

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento n° 14/2017 Tribunale di Aosta

Curatore : **Avv. Elena Dondeynaz**

Giudice Delegato : **Dott. Tornatore Marco**

Perito incaricato : **geom. Michel Breuvé**



VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI :

CHATILLON

1. Premesse

Il sottoscritto Geom. Michel Breuvé, nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, è stato nominato stimatore su richiesta del Curatore, Avv. Elena Dondeynaz. L'oggetto della stima della presente relazione è riferito ai beni immobili (fabbricati) siti in :

- Comune di Chatillon Fraz. Chavod n.ro 17 e in Rue de la Gare n° 20 ;

-

2. Ubicazione e stato dei luoghi.

Gli immobile oggetto della presente valutazione risultano ubicati in :

- Comune di Chatillon e più precisamente consistono in :

Fraz. Chavod n.ro 17 :

- 1) abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2- ;
- 2) autorimessa fg. 39 n.ro 75 sub. -3- ;
- 3) magazzino fg. 39 n.ro 75 sub. -4- ;

Rue de la Gare n.ro 20 :

- 4) abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16- ;

- 5) autorimessa fg. 37 n.ro 22 sub. -3-;
- 6) posto auto esterno fg. 37 n.ro 22 sub. -9-

Il giorno il sottoscritto geom. Michel Breuvé, si è recato presso gli immobili oggetto di valutazione onde verificarne lo stato di conservazione e la consistenza tecnico-quantitativa, nonché rilevarne tutti i parametri, anche in considerazione dell'ubicazione, che potrebbero dar luogo a variazioni, più o meno consistenti, del valore di mercato del bene.

3. Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di richiesta di valutazione, risulta essere composti da :

Comune di Chatillon

- 1) abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2- trattasi di abitazione in villa, costruita nella metà degli anni 80, attualmente in stato di inutilizzo da diversi anni, composta in piano interrato da disimpegno, bagno, lavanderia, due ampie cantine ed un ripostiglio, in piano terreno, ingresso su ampia zona soggiorno pranzo, cucina, bagno e studio, oltre a terrazzo esterno, ed in piano primo disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi, e un locale sottotetto non abitabile;
- 2) autorimessa fg. 39 n.ro 75 sub. -3- ampia autorimessa pertinenziale all'abitazione di cui al progressivo 2 ;
- 3) magazzino fg. 39 n.ro 75 sub. -4- ampio magazzino pertinenziale all'abitazione di cui al progressivo n.ro 1;

Sempre pertinenziale ai progressivi n.ri 1, 2 e 3 troviamo una ampia corte parte a verde, e parte a corsia, spazi di manovra e posti auto esterni.

- 4) abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16- bilocale in piano primo composto da soggiorno-pranzo, bagno, camera e balcone oltre a cantina pertinenziale in piano terreno. Attualmente l'appartamento è in stato di inutilizzo e le condizione di manutenzione e conservazione risultano essere modeste ;
- 5) autorimessa fg. 37 n.ro 22 sub. -3- autorimessa pertinenziale all'appartamento di cui al progressivo n.ro 4 ;
- 6) posto auto fg. 37 n.ro 22 sub. -9- posto auto esterno, pertinenziale pertinenziale all'appartamento di cui al progressivo n.ro 4 ;

Si rimanda alle planimetrie catastali in scala 1/200 ed al modello 6 All. 1), per una immediata identificazione degli spazi interni, all'estratto di mappa in scala 1/1000 All. 2) , alla documentazione fotografica All. 3).

4. Dati Catastali.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere così censite :

Catasto Fabbricati

- Comune di Chatillon Fraz. Chavod n.ro 17

- 1) Fg. 39 n.ro 75 sub. -2- A/7 cl. 2 cons. vani 14 r.c. € 2.494,49 (abitazione)
- 2) Fg. 39 n.ro 75 sub. -3- C/6 cl. 1 cons. mq 50 r.c. € 167,85 (autorimessa)
- 3) Fg. 39 n.ro 75 sub. -4- C/2 cl. U cons. mq 69 r.c. € 160,36 (deposito)

- Comune di Chatillon Rue de la Gare n.ro 20

- 4) Fg. 37 n.ro 22 sub. -3- C/6 cl. 1 cons. mq 23 r.c. € 77,21 (autorimessa)
- 5) Fg. 37 n.ro 22 sub. -9- C/6 cl. 1 cons. mq 10 r.c. € 33,57 (posto auto)
- 6) Fg. 37 n.ro 22 sub. -16- A/3 cl. 2 cons. vani 2,5 r.c. € 213,04 (abitazione)

vedi visure catastali All. 4)

Intestazione Catastale :

per gli immobili di cui ai progressivi 1, 2, 3, 4, 5, 6,

- nato a il c.f.

proprietario per 1/2 ;

- nata a il c.f.

proprietaria per 1/2 ;

-

-

-

5. Regolarità urbanistica.

- Gli immobili di cui ai progressivi n.ro 1 , 2 , 3 ubicati in Chatillon Loc. Chavod ricadono in Zona Ba17* sottozone edificate o di completamento del vigente p.r.g.c. ;
- Gli immobili di cui ai progressivi n.ro 4 , 5 , 6 ubicati in Chatillon in Loc. Rue de la Gare ricadono in Zona Ba29 sottozone edificate o di completamento del vigente p.r.g.c. ;

Vedi estratti di p.r.g.c. All. 5)

La costruzione dei fabbricati risulta essere stata assentita a seguito delle seguenti pratiche edilizie :

Progressivo n.ro 1, 2, 3, :

- 1) concessione edilizia n 3 del 11/5/1979 per costruzione di civile abitazione ;
- 2) concessione edilizia n 4 del 09/10/1981 per costruzione di magazzino-deposito interrato ;
- 3) concessione edilizia n 5 del 28/10/1983 per costruzione di cancello e ringhiera in ferro ;
- 4) dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 14/02/1985 ;
- 5) concessione edilizia in sanatoria per trasformazioni in piano primo sotto-

tetto e in piano sotterraneo n 129 del 27/12/1995 ;

- 6) dia 6405/2010 del 15/04/2010 per demolizione di manufatto esistente (tavernetta) demolizione muri e spostamento fogna a seguito della sentenza del tribunale di aosta n 345/06 ;
- 7) dia in variante prot 6831 del 14/04/2011 rifacimento muro di sostegno per opere di demolizione parziale di manufatto esistente (tavernetta) e costruzione nuovi muri in cls e pietra e malta ;

Progressivo n.ro 4, 5, 6, :

- 1) concessione edilizia n 4 del 20/05/1982 per costruzione di n.ro due autorimesse interrate ;
- 2) concessione edilizia n 5 del 13/09/1983 per costruzione di fabbricato di civile abitazione ;
- 3) agibilità presentata in data 27/03/2001 prot. 4788 e rilasciata tramite silenzio assenso ;
- 4) dia prot 15282 del 12/09/1996 per rifacimento manto di copertura tetto ;
- 5) dia prot 2003 del 23/11/2005 per lavori di straordinaria manutenzione, impermeabilizzazione, pavimentazioni esterne ecc ;

Dal sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

6. *diritti reali di terzi e stato di occupazione*

Comune di Chatillon Località Chavod :

- 1) abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2- ; 2) autorimessa fg . 39 n.ro 75 sub. -3- ; 3) magazzino Fg. 39 n.ro 75 sub. -4- . Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi ;

Comune di Chatillon Rue de la Gare :

- 4) abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16- ; 5) autorimessa fg . 37 n.ro 22 sub. -3- ; 6) posto auto Fg. 37 n.ro 22 sub. -9- . Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi ;

7. Provenienze e ipoteche :

Gli immobili risultano essere pervenuti in capo all'attuale proprietario in forza di :

Per i progressivi n.ro 1) 2) , 3) ;

- compravendita Rogito Notaio E. Chanoux in data 15/06/1979 rep.

Per i progressivi n.ro 4) 5) , 6) ;

- compravendita Rogito Notaio E. Sebastiani in data 15/01/2001 rep.

-

- verifica ipoteche

1) Nota di Iscrizione r.g. n.ro r.p. n.ro ' del 17/03/2016 – decreto ingiuntivo – Atto giudiziario tribunale di aosta n. rep. ' del 24/02/2016 in favore di Banco Popolare Società Cooperativa ;

- 2) Nota di iscrizione r.g. n.ro r.p. n.ro ' del 23/12/2016 – de-

creto ingiuntivo tribunale di Aosta n.rep del 09/11/2016 ;

- 3) Nota di iscrizione r.g. n.ro r.p. n.ro del 24/01/2017 – decreto

ingiuntivo tribunale di Torino n.rep del 27/07/2016 ;

- 4) Nota di trascrizione r.g. n.ro r.p. n.ro del 15/09/2017 –
sentenza dichiarativa di fallimento tribunale di Aosta n.rep 16/2017 del
29/06/2017 ;

8. Metodo di stima proposto e valori unitari di mercato.

Per quanto concerne l'estimazione del valore commerciale del bene immobile oggetto della presente perizia, si ritiene di poter procedere ricercando il valore medio di mercato fatto registrare, per beni analoghi, nella stessa zona e basandosi altresì sui dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare, veda-
si quotazione allegato n.ro 8), apportando ad essi dovute
correzioni, sia sulla base della propria esperienza personale del mercato di
zona, che avendo consultato agenzie immobiliari di zona.

Valori medi di mercato:

Chatillon capoluogo

- box : €/mq 890,00 – 1250,00 si assume €/mq 900,00 ;
- abitazioni civili : €/mq 1350,00 – 1.850,00 si assume € 1.350,00 e €
 $1.350,00 \times 0,40 = € 540,00$ che viene assunto come valore di riferimen-
to per i magazzini ;

Chatillon zona collinare ;

- box : €/mq 680,00 – 970,00 si assume €/mq 700,00 ;
- ville e villini : €/mq 1.600,00 – 1.950,00 si assume € 1.600,00 ;

9. Valutazione ordinaria degli immobili

9.1 Valutazione immobiliare per l'intera quota pari a 1/1

Comune di Chatillon

1 abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2-

mq 307,00 (abitaz. p.t. Mq 144, abitaz p1 mq 116, balconi p1 $23,40 \times 0,30 = 7,00$

loc. accessori p sot $100,40 \times 0,4 = \text{mq } 40,16$) x €

arroto. a

2) autorimessa fg. 39 n.ro 75 sub. -3-

mq 55,00 x €/mq

3) magazzino fg. 39 n.ro 75 sub. -4-

mq 86 x 0,4 x €/mq

4) autorimessa fg. 37 n.ro 22 sub. -3-

mq 23 x €/mq

5) posto auto fg. 37 n.ro 22 sub. -9-

mq 10 x €/mq 4

6) abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16-

mq 34,00 x €/mq 4

9.2 Valutazione immobiliare per la quota in capo al Sig

Comune di Chatillon

- 1) **abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2-**
- 2) **autorimessa fg. 39 n.ro 75 sub. -3-**
- 3) **magazzino fg. 39 n.ro 75 sub. -4-**
- 5) **autorimessa fg. 37 n.ro 22 sub. -3-**
- 6) **posto auto fg. 37 n.ro 22 sub. -9-**
- 7) **abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16-**

Comune di Montjovet

- 8) **abitazione fg. 35 n.ro 228 sub. -11-**
- 9) **pz ex rurale fg. 35 n.ro 228 sub. -10-**

Sommano Totali

10. Correzione al valore ordinario

Per quanto concerne i valori di cui al precedente paragrafo, lo scrivente reputa di adoperare i seguenti parametri correttivi :

progressivi n.ro 1) 2) 3)

- **ampie superfici delle unità immobiliare non richieste dal mercato immo-**

biliare e non facilmente divisibile (- 10 %) ;

- stato di manutenzione ed abbandono (- 10 %) ;
- bassa classificazione energetica (-5%) ;

progressivi n.ro 4) 5) 6) 7) 8)

- stato di manutenzione ed abbandono (- 10 %) ;
- bassa classificazione energetica (-5%) per i prog 7,8 e 9 ;
- trattasi di quota indivisa (- 10 %)

In ragione di quanto sopra riportato, di seguito si elencano i valori corretti :

Comune di Chatillon

- 1) **abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2-**
- 2) **autorimessa fg. 39 n.ro 75 sub. -3-**
- 3) **magazzino fg. 39 n.ro 75 sub. -4-**
- 4) **autorimessa fg. 37 n.ro 22 sub. -3-**
- 5) **posto auto fg. 37 n.ro 22 sub. -9-**
- 6) **abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16-**

Sommano Totali

11. Formazione lotti

Visto e considerate le caratteristiche dei beni oggetto di stima, ed in ottica di commerciabilità degli stessi, lo scrivente reputa di formare i seguenti lotti così composti :

LOTTO 1 valore €

Comune di Chatillon

Composto dai Prog. 1) abitazione fg. 39 n.ro 75 sub. -2- Prog. 2) autorimessa fg. 39 n.ro 75 sub. -3- e Prog. 3) magazzino fg. 39 n.ro 75 sub. -4-

LOTTO 2 valore €

Comune di Chatillon

Composto dai Prog. 4) autorimessa fg. 37 n.ro 22 sub. -3- Prog. 5) posto auto fg. 37 n.ro 22 sub. -9- e Prog. 6) abitazione fg. 37 n.ro 22 sub. -16-

12. Conclusioni.

In base all'analisi condotta si può quindi indicare l'equo valore commerciale dei beni sopra descritti nel seguente valore finale :

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Aosta, li

(geom. Michel Breuvé)



Allegati :

- 1) Planimetrie Catastali scala 1/200 ;
- 2) Estratto di mappa scala 1/1000;
- 3) Documentazione fotografica ;