



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA - COOPERATIVE DE CREDIT
VALDOTAINE - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa GIULIA DE LUCA

CUSTODE:

Avvocato Marco BICH

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

EDY HENRIOD

CF:HNRDYE69E06A326L

con studio in SAINT CHRISTOPHE (AO) LOC. CORT, 14

telefono: 3284879616

email: accaemme@hotmail.com

PEC: edy.henriod@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERRES via Duca d'Aosta 17, della superficie commerciale di **101,60** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato facilmente accessibile dalla via Duca d'Aosta con triplo affaccio e doppio accesso esterno tramite una comoda rampa di scale rettilinea. Posto al piano primo di piccolo fabbricato con solo 3 piani fuori terra. Spedida posizione a pochi passi dalla centralissima Piazza Emile Chanoux.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,40/2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 264 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Duca d'Aosta n 17, piano: S1-1, derivante da Successione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1995.

cantina. cantina pertinenziale non scorporabile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.735,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.698,73
Data della valutazione:	27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

occupato dal debitore

con la propria compagna convivente ed i loro 3 figli

come da certificato di residenza:

-

- figlio

;

- figlia

- figlia

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**, stipulata il 14/05/2015 a firma di MARZANI ai nn. 18874/11604 di repertorio, registrata il 20/05/2015 a AOSTA ai nn. 4301/598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/12/2021 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 398 di repertorio, registrata il 07/12/2022 a AOSTA ai nn. 12763/1703, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: 34000.

Importo capitale: 21503

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/01/2024 a AOSTA ai nn. 20, trascritta il 07/02/2024 a AOSTA ai nn. 1011/1249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ESPROPRIAZIONE 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

Ulteriori avvertenze:

NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI PERCHE' NON VI SONO PARTI COMUNI DA AMMINISTRARE E MEPPURE UN AMMINISTRATORE

SI PRECISA CHE LA VENDITA NON SARA' SOGGETTA AD IVA MA AD IMPOSTA DI REGISTRO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2018)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2018)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2018)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/01/1969 fino al 19/10/1995)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 19/10/1995 fino al 26/05/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 26/05/2009 fino al 26/03/2015)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 26/05/2009 fino al 26/03/2015)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non esiste un titolo autorizzativo alla costruzione dell'edificio perchè trattasi di un borgo del 1800

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **52/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino balcone in pietra , rilasciata il 19/05/2006 con il n. 52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a balcone sulla via Duca d'Aosta.

Attualmente il balcone in pietra non è proprio presente ma è stato definitivamente rimosso

Autorizzazione edilizia N. **80/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione antibagno, rilasciata il 16/08/1985 con il n. 80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a antibagno.

Mai realizzato ora non più necessario

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **73/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione interna rivestimenti e pavimenti , sostituzione serramenti, rifacimento

bagno ed impianti., presentata il 07/09/1995 con il n. 4578 di protocollo, rilasciata il 07/09/1995 con il n. 73 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere interne.

Conforme allo stato attuale

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **85/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione da porta a finestra , presentata il 01/10/1995 con il n. 5174 di protocollo, rilasciata il 01/10/1995 con il n. 85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porta esterna sulla via secondaria che collega via Duca d'Aosta a via Vallin.

Conforme allo stato attuale

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **134/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione intonaco ed imbiancatura facciate, presentata il 17/11/2000 con il n. 6275 di protocollo, rilasciata il 11/11/2000 con il n. 134 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a facciate esterne

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **27/18**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto, rilasciata il 15/06/2018 con il n. 6617 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a rifacimento tetto dell'intero immobile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante sostanziale approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 47 del 25/10/2010 che ha accolto le modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 1501 del 28/05/2010, l'immobile ricade in zona Ab1 (Le Bourg). Norme tecniche di attuazione ed indici: parti del territorio comunale costituite dagli agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi. Il titolo è riferito solamente al zona centro storico Ab1. Fabbriato classificato E1 (inserito nell'ambiente)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del piano di calpestio in pietra del balconcino che si affaccia sulla via Duca D'Aosta peraltro prevista con pratica edilizia del 2006 ma mai realizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: posizionamento elemento lapideo di calpestio

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa di lastra in pietra di calpestio: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a balcone sulla via Duca d'Aosta



Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza certificato di agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche varie: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presenti le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (termico ed elettrico)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e impianti e redazione certificato di conformità: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a impianti tecnologici

BENI IN VERRES VIA DUCA D'AOSTA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES via Duca d'Aosta 17, della superficie commerciale di **101,60** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato facilmente accessibile dalla via Duca d'Aosta con triplo affaccio e doppio accesso esterno tramite una comoda rampa di scale rettilinea. Posto al piano primo di piccolo fabbricato con solo 3 piani fuori terra. Splendida posizione a pochi passi dalla centralissima Piazza Emile Chanoux.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,40/2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 264 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Duca d'Aosta n 17, piano: S1-1, derivante da Successione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono castello di Verres). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Rete in Fibra Ottica VDA Broadbusiness, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Verres.



SERVIZI

farmacie	★ ★	★ ★ ★ ★
municipio	★ ★	★ ★ ★ ★
campo da calcio	★	★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★	★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★	★ ★ ★ ★
palestra	★ ★	★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★	★ ★ ★ ★
piscina	★ ★	★ ★ ★ ★
scuola elementare	★	★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★	★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★	★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★	★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★	★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★ ★	★ ★ ★ ★
panoramicità:	★	★ ★ ★ ★
livello di piano:	★ ★	★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	★ ★	★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★	★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	★	★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	★ ★	★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Comodo appartamento posto al piano primo di piccolo fabbricato con al piano sottostante un negozio ed al piano superiore un altro appartamento. Dall'esterno appare evidente l'unico difetto rappresentato dall'assenza della pietra di calpestio del balconcino presente sulla via principale (autorizzato ma mai realizzato). Il tetto è stato rifatto recentemente e le strutture portanti sono in buone condizioni con solidi muri in pietra. L'accesso principale servito da comoda scala indipendente direttamente dalla via Duca d'Aosta conduce nella spaziosa cucina abitabile dotata di portafinestra e finestra e collegata al luminoso soggiorno attraverso un ampio varco. Il soggiorno molto ampio e luminoso si affaccia sulla via Duca d'Aosta ed è dotato di ben 3 finestre ed una portafinestra. Da tale locale si accede al bagno

cieco bel attrezzato e funzionale. Le spaziose camere sono poste a circa 60 cm di dislivello rispetto alla cucina e vi si accede tramite una scala di 4 pedate che conduce ad un comodo disimpegno in cui è presente la caldaia a gas. Entrambe le camere sono ampie e luminose ed una dispone di un ulteriore accesso dal retro. Globalmente l'appartamento presenta superfici calpestabili e luminosità superiori alla media per i centri storici. Piacevole e funzionale si presenta in buone condizioni fruibile da una famiglia di 4 persone comodamente.





CLASSE ENERGETICA:

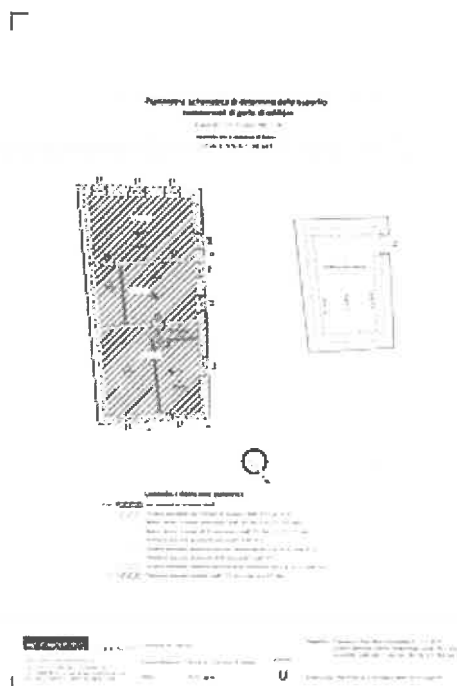
F[333.3 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE-C282-611-S-001 registrata in data 16/05/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali ed accessori diretti	77,00	x	100 %	=	77,00
murature perimetrali fino a cm 50	24,00	x	100 %	=	24,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	103,00				101,60

**ACCESSORI:**

cantina. cantina pertinenziale non scorporabile

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie clapestabile	21,00	x	25 %	=	5,25
murature perimetrali	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	31,00				7,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analisi del bene e riposizionamento sui valori OMI considerando le caratteristiche peculiari intrinseche dello stesso ed eventuali minus o pluvalenze. Nel nostro caso le superfici medie dei locali piuttosto ampie il taglio e la luminosità (ben 3 lati liberi finestrati) sono pluvalenze perchè caratteristiche rare nei centri storici caratterizzati dalla presenza di appartamenti composti nella ordinarietà da locali piccoli e poco illuminati. Anche l'accesso comodo ed il piano ne aumentano sicuramente l'appetibilità. L'unico minus sono alcuni componenti esterni comuni da ritinteggiare oltre al balconcino esclusivo da sistemare di cui già si è tenuto conto nella perizia. Concludendo, considerato che l'OMI per le abitazioni di tipo economico ordinarie della zona prevede un valore massimo di 1.350 €/m², alla luce di quanto esposto in precedenza e considerate le pluvalenze sopraesposte si decide di applicare un valore unitario pari a 1.400 €/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,60	x	1.400,00	=	142.240,00
Valore superficie accessori:	7,75	x	1.400,00	=	10.850,00
					153.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 153.090,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 153.090,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dal sopralluogo in sito si è valutata la posizione commerciale del bene ed il suo stato di conservazione oltre alla conformazione strutturale ed alla eventuale necessita di interventi urgenti di manutenzione. Nel caso in esame si sottolinea l'ottima posizione sulla via centrale del paese a pochi passi dalla piazza Emile Chanoux fulcro del famoso e rinomato carnevale storico. Immobile peraltro libero su 3 lati e dotato di numerose aperture che lo rendono luminoso. Le strutture sono in ottimo stato con tetto rifatto integralmente nel 2018 e ristrutturazione dell'unità immobiliare in oggetto inclusi rivestimenti serreamenti ed impianti nel 1995. L'esterno richiederebbe il solo riposizionamento del piano dicalpestio in pietra del balconcino che si affaccia sulla via Duca D'Aosta peraltro prevista con pratica edilizia del 2006 ma mai realizzata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Chatillon, conservatoria dei registri immobiliari di Chatillon, ufficio tecnico di Verres, osservatori del mercato immobiliare OMI 2024

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	101,60	7,75	153.090,00	153.090,00
				153.090,00 €	153.090,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che il bene non è divisibile perchè questo ne penalizzerebbe l'utilizzo e di conseguenza il valore

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 7.654,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.735,50
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:	€. 7.036,78
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:	€. 133.698,73

data 27/02/2025

il tecnico incaricato
EDY HENRIOD

