



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Alpigini

CF: LPGSFN64T08D969Z

con studio in MORGEX (AO) Via Ospedale, 21/b

telefono: 3476476389

fax: 0165809681

email: info@stefanoalpigini.com

PEC: stefano.alpigini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato in NUS frazione Praz n. 12, composto da abitazione in piano terreno e primo, cantina in piano seminterrato area verde circostante il fabbricato e terrazzo (cantina accessorio [A1] e terreno mappale 520 accessorio [A2]), della superficie commerciale complessiva di **102,47 mq.** (alloggio con cantina e area verde circostatnte) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Fabbricato autonomo e a schiera con altri fabbricati del borgo, composto di un corpo di fabbrica a pianta quadrangolare irregolare e composto di un piano seminterrato adibito a cantine/deposito, e due piani soprastanti adibiti ad abitazione. Con l'unità immobiliare è valutata il terreno di cui al mappale 520 che viene considerato come area ornamentale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 517 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: T-1: graffato con il mappale 518.
- foglio 10 particella 518 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: T-1: graffato con il mappale 517

L'attuale identificativo e consistenza catastale dell'intero fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il F. 10 mappale 518 sub. 3 e 4 (foglio, mappale, subalterno, consistenza e rendita) derivano dalla variazione per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/04/2014 pratica n.AO0052508 (33713.1/2014) degli originari F. 10 mappale 517 sub. 1, 2 e 3 e F. 10 mappale 518 sub. 1 e 2.

Coerenze:

Da nord in senso orario e per il solo fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 graffato con il F. 10 mappale 518:

- Stada comunale interna alla frazione;
- Mappale 519, mappale 520;
- Mappale 516;
- Fabbricato diroccato mappale 515.

A.1

cantina in piano seminterrato, composto da due vani e della superficie utile di mq. 37,87 (mq. 16,05 + mq. 21,82).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 517 sub. 4 (catasto fabbricati), superficie 37, classe U, consistenza 37 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: S1: graffato con il mappale 518
- foglio 10 particella 518 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 37, classe U, consistenza 37 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: S1:

graffato con il mappale 517.

L'attuale identificativo e consistenza catastale dell'intero fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il F. 10 mappale 518 sub. 3 e 4 (foglio, mappale, subalterno, consistenza e rendita) derivano dalla variazione per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/04/2014 pratica n.AO0052508 (33713.1/2014) degli originari F. 10 mappale 517 sub. 1,2,3 e F. 10 mappale 518 sub. 1 e 2.

Coerenze:

Da nord in senso orario:

- Parete controterra;
- Parete parzialmente controterra, mappale 520;
- mappale 516;
- Mappale 515.

A.2

terreno adibito a superficie ornamentale (giardino).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG, superficie 90, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: NUS

Coerenze:

Da nord in senso orario:

- Mappale 519;
- Strada vicinale, mappale 521 e mappale 522;
- mappale 545;
- Mappale 516 e mappale 517.

Coordinate GPS:

- Nord: 7°31'8,278"
- Sud: 45°48'31,371"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,65 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.000,00
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 19/04/2023 i beni pignorati (alloggio e cantina) risultano liberi, ovvero occupati dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 08/04/2022, effettuate le opportune indagini e visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, non risultano ulteriori formalità e gravami oltre a quelle già agli atti, il tutto come riportato nel seguente punto 4.2 "Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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** attiva, stipulata il 05/11/2020 a firma di Notaio Anselmi Francesco ai nn. 2416/1245 di repertorio, iscritta il 06/11/2020 a Aosta ai nn. 8851/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 186000.

Importo capitale: 116000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Ipoteca per l'intro compendio pignorato, ovvero fabbricato mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il mappale 518 sub. 3 e 4 e i terreni mappali 520 e 522

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1172 di repertorio, trascritta il 04/01/2023 a Aosta ai nn. 44/53, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Ipoteca per l'intro compendio pignorato, ovvero fabbricato mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il mappale 518 sub. 3 e 4 e i terreni mappali 520 e 522

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:

L'immobile essendo un fabbricato isolato, non esistono spese condominiali e conseguentemente

millesimi di proprietà e riparto spese. Il fabbricato è privo di posti auto in proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verificata la documentazione presente agli atti ed effettuate le opportune verifiche, risulta che l'immobile è di proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 e che i beni qui valutati, sono pervenuti all'attuale proprietario in forza dell'atto indicato nel seguente paragrafo "6.1.

Eseguite le dovute indagini, acquisendo presso la conservatoria dei registri immobiliari le informazioni ritenute necessarie, confrontato e analizzata la documentazione acquisita, anche con quella degli atti di causa, si è ora in grado di stabilire che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà dell'esecutato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 28/01/2009), con atto stipulato il 28/01/2009 a firma di Notaio Lorenzo Stucchi ai nn. 171159/60162 di repertorio, trascritto il 25/02/2009 a Aosta ai nn. 1544/2228.

Con l'atto di compravendita di cui sopra sono stati venduti gli originari fabbricati F. 10 mappale 517 sub. 1, 2 e 3 e F. 10 mappale 518 sub. 2, che a seguito della ristrutturazione edilizia sono variati negli attuali, ovvero fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5 graffiato con il mappale 518 sub. 3 e 4 e i terreni mappali 520.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 05/07/1995 fino al 28/10/2009).

Il titolo è riferito solamente a Terreno mappale 520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto pubblico (dal 05/07/1995 fino al 28/01/2009), con atto stipulato il 05/07/1995 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. Rep. 75003 di repertorio.

Il titolo è riferito all'originario fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 sub. 1 e 2 e F. 10 mappale 518 sub. 1 e 2.

Si precisa che in origine erano due fabbricati rurali F. 10 mappale 517 e 518, in seguito alla variazione catastale del 28/10/2008 (pratica n. AO0156830 - n. 4756/1/2008) viene frazionato e passato all'urbano: F. 10 mappale 517 sub. 1 e 2 e F. 10 mappale 518 sub. 1 e 2; successivamente ancora variato a seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato insistente sui mappali 517 e 518.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Costituzione (dal 17/04/2001 fino al 27/02/2008).

Il titolo è riferito solamente a All'originario F. 10 mappale 517 sub. 3.

La porzione di fabbricato F. 10 mappale 517 sub. 3 è stato in seguito variato a seguito della presentazione di variazione catastale per ristrutturazione e fusione del 18/04/2014 che ha generato il F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 27/02/2008 fino al 28/01/2009), registrato il 13/08/2008 a Chatillon ai nn. 400/95.

Il titolo è riferito solamente a All'originario F. 10 mappale 517 sub. 3.

La porzione di fabbricato F. 10 mappale 517 sub. 3 è stato in seguito variato a seguito della presentazione di variazione catastale per ristrutturazione e fusione del 18/04/2014 che ha generato il F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione edilizia N. **24/2009 del 18/06/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione fabbricato rurale diroccato.

Il fabbricato ha ottenuto il Certificato di Agibilità in data 31/10/2017.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Giunta Regionale n. 6026 del 11/12/1981 r successiva variata sostanziale approvata dalla Giunta Regionale n. 2925 del 19/10/2007, l'immobile ricade in zona Ae 31. Norme tecniche di attuazione ed indici: Hameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno agglomerata. Limite 1600 m s.l.m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al fine del giudizio conformità edilizia (vedi paragrafo seguente "8.1 conformità edilizia") ci si è avvalsi degli elaborati grafici di progetto di cui alla variante del 10/07/2014 richiamata nel precedente paragrafo "7.1 pratiche edilizie" ed allegata alla presente; per la verifica di conformità catastale (vedi paragrafo seguente "8.2 conformità catastale") ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

In sede di sopralluogo, confrontato lo stato di fatto con gli elaborati grafici progettuali autorizzati e con riferimento alla normativa urbanistica regionale (LR. 11/98), non si sono rilevate difformità, ovvero l'immobile risulta **conforme** al progetto concessionato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

In sede di sopralluogo, confrontato lo stato di fatto con la planimetria catastale deposita, non si sono rilevate difformità, ovvero l'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NUS FRAZIONE PRAZ 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in NUS frazione Praz n. 12, composto da abitazione in piano terreno e primo, cantina in piano seminterrato area verde circostante il fabbricato e terrazzo (cantina accessorio [A1] e terreno mappale 520 accessorio [A2]), della superficie commerciale complessiva di **102,47 mq.** (alloggio con cantina e area verde circostante) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Fabbricato autonomo e a schiera con altri fabbricati del borgo, composto di un corpo di fabbrica a pianta quadrangolare irregolare e composto di un piano seminterrato adibito a cantine/deposito, e due piani soprastanti adibiti ad abitazione. Con l'unità immobiliare è valutata il terreno di cui al mappale 520 che viene considerato come area ornamentale.

Identificazione catastale:

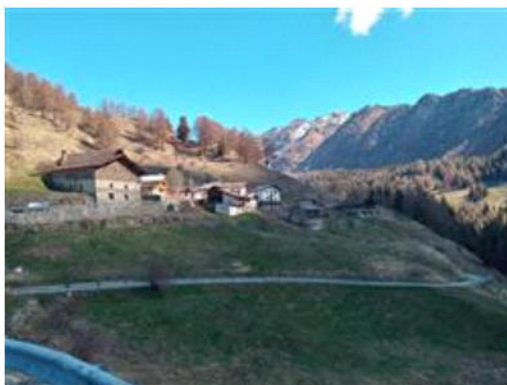
- foglio 10 particella 517 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: T-1: graffato con il mappale 518.
- foglio 10 particella 518 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: T-1: graffato con il mappale 517

L'attuale identificativo e consistenza catastale dell'intero fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il F. 10 mappale 518 sub. 3 e 4 (foglio, mappale, subalterno, consistenza e rendita) derivano dalla variazione per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/04/2014 pratica n.AO0052508 (33713.1/2014) degli originari F. 10 mappale 517 sub. 1, 2 e 3 e F. 10 mappale 518 sub. 1 e 2.

Coerenze:

Da nord in senso orario e per il solo fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 graffato con il F. 10 mappale 518:

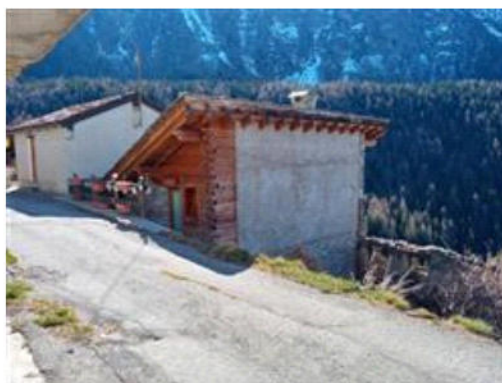
- Stada comunale interna alla frazione;
- Mappale 519, mappale 520;
- Mappale 516;
- Fabbricato diroccato mappale 515.



Panoramica del borgo



Fronte sud fabbricato F. 10 mappale 517 e 518



Fronte est fabbricato F. 10 mappale 517 e 518

Fronte nord (dalla strada comunale) del fabbricato F. 10 mappale 517 e 518

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel borgo della frazione di Praz, borgo montano situato alla quota altimetrica di mt. 1742. Le zone limitrofe sono prevalentemente rurali, il più importante centro limitrofo è il Comune di Nus a circa 17 Km. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unica attrazione nelle strette vicinanze è la frazione di Saint Barthelemy con il suo osservatorio astronomico e il suo piccolo comprensorio scistico, prevalentemente per lo sci di fondo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato da terra a cielo, si articola su di tre livelli con cantina terrazzo e area verde circostante, computa una superficie utile di mq. interna di mq. 46,02 e risulta composta da:

- Piano terreno: soggiorno con angolo cottura della superficie utile di mq. 16,77 e scala di collegamento al piano soprastante; il vano è esposto a sud e est;
- Piano primo: camere della superficie utile di mq. 15,11 con esposizione a sud, camera della superficie utile di mq. 8,45 con esposizione a nord ed uscita sul traazzino, questo comunicante con la strada pubblica interna alla frazione, un bagno della superficie utile di mq. 3,69 con esposizione a nord e dotato di quattro pezzi (doccia, lavabo, bidet e tazza), disimpegno della superficie utile di mq. 2 e scala di collegamento al piano sottostante questa valutata una volta e solamente nella superficie utile del piano terreno;
- Terrazzo della superficie utile di mq. 10,75.

Con l'alloggio fanno parte e/o valutati nel corpo, il terreno mappale 520 della superficie catastale di mq. 90, il terreno facente parte del mappale 517, ora adibito a verde o giardino, della superficie di mq. 26,46, e la cantina in piano seminterrato (mappale 517 sub. 4 e mappale 518 sub. 3 tra di loro graffiati), composta di due vani e della superficie utile complessiva di mq. 37,87.

Il fabbricato è composto da struttura portante in muratura di pietrame, solai in legno e a volta, tetto ad una falda con copertura in losa, impianto di riscaldamento elettrico e ACS prodotta da bollitore elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : legno con vetrocamera e scuri ad ante in legno	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : legno massello a pannelli	buono	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in losse locali	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura portante in pietrame con coibentazione in interna	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno	al di sopra della media	

scale: interna nel soggiorno con rivestimento in legno



Degli Impianti:

elettrico: civile per abitazioni , la tensione è di 220V

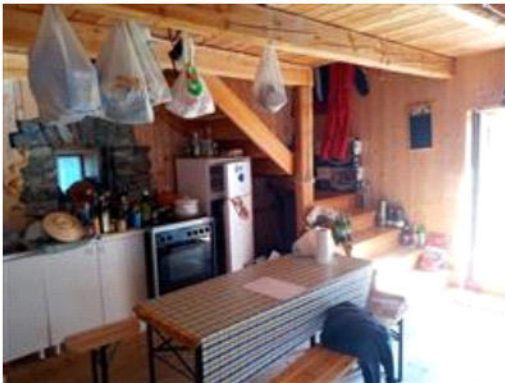


termico: pannelli radianti elettrici con alimentazione in elettrici



Delle Strutture:

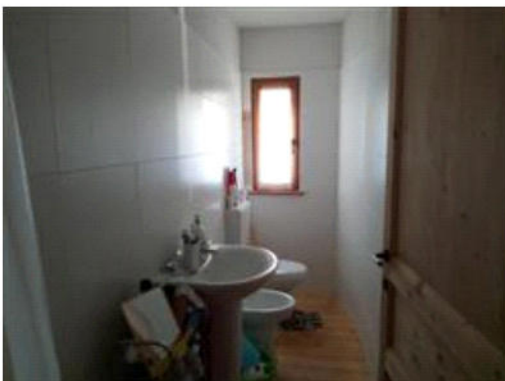
solai: misto, legno e a volta in pietrame



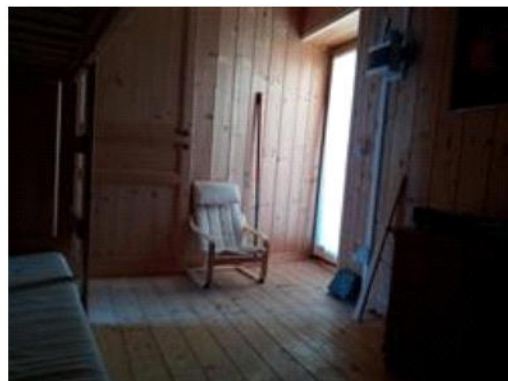
Ingresso, soggiorno in piano terreno



Camera matrimoniale in piano primo



Bagno in piano primo



Cameretta in piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[275,4 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ACE-F987-241 registrata in data 18/04/2014

CONSISTENZA:

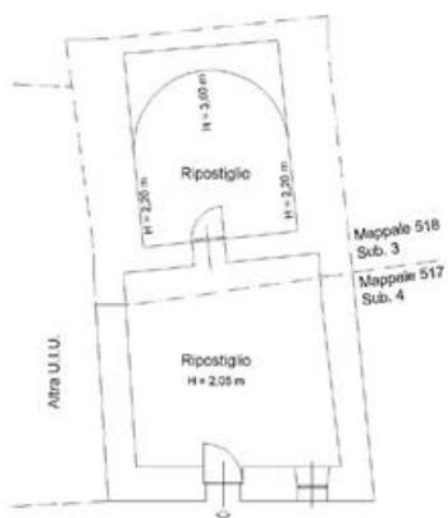
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	76,95	x	100 %	=	76,95

Terrazzo	10,75	x	30 %	=	3,23
Porzione di terreno nel mappale 517	26,46	x	10 %	=	2,65
Totale:	114,16				82,82

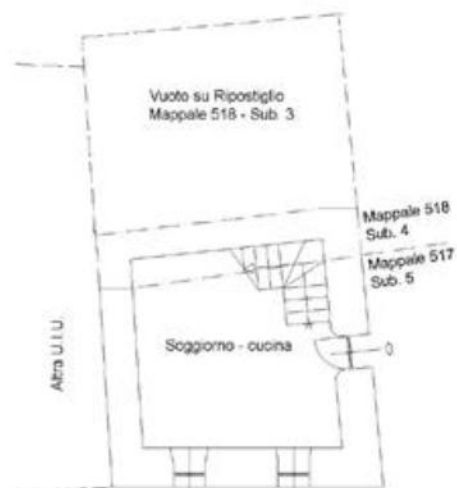
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Piano seminterrato - cantine o depositi

PIANTA PIANO TERRA

H = 2,20 m



Piano terreno - ingresso, soggiorno pranzo

PIANTA PIANO PRIMO

Hmedia = 2,62 m



Piano primo - Camere e bagno

ACCESSORI:

cantina in piano seminterrato, composto da due vani e della superficie utile di mq. 37,87 (mq. 16,05 + mq. 21,82).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 517 sub. 4 (catasto fabbricati), superficie 37, classe U, consistenza 37 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: S1: graffato con il mappale 518
- foglio 10 particella 518 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 37, classe U, consistenza 37 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PRAZ NUS, piano: S1: graffato con il mappale 517.

L'attuale identificativo e consistenza catastale dell'intero fabbricato di cui al F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il F. 10 mappale 518 sub. 3 e 4 (foglio, mappale, subalterno, consistenza e rendita) derivano dalla variazione per RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/04/2014 pratica n.AO0052508 (33713.1/2014) degli originari F. 10 mappale 517 sub. 1,2,3 e F. 10 mappale 518 sub. 1 e 2.

Coerenze:

Da nord in senso orario:

- Parete controterra;
- Parete parzialmente controterra, mappale 520;
- mappale 516;
- Mappale 515.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina in piano seminterrato	55,26	x	25 %	=	13,82
Totale:	55,26				13,82



terreno adibito a superficie ornamentale (giardino).

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 520 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG, superficie 90, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,21 €, indirizzo catastale: NUS

Coerenze:

Da nord in senso orario:

- Mappale 519;
- Strada vicinale, mappale 521 e mappale 522;
- mappale 545;
- Mappale 516 e mappale 517.

Coordinate GPS:

- Nord: 7°31'8,278"
- Sud: 45°48'31,371"

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno mappale 520 valutato al 10% fino alla superficie dell'alloggio con il giardino mappale 517	50,49	x	10 %	=	5,05
Terreno mappale 520 sulla superficie eccedente l'alloggio	39,51	x	2 %	=	0,79
Totale:	90,00				5,84



Terreno/giardino mappale 520

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile, essendo un bene ubicato in zona montana, priva di rilevanza turistica o abitativa per fissa dimora, ovvero un bene non proprio commerciabile a libero mercato, al fine della sua valutazione si è ritenuto opportuno valutarlo per costo di costruzione o trasformazione oltre al valore di acquisto del fabbricato preesistente e deprezzato per la sua vetustà. Tale metodo di stima si rende necessaria in quanto nella zona non sono reperibili dati relativi alla compravendita di immobili, ovvero risulta essere una zona montana priva di mercato immobiliare.

La valutazione, pertanto si sviluppa nel seguente metodo adottato:

- Valore iniziale per l'acquisto del fabbricato rurale e dell'appezzamento di terreno con lo stesso

valutato;

- Valore del costo di costruzione per unità di superficie come da delibera regionale per il costo di costruzione nell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata (D.G.R. 1481 del 30/10/2017), €/mq 1560,00 aumentato del 27% in conformità del prezzario regionale in cui sono previsti aumenti per la quota altimetrica, la distanza dai magazzini edili, opere di restauro e risanamento conservativo. Da cui si ottiene un costo di costruzione a unità di superficie di €/mq. 1981,20.
- Per le superfici vengono considerate quelle commerciali con esclusione delle superfici ornamentali, ovvero le sole superfici dell'alloggio e della cantina, questa valutata in quota parte come da D.P.R. 138/98, da cui si ottiene una superficie realizzata di:
 - Superficie alloggio mq. $76,95 \times 100\% =$ mq. 76,95
 - Superficie cantina mq. $55,26 \times 25\% =$ mq. 13,82
 - SUPERFICIE TOTALE MQ. 90,77
- Calcolato il valore totale di ricostruzione, questo verrà deprezzato per la vetustà in ragione del 1% annuo a partire dalla data del rilascio del certificato di agibilità, ovvero verrà deprezzato del 6%.

Per quanto sopra esposto si ottiene:

- Superficie oggetto d'intervento mq. 90,87 x costo di costruzione per unità di superficie €/mq. 1981,20 = € 179.833,55
- Acquisto immobili: Fabbricato rurale F. 10 mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il mappale 518 sub. 3 e 4 e terreno mappale 520 (valore da atto di compravendita) = € 21.000,00
- TOTALE VALORE DI COSTRUZIONE O TRASFORMAZIONE : € 175.593,80 + € 21.000,00 = € 200.833,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.833,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per vetustà	-12.050,01

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 188.783,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 188.783,49**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei beni immobiliari del presente lotto (fabbricato mappale 517 sub. 3 e 4 graffato con il mappale 518 sub. 2 e 3 con il terreno mappale 520), essendo dei beni ubicati in zona montana, priva di rilevanza tutistica e/o abitativa per fissa dimora, ovvero dei beni non proprio commerciabile a libero mercato, al fine della loro valutazione si è ritenuto opportuno valutarli quale valore di costruzione o trasformazione oltre al valore di acquisto del fabbricato preesistente e deprezzato per la sua vetustà.

Per quanto riguarda l'appazzamento di terreno mappale 520, essendo lo stesso direttamente confinante con il fabbricato, oltre che risultare unico accesso alla via pubblica, viene valutato come superficie ornamentale, ovvero come giardino.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,82	19,65	188.783,49	188.783,49
				188.783,49 €	188.783,49 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento	-3.783,49
	3.783,49 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni così come valutati non vengono considerati divisibili, ovvero alloggio con cantina e area verde pertinenziale composta dal terreno del mappale 517 e dal terreno confinante mappale 520. Tale scelta è dettata dalla conformazione e dislocazione dei beni qui valutati, in effetti il terreo mappale 520 è da considerarsi un tutt'uno con i mappali costituenti il fabbricato (mappale 517 e mappale 518 tra di loro graffiati), in quanto se venduto separatamente risulterebbe gravato da servitù perpetua di passo per l'accesso al fabbricato, che risulterebbe intercluso, oltre alla servitù che si renderebbe necessaria per accedere alle cantine in piano seminterrato e non direttamente comunicanti con l'unità abitativa principale; da cui la superficie vendibile e sfruttabile liberamente si ridurrebbe.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 185.000,00

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 185.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

a NUS frazione Praz, terreno della superficie catastale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno attualmente privo di destinazione o cultura in forte declivio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG, superficie 91, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: NUS

Presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia pendente, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: graminacee ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

Coerenze :

Da nord in senso orario:

- mappale 521;
- strada vicinale e mappale 542;
- Altri terreni
- mappale 645 e mappale 520.

Coordinate GPS:

- Nord: 7°31'8,765"
- Sud: 45°48'31,209"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.500,00
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 19/04/2023 i beni pignorati (alloggio e cantina) risultano liberi, ovvero occupati dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 08/04/2022, effettuate le opportune indagini e visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, non risultano ulteriori formalità e gravami oltre a quelle già agli atti agli atti, il tutto come riportato nel seguente punto 4.2 "Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

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** attiva, stipulata il 05/11/2020 a firma di Notaio Anselmi Francesco ai nn. 2416/1245 di repertorio, iscritta il 06/11/2020 a Aosta ai nn. 8851/1327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 186000.

Importo capitale: 116000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Ipoteca per l'intro compendio pignorato, ovvero fabbricato mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il mappale 518 sub. 3 e 4 e i terreni mappali 520 e 522

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1172 di repertorio, trascritta il 04/01/2023 a Aosta ai nn. 44/53, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Ipoteca per l'intro compendio pignorato, ovvero fabbricato mappale 517 sub. 4 e 5 graffato con il mappale 518 sub. 3 e 4 e i terreni mappali 520 e 522

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:	

Come riportato nel seguente capitolo "7 Pratiche edilizie e situazione urbanistica, il terreno è ubicato in zona urbanistica Ae31 parzialmente in zona di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate e parzialmente in zona definita Hameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno agglomerata, il terreno risulta inedificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verificata la documentazione presente agli atti ed effettuate le opportune verifiche, risulta che l'immobile è di proprietà [REDACTED] per la quota di 1000/1000 e che i pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto indicato nel seguente paragrafo "6.1.

Eseguite le dovute indagini acquisendo presso la conservatoria dei registri immobiliari le informazioni ritenute necessarie, confrontato e analizzata la documentazione acquisita, si è ora in grado di stabilire che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi risulta libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà dell'esecutato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/2017), con atto stipulato il 07/09/2017 a firma di Notaio Bollini Luca ai nn. 17521/5566 di repertorio, trascritto il 21/09/2017 a Aosta ai nn. 6485/8774.
Il titolo è riferito solamente a Terreno mappale 522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Denuncia nei passaggi per causa di morte (dal 22/11/1981 fino al 28/06/2006), registrato il 22/11/1981 a Aosta ai nn. 735/58, trascritto il 20/05/1982 a Aosta

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di donazione (dal 28/06/2004 fino al 28/06/2004), con atto stipulato il 28/06/2004 a firma di Notaio Francesco Saia ai nn. 70780 di repertorio, trascritto il 31/08/2004 a Aosta ai nn. 6708

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Divisione (dal 28/06/2004 fino al 07/09/2017), con atto stipulato il 28/06/2004 a firma di Notaio Francesco Saia ai nn. 70780 di repertorio, trascritto il 31/08/2004 a Aosta ai nn. 6709

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di un terreno libero e pertanto non esistono pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR VdA del 21/10/2002 n. 5131 e variante sostanziale del 26/08/2005 n. 2741, l'immobile ricade in zona Per il 21% in zona Eg153 e per il restante 79% in zona Ae31. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona Eg153: Sottozona di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate Zona Ae31: Hameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno agglomerata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Essendo un terreno libero e privo di pratiche edilizie non si esprime giudizio di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NUS FRAZIONE PRAZ

DI CUI AL PUNTO A

a NUS frazione Praz, terreno della superficie catastale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno attualmente privo di destinazione o cultura in forte declivio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG, superficie 91, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: NUS

Presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia pendente, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: graminacee ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

Coerenze :

Da nord in senso orario:

- mappale 521;
- strada vicinale e mappale 542;
- Altri terreni
- mappale 645 e mappale 520.

Coordinate GPS:

- Nord: 7°31'8,765"
- Sud: 45°48'31,209"

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno a forma poligonale irregolare attualmente privo di destinazione o cultura in forte declivio e instato di relativo abbandono per la presenza di pietrame probabilmente provenienti dall'intervento edilizio del fabbricato di cui al mappale 517 graffiato con il mappale 518.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00



Planimetria terreno mappale 522

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del presente bene ci si è avvalsi dell'atto di compravendita stipulato a suo tempo, eseguite le indagini di mercato per beni simili, confrontato i vari prezzi praticati anche con le banche dati OMI.

Eseguite le dovute verifiche e comparazioni si ritiene congruo applicare lo stesso valore della compravendita ovvero si ritiene congruo il valore di € 2.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene ci si è avvalsi sostanzialmente dell'atto di compravendita stipulato a suo tempo al fine di verificarne se il prezzo è da ritenersi congruo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		91,00	0,00	2.500,00	2.500,00

	2.500,00 €	2.500,00 €
--	------------	------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo un terreno di piccole dimensioni non viene consigliato il suo frazionamento e pertanto il bene è da vendersi per intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.500,00**

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: **€. 2.500,00**

data 18/05/2023

il tecnico incaricato
Stefano Alpigini