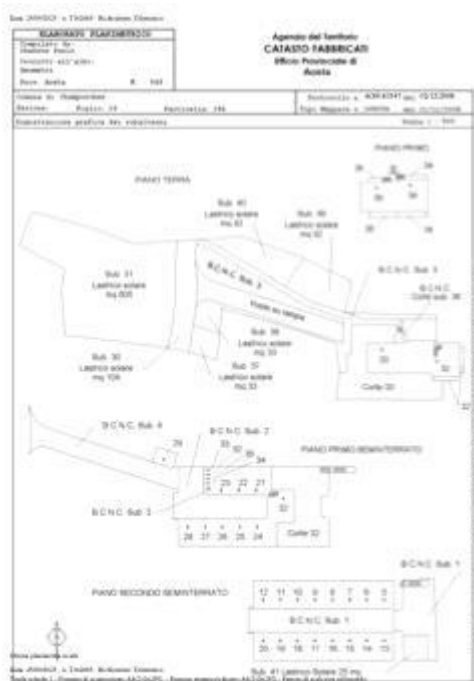
CONSISTENZA:

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

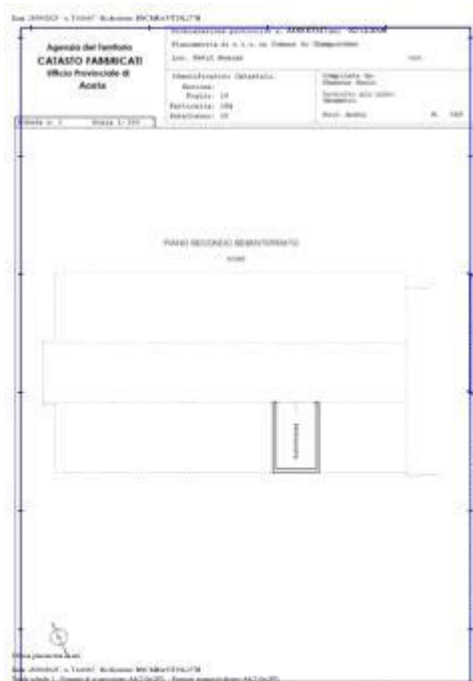
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B14 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B15 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 13, terrapieno e box sub. 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 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: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

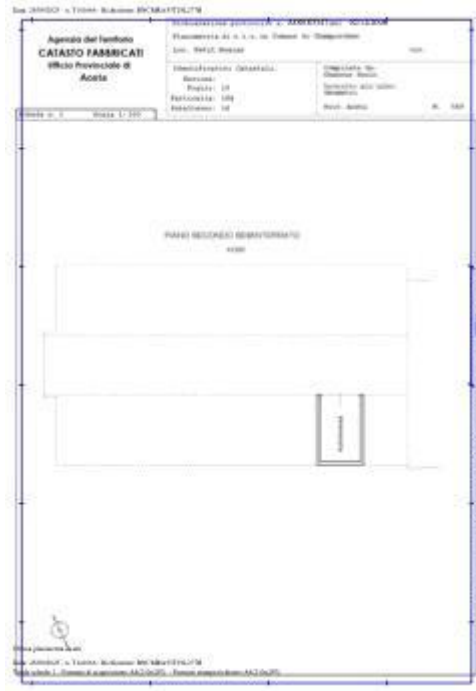
(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B15

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 13, terrapieno e box sub. 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

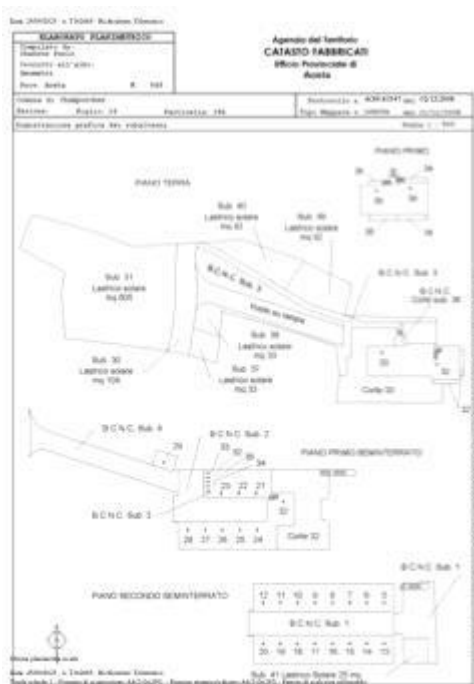
CONSISTENZA:

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

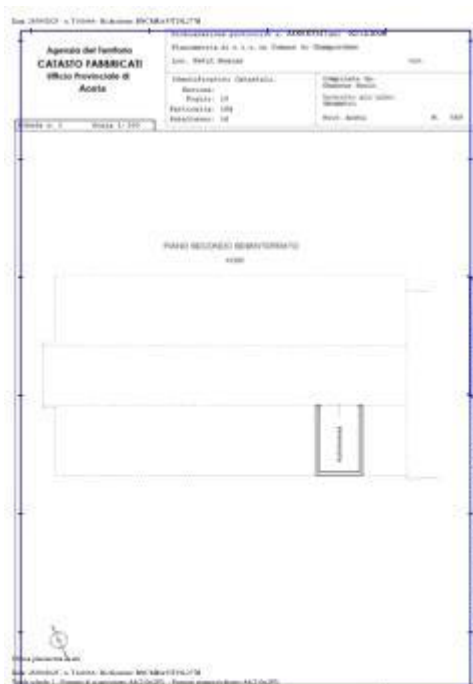
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B15 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. 500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.200,00

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: €. 920,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B16 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, intercapedine, terrapieno e box sub. 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 0,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 9.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.280,00 |
| Data della valutazione: | 27/02/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021



pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Ulteriori avvertenze:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivalle ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Box Fig. 19 sub. 13

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B16

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, intercapedine, terrapieno e box sub. 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box



Interno di un Box

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

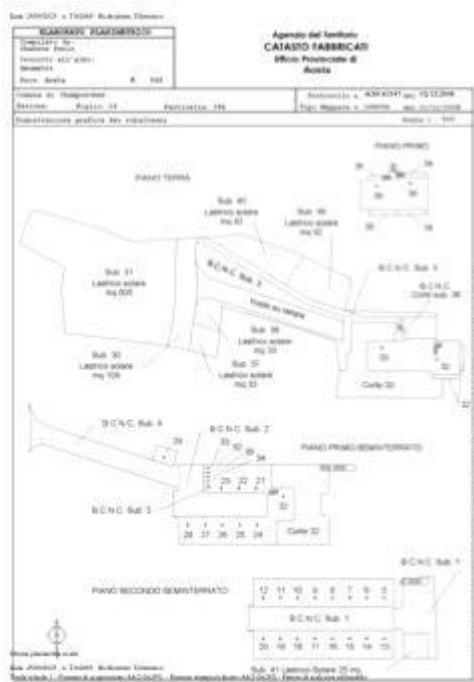
CONSISTENZA:

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

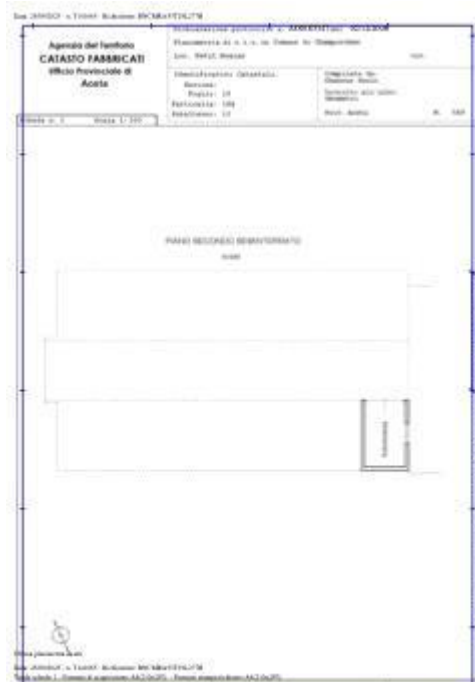
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 19 sub. 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia in Champorcher (13/02/2024)
- Domanda: Valutazione della zona
- Offerta: Nella zona mancanza di box auto
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 8.000,00
- Valore massimo: 12.000,00
- Banca dati (13/02/2024)
- Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono
- Valore minimo: 13.000,00
- Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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 |
|-----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| B16 | box singolo | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| | | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € |

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. **500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **9.200,00**

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: €. **920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **8.280,00**

