



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott.ssa Giulia DE LUCA

CUSTODE:
Avv. Dott.ssa Valeria FADDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Perruquet

CF: PRCRL63M24A326Q
con studio in AOSTA (AO) VIA CHAMBERY, 131
telefono: 01651852061
fax: 1786020449
email: perruquet@tiscali.it
PEC: carlo.perruquet@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GABY Fraz. Vourry 6, della superficie commerciale di **130,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967, formato da quattro livelli e più precisamente da un piano secondo seminterrato, un piano primo seminterrato, un piano terra e un piano primo sottotetto. La struttura principale è in pietra e malta con aggiunta di mattoni forati in laterizio. L'orizzontamento tra il secondo piano seminterrato e il primo piano è in pietrame a volta, mentre quelli tra i piani primo seminterrato, terra e piano primo sono solai in latero-cemento. Il tetto di copertura è realizzato con orditura principale e secondaria in legno con manto di copertura in lose di pietra. Al fabbricato si accede dalla S.R. strada regionale 44 della Valle di Gressoney, tramite una scalinata pedonale. Adiacente alla S.R. è ubicato un ampio parcheggio comunale. Nella parte a Nord-est è presente una corte (prato irriguo) mediamente pendente di circa m² 170,00.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 412265,39 / Y 5061682,37

Coordinate UTM WGS84: X 412182,88 / Y 5061483,78

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 42' 4,82" / long. 7° 52' 18,975

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°sem-2°sem-terra-primo, ha un'altezza interna di 2°s h=2,05-1°s h= 2,45- T h= 2,45-1°h 0.80-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 231 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VOURRY n. 5 Piano , piano: S1-T - S2 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/12/2015 Pubblico ufficiale D'ARRIGO SERGIO Sede IVREA (TO) Repertorio n. 41299 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 8238.1/2015 Reparto PI di AOSTA in atti dal 11/12/2015
Coerenze: Da nord in senso orario fg 16 mappale n. 690 - fg 16 mappale n. 232 - fg 16 mappale n. 238 - fg 16 mappale n. 230

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.582,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.000,00

Data della valutazione: 17/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'esecutato risulta residente nel fabbricato oggetto di esproprio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/12/2014 a firma di Tribunale di Ivrea ai nn. 17/2015 di repertorio, registrata il 07/11/2016 a Aosta ai nn. 1554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea, in data 06/12/2014 rep. 17/2015.

Importo ipoteca: 10.000.

Importo capitale: 5.406,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2024 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 184 di repertorio, registrata il 01/03/2024 a Aosta ai nn. 1800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 04/12/2015), con atto stipulato il 04/12/2015 a firma di notaio D'ARRIGO Sergio ai nn. 41299/7587 di repertorio, trascritto il 11/12/2015 a Aosta ai nn. 8238

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Gaby, tramite posta elettronica certificata il 09/05/2024 e da successiva risposta del 15/05/2024 prot.n.2948, il Segretario Comunale supplente dichiarava che presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale non erano presenti pratiche edilizie, relative al fabbricato sito in Gaby località Vourry, 5 distinto in catasto fabbricati al foglio 16 n. 231.

Lo stato legittimo del fabbricato è stato verificato come da art. 59bis della l.r. 11/98 tramite la cartografia a immagini aeree swisstopo b/n, numero immagine lubis-luftbilder schwarzweiss 000-190-316 del 24/07/1956 precedente alla data del 01/09/1967 n. 765 (legge ponte) termine dopo il quale era obbligatorio la presentazione di richiesta di permesso di costruire anche all'esterno dei centri abitati. La legittimazione della costruzione si desume quindi dall'esame della cartografia di cui sopra in cui si evince l'esistenza del fabbricato in oggetto, essendo quindi all'epoca la zona di edificazione del fabbricato all'esterno del centro abitato, non necessitava di permesso di costruire.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Vedi note, l'immobile ricade in zona A9 (centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona A - comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Nelle zone A il piano regolatore si attua per mezzo di piani urbanistici di dettaglio o apposita normativa di attuazione per ogni singola zona. L'edificio in oggetto è classificato nell'indagine dei fabbricati come E2b (non in contrasto con l'ambiente) quindi sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, modificazione della destinazione d'uso e, ove compatibili con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti, l'ampliamento in elevazione per aumentare l'altezza netta dei piani esistenti fino al raggiungimento, per ciascun piano, di quella stabilita dall'art. 3, della l.r. 23/02/1976 n. 11. E' sempre ammessa l'applicazione della l.r. 24/2009 s.m.i. "piano casa".. P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°111 del 21.11.1986 e n°14 del 14.02.1987, vistate dalla CO.RE.CO. in data 16.03.1987 ai nn.26925 e 5486 ed approvato con modificazioni dalla G.R. con deliberazioni n°9001 del 06.11.1995, esecutiva il 12.01.1996, al n°1738,



n°277 del 26.01.1996, esecutiva il 08.02.1996, al n°1810 e n°889 del 17.03.1997, esecutiva il 04.04.1997 al n°2498.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 11/98 - L. 765/1967)

L'immobile risulta **conforme**..

Il fabbricato risulta edificato prima del 01/09/1967 entrata in vigore della L. 765/1967. I fabbricati siti in zone esterne ai centri abitati non necessitavano di titolo autorizzativo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L'art. 19, c. 14, D.L. 31/05/2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30/07/2010 n. 122 c.1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Devono essere adeguati alla normativa in vigore tutti gli impianti

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

Il fabbricato necessita di una ristrutturazione globale

BENI IN GABY FRAZ. VOURRY 6

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GABY Fraz. Vourry 6, della superficie commerciale di **130,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967, formato da quattro livelli e più precisamente da



un piano secondo seminterrato, un piano primo seminterrato, un piano terra e un piano primo sottotetto. La struttura principale è in pietra e malta con aggiunta di mattoni forati in laterizio. L'orizzontamento tra il secondo piano seminterrato e il primo piano è in pietra a volta, mentre quelli tra i piani primo seminterrato, terra e piano primo sono solai in latero-cemento. Il tetto di copertura è realizzato con orditura principale e secondaria in legno con manto di copertura in lose di pietra. Al fabbricato si accede dalla S.R. strada regionale 44 della Valle di Gressoney, tramite una scalinata pedonale. Adiacente alla S.R. è ubicato un ampio parcheggio comunale. Nella parte a Nord-est è presente una corte (prato irriguo) mediamente pendente di circa m² 170,00.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 412265,39 / Y 5061682,37

Coordinate UTM WGS84: X 412182,88 / Y 5061483,78

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 42' 4,82" / long. 7° 52' 18,975

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°sem-2°sem-terra-primo, ha un'altezza interna di 2°s h=2,05-1°s h= 2,45- T h= 2,45-1°h 0.80-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 231 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VOURRY n. 5 Piano , piano: S1-T - S2 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/12/2015 Pubblico ufficiale D'ARRIGO SERGIO Sede IVREA (TO) Repertorio n. 41299 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 8238.1/2015 Reparto PI di AOSTA in atti dal 11/12/2015
Coerenze: Da nord in senso orario fg 16 mappale n. 690 - fg 16 mappale n. 232 - fg 16 mappale n. 238 - fg 16 mappale n. 230

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1955.



PROSPETTO SUD-OVEST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO NORD OVEST

PROSPETTO NORD-OVEST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gressoney La Trinité a circa km 17,00). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: sono presenti attrazioni storico paesaggistiche naturalistiche tra cui adiacente il Santuario di Vourry.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato risulta composto da:

- piano secondo seminterrato: **cantina** a volta di superficie utile pari a m² 11,00 pavimentato in terra battuta e in parte intonacata con porta di entrata in legno altezza massima h = m 2,05;
- piano primo seminterrato: **cucina** di superficie utile pari a m² 17,45, pavimentata in parquet di legno, pareti rivestite in perline di legno e soffitto intonacato e tinteggiato; **camera** di superficie utile pari a m² 17,31, pavimentata in parquet di legno, pareti rivestite in perline di legno e soffitto intonacato e tinteggiato. I serramenti sono in legno a vetro singolo con tapparelle in legno, il piano presenta altezza m 2,45;
- piano terra: **deposito** al grezzo di superficie utile pari a m² 20,84, con pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo in pietrame e mattoni forati, il soffitto si presenta al grezzo i serramenti sono praticamente inesistenti, altezza del vano pari a m 2,60; **camera** di superficie utile pari a m² 21,42, pavimentata in parquet di legno, pareti rivestite in perline di legno e soffitto intonacato e tinteggiato, altezza vano pari a m 2,50; **disimpegno** di superficie utile pari a m² 3,86 altezza vano pari a m 2,45, **bagno** di superficie utile pari a m² 2,19, altezza vano pari a m 2,45; **WC** con ingresso dall'esterno di superficie utile pari a m² 2,31 di altezza pari a m 2,43.
- piano primo: **deposito** di superficie utile pari a m² 35,00 (la restante superficie vista l'altezza non può essere utilizzata) di altezza interna di m 1,50 minima utilizzabile e massima di m 2,70.





Cantina piano secondo seminterrato



Cucina piano primo seminterrato



Camera piano primo seminterrato



Camera piano terra



Deposito piano terra



Deposito piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[461.28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0091014 registrata in data 16/09/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	88,00	x	100 %	=	88,00



Deposito piano terra	28,00	x	60 %	=	16,80
Deposito sottotetto	38,00	x	40 %	=	15,20
Cantina	19,00	x	25 %	=	4,75
Corte1	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte2	145,00	x	2 %	=	2,90
Totale:	343,00				130,15



Estratto catastale



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.) che riportava un valore di mercato per abitazioni di tipo economico normale tra €. 600 e €. 900, mentre per abitazioni tipiche dei luoghi scadente, tra €. 350,00 e €. 500,00.

Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e il fabbricato qui stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $130,15 \times 550,00 = 71.582,50$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.582,50



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.582,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci sul WEB e agenzie immobiliari in zona), verificandone, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari e utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una verifica ulteriore del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di GABY, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatori dell'agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	130,15	0,00	71.582,50	71.582,50
				71.582,50 €	71.582,50 €

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: **€. 71.582,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.579,13**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00

data 17/09/2024

il tecnico incaricato
Carlo Perruquet

