



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia DE LUCA

CUSTODE:

Avv. Federica GILLIAVOD

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Nadir Paletti

CF:PLTND75E28A326L

con studio in SAINT CHRISTOPHE (AO) Località La Maladière n. 90

telefono: 01651855514

fax: 01651855514

email: nadir.paletti@bcpstudio.it

PEC: nadir.paletti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **AFFITTACAMERE** a PRE' SAINT DIDIER Rue Cordelloz 6, della superficie commerciale di **101,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di struttura adibita in parte ad affittacamere ed in parte ad abitazione, disposta su tre piani complessivi collegati tramite scale interne e situata nel centro storico di Pré Saint Didier, a pochi passi dalle terme e non lontano dai principali comprensori sciistici di La Thuile e Courmayeur, a circa 8,4 km dalla Skyway Monte Bianco.

L'edificio è stato realizzato presumibilmente intorno ai primi anni del 1900 e successivamente ristrutturato a partire dal 2008. Entrostante ad area pertinenziale e prospiciente la Strada Statale n. 26 della Valle d'Aosta, presenta una struttura portante verticale in muratura di pietra e pilastri in c.a. gettati in opera, una struttura orizzontale realizzata con solaio a travetti e pignatte, tetto con orditura primaria e secondaria in legno e copertura in lastre di pietra (lose), serramenti esterni in legno con vetrocamera, finitura esterna delle facciate realizzata in pietra a vista con modesti rivestimenti in tavole di legno, pavimentazione esterna dei marciapiedi in pietra, allacciato alle reti comunali dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

Con accesso comodo e diretto dalla rue Cordelloz, si riscontra l'assenza di posti auto esterni a servizio della struttura superata dalla presenza di ampi parcheggi comunali nelle immediate vicinanze; la zona risulta essere ottimamente servita in quanto si riscontrano nelle immediate vicinanze una serie di servizi commerciali (quali negozi, farmacie, ecc.), scuole pubbliche, chiese, uffici postali, ecc.

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 343525,36 / Y 5070029,97;

coordinate UTM- WGS84: X 343443,35 / Y 5069831,30;

coordinate Geografiche- WGS84: Lat 45° 45' 52" / Long: 6° 59' 12" / Quota slm 1014,00 m. slm.

L'esposizione solare risulta essere discreta. Coerenze e confini: da nord in senso orario: mappali n. 306, n. 644, n. 1281, n. 308 e B- chiesa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 983 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/2, rendita 2.732,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CORDELLOZ, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/11/2008 Pratica n. AO0173061 in atti dal 18/11/2008 FRAZIONAM. E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 5725.1/2008)
Coerenze: piano terra: da nord in senso orario vano scala e corridoio comuni, unità abitativa e corte comune. piano primo: da nord in senso orario vano scala comune.
ex foglio 10 n. 307

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 545.165,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 517.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'immobile è nella disponibilità della Signora *** DATO OSCURATO *** in forza di contratto di comodato gratuito a seguito di sentenza di separazione dei coniugi.

INTEGRAZIONE DEL 04/05/2026.

Su richiesta dell'III.mo G.E., si riporta di seguito la determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo.

1. Criterio di stima adottato.

Ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione senza titolo dell'immobile adibito ad attività ricettiva (affittacamere), si ritiene congruo assumere quale parametro di riferimento il **valore locativo di mercato**.

Tale criterio risulta:

- **più prudentiale e oggettivo**, in quanto ancorato a valori reali di mercato;

- **maggiormente verificabile**, rispetto al criterio reddituale;
- **idoneo anche per immobili a destinazione turistico-ricettiva**, mediante opportuno adattamento della destinazione d'uso.

Si ritiene invece non applicabile il metodo reddituale, in quanto fondato su dati gestionali e redditività dell'attività non disponibili o non adeguatamente dimostrabili.

2. Valore locativo di riferimento

Dalle verifiche di mercato relative alla zona, il valore locativo per immobili con destinazione assimilabile (residenziale con possibile utilizzo turistico-ricettivo) risulta indicativamente compreso tra:

- € 22,00 – € 28,00/mq/mese

Ai fini della presente stima, in un'ottica prudenziale e di mediazione tra i valori riscontrati, si assume un valore unitario pari a:

- **€ 25,00/mq/mese**

3. Superficie considerata.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di procedura è pari a:

- **mq 101,90.**

4. Calcolo del valore locativo di mercato.

Il valore locativo di mercato viene determinata come segue:

$$101,90 \text{ mq} \times € 25,00/\text{mq}/\text{mese} = \mathbf{€ 2.547,50/\text{mese}}$$

Arrotondando per semplicità operativa:

- **€ 2.550,00/mese**

5. Calcolo dell'indennità di occupazione.

In considerazione della natura precaria dell'occupazione, della durata incerta, dell'obbligo di rilascio immediato e della finalità conservativa del bene, si ritiene adeguato applicare un **abbattimento del 20%** rispetto al valore locativo di mercato.

Pertanto, l'indennità di occupazione è determinata in:

$$€ 2.550,00 \times 0,80 = € 2.040,00/\text{mese}, \text{ arrotondata prudenzialmente a } \mathbf{€ 2.000,00/\text{mese}}.$$

6. Conclusione.

Alla luce del criterio del valore locativo di mercato, ritenuto il più idoneo e prudenziale nel caso di specie, e considerata la destinazione turistico-ricettiva dell'immobile, si determina l'indennità di occupazione senza titolo come segue:

€ 2.000,00 mensili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LO SCRIVENTE HA EFFETTUATO L'ISPEZIONE IPOTECARIA IL 17.06.2025 ED È

RISULTATO CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO NON SONO STATE PRESENTATE ALTRE FORMALITÀ RIGUARDANTI L'IMMOBILE ESECUTATO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE: SERVITU'.

Come riportato nell'atto di compravendita Notaio Carlo Alberto Marcoz in data 01 aprile 2004, repertorio n. 4212/1857, trascritto in data 26 aprile 2004 ai nn. 3838/4861, il bene esecutato è interessato dalle seguenti servitù:

"... servitù costituite con atto a ministero del Notaio in Morgex Dott. Carlo Alberto Marcoz in data 19 novembre 2002, repertorio n. 1995, registrato in Aosta il 3 dicembre 2002 al n. 355 e trascritto in data 17 dicembre 2002 ai nn. 12607/9622, 12608/9623, 12609/9624 e 12610/9625:

servitù reciproche di deroga di apertura di luci e vedute e ampliamento di quelle esistenti, tra i fabbricati nn. 310 e 644 e i fabbricati nn. 306 e 307 del foglio 10; servitù di posa bombolone gas e contatori luce a favore del fabbricato 310 ed a carico del mappale n. 644 del foglio 10, precisandosi che detto bombolone servirà anche i fabbricati n. 644 del foglio 10 e nn. 306, 307 e 315 del foglio 10; servitù di attraversamento delle fognature sull'area cortilizia del n. 310, a favore dei fabbricati nn. 306 e 307; servitù di attraversamento di tubazioni per il gas a carico dell'area cortilizia di cui ai mappali nn. 303, 307 e 644, a favore e fino alla zona ove saranno installati i contatori sulla facciata nord del fabbricato n. 310 (confinante con il n. 307); dette servitù, per quanto relativo al fabbricato n. 307, devono attualmente intendersi riferite anche alla porzione n.983 (ex 307/b) rimasta di proprietà dei venditori ...".

INTEGRAZIONE DEL 04/05/2026 - VINCOLO DI DESTINAZIONE AD USO AFFITTACAMERE:

Su richiesta dell'Ill.mo G.E. e ad integrazione del punto 4.1.1, si specifica che con tale vincolo il titolare si impegna a mantenere l'attività di affittacamere e a non vendere o cedere l'immobile separatamente dall'azienda per un periodo di 15 anni decorrenti dalla data di erogazione a saldo del contributo in conto capitale, vincolo riferito alla concessione a garanzia di mutuo stipulato con atto notarile del Notaio Marcoz Giampaolo in data 19/03/2009, rep. n. 1440/1050, ISCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 481 Registro Generale 3354.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

uso, stipulata il 26/03/2009 a firma di Notaio MARCOZ GIAMPAOLO ai nn. 1485/1089 di repertorio, trascritta il 06/04/2009 a Aosta ai nn. 2778/3829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato.

OBBLIGO DI MANTENERE LA DESTINAZIONE DICHIARATA DI ATTIVITA' AFFITTACAMERE E DI NON ALIENARE O CEDERE L'IMMOBILE, SEPARATAMENTE DALL'AZIENDA, PER UN PERIODO DI ANNI 15 (QUINDICI) DECORRENTI DALLA DATA DI EROGAZIONE A SALDO DEL CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE.

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 19/03/2009 a firma di Notaio MARCOZ GIAMPAOLO ai nn. 1440/1050 di repertorio, iscritta il 20/03/2009 a Aosta ai nn. 481/3354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 28/09/2011 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 2724/2011 di repertorio, iscritta il 27/08/2014 a Aosta ai nn. 1085/7872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato ed altri.

Annotazione n. 654 del 19/06/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 05/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1050/2024 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 a Aosta ai nn. 7925/9685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a immobile esecutato

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il bene esecutato risulta non facente parte di un complesso condominiale e pertanto è soggetto alla normativa della comunione sulle parti comuni a mente degli artt. del codice civile.

INSOLVENZA TRIBUTI COMUNALI.

Per quanto concerne l'insolvenza circa i tributi comunali, l'Ufficio tributi del Comune di Pré Saint Didier, dietro richiesta da parte del sottoscritto stimatore, ha comunicato quanto segue:

IMU - Totale debito pari ad € 9.692,25 circa

- anno 2017 imposta dovuta € 1.455,00 imposta versata € 728,00 differenza € 727,00- Emesso

provvedimento di liquidazione in data 16/12/2022 per € 962,25;

- anno 2020 imposta dovuta € 1.455,00 imposta versata € 0,00 differenza €1.455,00;
- anno 2021 imposta dovuta € 1.455,00 imposta versata € 0,00 differenza € 1.455,00;
- anno 2022 imposta dovuta € 1.455,00 imposta versata € 0,00 differenza € 1.455,00;
- anno 2023 imposta dovuta € 1.455,00 imposta versata €0,00 differenza €1.455,00
- anno 2024 imposta dovuta € 1.455,00 imposta versata € 0,00 differenza €1.455,00;
- anno 2025 alla data odierna non risulta alcun versamento in acconto.

TARI - Totale debito pari ad €. 2.433,46 circa

- anno 2017 imposta dovuta € 359,00 imposta versata € 0,00 differenza € 359,00 - A seguito di sollecito disatteso, emesso provvedimento di liquidazione in data 19/12/2022 per € 471,92;
- anno 2018 imposta dovuta € 381,00 imposta versata € 0,00 differenza € 381,00- Emesso sollecito per € 386,18 in data 04/11/2021;
- anno 2019 imposta dovuta € 381,00 imposta versata € 0,00 differenza € 381,00- Emesso sollecito per € 386,18 in data 04/11/2021;
- anno 2020 imposta dovuta € 394,00 imposta versata € 0,00 differenza € 394,00- Emesso sollecito per € 399,18 in data 04/11/2021;
- anno 2021 imposta dovuta € 346,00 imposta versata € 0,00 differenza € 346,00;
- anno 2022 imposta dovuta € 457,00 imposta versata € 0,00 differenza € 457,00

Servizio acquedotto - Totale debito pari ad €.2.977,28 circa

- anno 2018 importo dovuto € 396,95 importo versato € 0,00 differenza € 396,95- Emesso sollecito per € 402,13 in data 23/11/2021;
- anno 2019 importo dovuto € 472,54 importo versato € 0,00 differenza € 472,54- Emesso sollecito per € 477,72 in data 23/11/2021;
- anno 2020 importo dovuto € 447,63 importo versato € 0,00 differenza € 447,63- Emesso sollecito per € 452,81 in data 23/11/2021;
- anno 2021 importo dovuto € 416,45 importo versato € 0,00 differenza € 416,45;
- anno 2022 importo dovuto € 433,94 importo versato € 0,00 differenza € 433,94;
- anno 2023 importo dovuto € 347,78 importo versato € 0,00 differenza € 347,78;
- anno 2024 importo dovuto € 446,45 importo versato € 0,00 differenza € 446,45.

Il bene oggetto della presente stima risulta intestato al debitore come persona fisica pertanto la vendita dello stesso non dovrebbe comportare il pagamento dell’IVA a carico dell’eventuale aggiudicatario. A seguito di approfondimenti e consulenze specifiche effettuati, lo scrivente sottolinea comunque la complessità di tale argomentazione e come essa possa presentarsi sotto diverse tipologie di applicazione a seconda che la vendita venga effettuata nei confronti di persona fisica o persona giuridica. Allo stato attuale la cosa più corretta appare la formula “... questo è il valore del bene oltre ad I.V.A. se dovuta ...”

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/3, in forza di DIVISIONE A STRALCIO (dal 30/09/2006), con atto stipulato il 30/09/2006 a firma di Notaio MARCOZ CARLO ALBERTO ai nn. 8984/4305 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a Aosta ai nn. 10668/15076.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato e altri.

FOGLIO 10 N. 983

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di Conciliazione Traslativo (dal 21/04/1998 fino al 09/07/1999), con atto stipulato il 21/04/1998 a firma di Tribunale di Aosta ai nn.

267/98 di repertorio, trascritto il 21/07/1998 a Aosta ai nn. 4995.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 09/07/1999), con atto stipulato il 30/09/2006 a firma di Notaio MARCOZ CARLO ALBERTO ai nn. 8984 di repertorio, trascritto il 12/02/2025 a Aosta ai nn. 940/1147.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato .

FOGLIO 10 N. 983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 09/07/1999 fino al 30/09/2006), con atto stipulato il 07/01/2000 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 8/904 di repertorio, trascritto il 18/11/2000 a Aosta ai nn. 7651/10307.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato e altri .

FOGLIO 10 N. 307

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 ciascuno, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 09/07/1999), con atto stipulato il 30/09/2006 a firma di Notaio MARCOZ CARLO ALBERTO ai nn. 8984 di repertorio, trascritto il 02/02/2026 a Aosta ai nn. 759/947.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato .

Ex foglio 10 n. 983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 30/09/2006), con atto stipulato il 30/09/2006 a firma di Notaio MARCOZ CARLO ALBERTO ai nn. 8984/4305 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a Aosta ai nn. 10667/15075.

Il titolo è riferito solamente a immobile esecutato e altri.

FOGLIO 10 N. 983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 06/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo fabbricato da adibire ad affittacamere, presentata il 31/01/2006 con il n. 947/10/15 di protocollo, rilasciata il 09/10/2006 con il n. 06/06 di protocollo

Concessione edilizia **N. 07/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo fabbricato da adibire ad affittacamere, presentata il 20/08/2008 con il n. 07/2008 di protocollo, agibilità del 10/12/2008 con il n. 10648/10/15 di protocollo.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE RIFERITA ALL'IMMOBILE ESECUTATO.

Sanatoria **N. 06/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo fabbricato da adibire ad affittacamere

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1- Parti di territorio costituite da agglomerati di interesse storico, artistico e di pregio ambientale. Il titolo è riferito solamente al immobile esecutato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 18/10/2024 a firma del Dott. *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Perugia, è stato indicato nell'elenco immobili il Comune di Aosta al posto del Comune di Pré Saint Didier.

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 PRE' SAINT DIDIER RUE CORDELLOZ 6

AFFITTACAMERE

DI CUI AL PUNTO A

AFFITTACAMERE a PRE' SAINT DIDIER Rue Cordelloz 6, della superficie commerciale di **101,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di struttura adibita in parte ad affittacamere ed in parte ad abitazione, disposta su tre piani complessivi collegati tramite scale interne e situata nel centro storico di Pré Saint Didier, a pochi passi dalle terme e non lontano dai principali comprensori sciistici di La Thuile e Courmayeur, a circa 8,4 km dalla Skyway Monte Bianco.

L'edificio è stato realizzato presumibilmente intorno ai primi anni del 1900 e successivamente ristrutturato a partire dal 2008. Entrostante ad area pertinenziale e prospiciente la Strada Statale n. 26 della Valle d'Aosta, presenta una struttura portante verticale in muratura di pietra e pilastri in c.a. gettati in opera, una struttura orizzontale realizzata con solaio a travetti e pignatte, tetto con orditura primaria e secondaria in legno e copertura in lastre di pietra (lose), serramenti esterni in legno con vetrocamera, finitura esterna delle facciate realizzata in pietra a vista con modesti rivestimenti in tavole di legno, pavimentazione esterna dei marciapiedi in pietra, allacciato alle reti comunali dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

Con accesso comodo e diretto dalla rue Cordelloz, si riscontra l'assenza di posti auto esterni a servizio della struttura superata dalla presenza di ampi parcheggi comunali nelle immediate vicinanze; la zona risulta essere ottimamente servita in quanto si riscontrano nelle immediate vicinanze una serie di servizi commerciali (quali negozi, farmacie, ecc.), scuole pubbliche, chiese, uffici postali, ecc.

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 343525,36 / Y 5070029,97;

coordinate UTM- WGS84: X 343443,35 / Y 5069831,30;

coordinate Geografiche- WGS84: Lat 45° 45' 52" / Long: 6° 59' 12" / Quota slm 1014,00 m. slm.

L'esposizione solare risulta essere discreta. Coerenze e confini: da nord in senso orario: mappali n. 306, n. 644, n. 1281, n. 308 e B- chiesa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 983 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/2, rendita 2.732,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CORDELLOZ, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/11/2008 Pratica n. AO0173061 in atti dal 18/11/2008 FRAZIONAM. E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 5725.1/2008)
Coerenze: piano terra: da nord in senso orario vano scala e corridoio comuni, unità abitativa e corte comune. piano primo: da nord in senso orario vano scala comune.
ex foglio 10 n. 307

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Terme di Pré-Saint-Didier, comprensori sciistici di La Thuile e Courmayeur, Skyway Monte Bianco.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di struttura adibita ad affittacamere che si sviluppa su n. 2 piani complessivi collegati tramite scale interne comuni e così suddivisa:

- al piano terreno trova ubicazione un locale adibito ad ufficio (sup. netta mq. 8,00) munito di servizio igienico (sup. netta mq. 2,73), accessibili dall' ingresso principale tramite un corridoio comune che disimpegna anche un'unità abitativa non oggetto di procedura;
- al piano primo, accessibile tramite il vano scale comune e disimpegno, sono

dislocate n. 4 camere da letto (sup. netta complessiva mq. 52,61) dotate di relativo bagno (sup. netta complessiva mq. 15,35) , con servizio wi-fi e TV. Al piano secondo trova ubicazione un'altra unità abitativa non oggetto di procedura.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a legna (teleriscaldamento); gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in acciaio comandati da termostato di zona

interno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite bollitore centralizzato.

I pavimenti dei locali al piano terra sono in piastrelle di ceramica/grès, le camere da letto al piano primo presentano pavimenti in legno mentre i servizi igienici sono in piastrelle di ceramica/grès, le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate, in parte perlineate nelle camere o rivestite di piastrelle di ceramica/grès nei bagni, i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati. Le porte interne e le porte di ingresso sono in legno di semplice disegno e di normale consistenza, i serramenti esterni anch'essi in legno e con doppia camera. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di manutenzione, le camere da letto offrono finiture ben curate.

Per quanto non specificato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.





CLASSE ENERGETICA:



[674,8030 KWh/m²/anno]

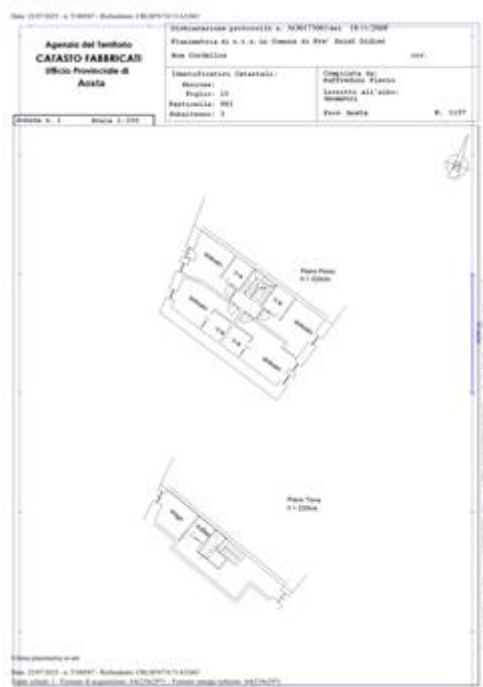
Certificazione APE N. APE0097136 registrata in data 12/12/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio e servizio igienico a piano terra	14,00	x	85 %	=	11,90
Camere con servizi igienici e disimpegno piano primo	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	104,00				101,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- 1° Semestre 2025 (11/12/2025)

Valore minimo: 4.400,00

Valore massimo: 6.600,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - PALLESIEUX / Abitazioni civili con stato conservativo Ottimo

OMI- 1° Semestre 2025 (11/12/2025)

Valore minimo: 3.700,00

Valore massimo: 5.500,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - PALLESIEUX / Abitazioni civili con stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La destinazione di un affittacamere è **turistico-ricettiva**, considerata un'attività extra-alberghiera imprenditoriale, anche se spesso si svolge in immobili ad uso abitativo, senza necessariamente modificare la destinazione d'uso urbanistica,

seppur con dibattiti e casi giurisprudenziali complessi.

Il valore di un immobile adibito ad affittacamere varia moltissimo in base a posizione (due affittacamere con le stesse caratteristiche possono avere valori molto diversi se si trovano in una località turistica rinomata o in una zona turisticamente depressa; vicinanza alle Terme, alle piste da sci e al centro del paese è fondamentale), caratteristiche e tipologia dell'immobile, fattori come lo stato di conservazione, le finiture ed il potenziale di rendimento, aggiungendo poi i coefficienti di merito e di reddito per una valutazione precisa.

Nel corso delle indagini e per ottemperare al mandato conferitomi, ho riscontrato una notevole carenza di dati sul mercato immobiliare per la tipologia di immobile da stimare implicando che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, si potrebbe verificare.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto adeguato utilizzare come dato iniziale, ai fini di un riscontro orientativo della valutazione, i valori tabellari OMI adottando il principio secondo il quale le quotazioni OMI sono elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore, rappresentando "solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale". Tali valori sono stati poi debitamente integrati tramite un'attività di ricerca del segmento di mercato della zona in oggetto e tenuto conto anche della potenziale redditività della struttura eseguita.

In considerazione

- dello stato d'uso e di manutenzione, della qualità dei materiali, della vetustà e dell'ubicazione dell'immobile, della sua composizione e delle pertinenze ad esso attribuite e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto altresì conto che all'interno del fabbricato n. 983 insistono altre due unità immobiliari non oggetto di esecuzione;

- del fatto che l'immobile è situato nel centro storico di Pré Saint Didier, a pochi passi dalle terme e non lontano dai principali comprensori sciistici di La Thuile e Courmayeur, a circa 8,4 km dalla Skyway Monte Bianco;

- della potenziale redditività della struttura eseguita;

- del fatto che "una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura fallimentare è una vendita forzata il cui valore è atteso essere minore del prezzo di mercato" e che quindi la vendita con il sistema dell'incanto debba comunque avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.,

per il bene oggetto della presente stima appare congruo assumere un valore commerciale pari ad €. /mq. 5.350,00, comprensivo delle ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,90	x	5.350,00	=	545.165,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 545.165,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 545.165,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto adeguato utilizzare come dato iniziale, ai fini di un riscontro orientativo della valutazione, i valori tabellari OMI adottando il principio secondo il quale le quotazioni OMI sono elaborazioni statistiche che non possono essere utilizzate come prova esclusiva del valore, rappresentando "solo il dato iniziale ai fini dell'individuazione del valore venale". Tali valori sono stati poi debitamente integrati tramite un'attività di ricerca del segmento di mercato della zona in oggetto e tenuto conto anche della potenziale redditività della struttura eseguita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Pré Saint Didier, agenzie: Pré Saint Didier e dintorni, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Aosta (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	AFFITTACAMERE	101,90	0,00	545.165,00	545.165,00
				545.165,00 €	545.165,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene eseguito non risulta "comodamente divisibile" in quanto la sua divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione compresi quelli di natura urbanistica, la menomazione della funzionalità e/o del valore economico, considerata anche l'ubicazione, la destinazione d'uso, la configurazione, la consistenza e l'utilizzo del bene stesso.

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:

€. 545.165,00

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:	€. 27.258,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 906,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 517.000,00

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Ing. Nadir Paletti