TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottoressa Giulia De Luca

CUSTODE:

dottor Ivano Comè

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Monique Vicquery

CF:VCQMNQ66A71A326P
con studio in AOSTA (AO) Via Sant'Anselmo, 112
telefono: 0165363097
email: VICQUERYSTUDIO@GMAIL.COM
PEC: monique.vicquery@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a VERRAYES frazione Oley Dessus 3, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il locale adibito a deposito è accessibile direttamente dalla strada comunale di Verrayes; l'ingresso avviene tramite un androne privato, identificato al subalterno 2 quale bene comune non censibile. L'unità immobiliare è inoltre dotata di portone carrabile motorizzato.

Il solaio e le pareti risultano realizzati in cemento armato e sono tinteggiati di colore bianco. Il locale adibito a deposito (indicato come cantina negli elaborati progettuali, ma non correttamente identificato nella scheda catastale) e il servizio igienico presentano pavimentazione in piastrelle; il vano deposito con accesso carrabile è invece dotato di pavimentazione in cemento lisciato e colorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, ha un'altezza interna di 3.21.Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 533 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 117 mq, rendita 247,74 Euro, indirizzo catastale: frazione Oley Dessus , piano: s3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: unita immobiliare sub 19 ad ovest, terrapieno a nord ed est, BCNC - androne e spazio di manovra -

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**135,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.375,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.375,00**
Data di conclusione della relazione:	**27/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare è costituita da un deposito in piano secondo seminterrato con accesso carraio.

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 05/08/2016 , registrata il 05/08/2016 a Aosta ai nn. 3049, iscritta il 08/08/2016 a Aosta ai nn. 7606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 19/03/2025 a Aosta ai nn. 340, trascritta il 31/03/2025 a Aosta ai nn. 2259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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**
Millesimi condominiali:	**non determinati**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Ulteriori avvertenze:

La proprietaria dichiara che l'immobile non è dotato di amministratore, e che non vi sono insoluti da parte sua. Non vi sono cancelli motorizzati alimentati da corrente condominiali. Le pulizie delle parti comuni - cortili e passaggi - sono effettuate in economia diretta dai condomini a modi corvé.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto di acquisto notaio Sebastiani Enrico con sede in Chatillon (AO) trascriito in Aosta il 21/12/2000 ai n. 11434 /8544 da Immobiliare Goille di Lombard Pietrop società in accomandita semplice, con sede in Verrayes (AO) codice fiscale 00112210075

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 03/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso residenziale, presentata il 27/02/1997 con il n. 743 di protocollo, rilasciata il 14/01/1998 con il n. 03/98 di protocollo, agibilità del 24/08/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Catastalmente non è stata indicata la tramezza divisoria sia pur realizzata

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una sola apertura - porta - sulla parete divisoria anzichè due come a progetto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione in edilizia libera
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- onere tecnico per comunicazione ufficio tecnico : €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni
Questa situazione è riferita solamente a modifica interna in edilizia libera

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non riporta la tramezza divisoria della cantina
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale : Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg.
Ripresentazione scheda catastale e docfa per corrispondenza planimetrica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRAYES FRAZIONE OLEY DESSUS 3

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VERRAYES frazione Oley Dessus 3, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il locale adibito a deposito è accessibile direttamente dalla strada comunale di Verrayes; l'ingresso avviene tramite un androne privato, identificato al subalterno 2 quale bene comune non censibile. L'unità immobiliare è inoltre dotata di portone carrabile motorizzato.

Il solaio e le pareti risultano realizzati in cemento armato e sono tinteggiati di colore bianco. Il locale adibito a deposito (indicato come cantina negli elaborati progettuali, ma non correttamente identificato nella scheda catastale) e il servizio igienico presentano pavimentazione in piastrelle; il vano deposito con accesso carrabile è invece dotato di pavimentazione in cemento lisciato e colorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, ha un'altezza interna di 3.21.Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 533 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 117 mq, rendita 247,74 Euro, indirizzo catastale: frazione Oley Dessus , piano: s3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: unita immobiliare sub 19 ad ovest, terrapieno a nord ed est, BCNC - androne e spazio di manovra -

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1998.











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta - Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

SERVIZI

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
livello di piano:	ottimo
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito al piano s3 in frazione Oley Dessus, categoria C/2, classe U mq. 117 - superficie catastale 135 RC 247.74 €

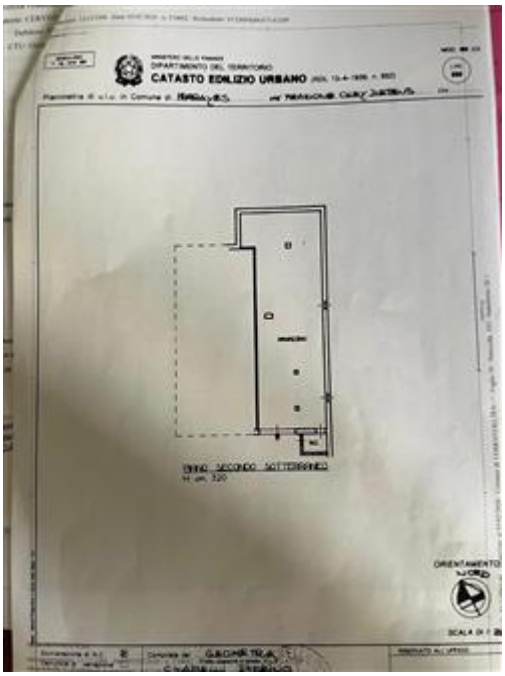
deposito di altezza 3.21 m.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - superficie catastale	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	**135,00**				**135,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: ampio magazzino a piano s1
Indirizzo: Corso Lancieri di Aosta
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 553,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 147.250,00 pari a 525,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia Aosta Centro
Descrizione: deposito magazzino piano terreno
Indirizzo: frazione Ferriere Aymavilles
Superfici principali e secondarie: 400
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 800,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 304.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia Festa immobiliare
Descrizione: magazzino deposito
Indirizzo: località Amérique n. 59 - Quart
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 156.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq
Sconto trattativa: 7 %
Prezzo: 145.080,00 pari a 1.074,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia Tecnocasa
Descrizione: Magazzino - deposito
Indirizzo: Via della stazione n- 39- Saint Vincent
Superfici principali e secondarie: 183
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 409,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 71.250,00 pari a 389,34 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito

Descrizione: magazzino in Quart altezza 3,00 m, portone scorrevole a tutta altezza posto in area di manovra coperta

Indirizzo: località Villefranche

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 531,25 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Subito

Descrizione: Saint Vincent, in prossimità della statale 26 magazzino finestrato al piano seminterrato con comodo accesso da rampa. Internamente ha una metratura di 505,00 mq con un altezza interna massima di 4,20 metri.

Indirizzo: Saint Vincent

Superfici principali e secondarie: 505

Superfici accessorie:

Prezzo: 219.000,00 pari a 433,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Verrayes, località di circa 1.200 abitanti con prevalente destinazione residenziale ed agricola, ed è inserita al piano terzo interrato di un fabbricato realizzato nell'anno 1998.

Sotto il profilo funzionale, l'immobile presenta caratteristiche di accessibilità e un'altezza interna tali da consentirne l'utilizzo sia quale autorimessa per autocaravan, sia quale locale ad uso deposito a servizio di attività di tipo artigianale.

Ai fini estimativi, la superficie commerciale è stata determinata in conformità ai criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, risultando pari a complessivi mq 135.

In relazione all'ubicazione territoriale, alle caratteristiche di accessibilità, nonché allo stato di conservazione e manutenzione del bene, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a € 525.00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.875,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
		0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.875,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verrayes, agenzie: su siti online , 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	deposito artigianale	135,00	0,00	70.875,00	70.875,00
				70.875,00 €	**70.875,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.375,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.375,00**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato

Monique Vicquery