TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia DE LUCA

CUSTODE:

Avv. Eleonora BONO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Carlotto

CF:CRLSFN71C11A326O
con studio in SAINT CHRISTOPHE (AO) Località La Maladière- Rue de La Maladière n. 90
telefono: 01651855514
fax: 01651855514
email: carlottogeoms@virgilio.it
PEC: stefano.carlotto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato ad uso abitativo** a VERRAYES Frazione RAPY 25, della superficie commerciale di **100,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è un fabbricato catastalmente adibito ad uso abitativo, ubicato all'interno del centro storico della Frazione di Rapy nel Comune di Verrayes e classificato urbanisticamente come edificio "Documento". Disabitato ormai da molti anni ed in totale stato di abbandono, versa in pessimo stato di manutenzione e privo di impianti. Disposto su quattro piani complessivi non collegati internamente, l'edificio è stato realizzato antecedentemente all'anno 1900 (manufatto già presente sulla mappa di impianto catastale) e mai ristrutturato, presenta una struttura portante verticale in muratura di pietra, una struttura orizzontale a volta in pietra tra il piano seminterrato ed il piano terra ed in legno nei piani sovrastanti, tetto con orditura primaria e secondaria in legno e copertura in lastre di pietra (lose), serramenti esterni in legno e/o in parte assenti, finitura esterna delle facciate prevalentemente in pietra intonacata.
Con accesso da strada comunale, il fabbricato non dispone di posti auto esterni di pertinenza, condizione superata dalla presenza di parcheggio comunale limitrofo; la zona risulta essere scarsamente servita da opere di urbanizzazione secondaria.

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 386844,78 / Y 5069014,17;
coordinate UTM- WGS84: X 386762,47 / Y 5068815,52;
coordinate Geografiche- WGS84: Lat 45° 45' 49" / Long: 7° 32' 38" / Quota slm 1052,00 m. slm.

L'esposizione solare risulta essere discreta. Coerenze e confini: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato su mappale 1481, mappale 555, fabbricato in aderenza su mappale 550, strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di circa 200 cm.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1461 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE RAPY, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2011- Pratica n. AO0089151 in atti dal 11/03/2011- COSTITUZIONE (n. 799.1/2011)
  Coerenze: da nord in senso orario strada comunale, fabbricato su mappale 1481, mappale 555, fabbricato in aderenza su mappale 550, strada comunale.
  ex foglio 35 n. 549 sub. 1-2-3 e n. 552

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**100,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 50.100,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il sopralluogo presso il compendio pignorato è stato effettuato in data 15/09/2025 congiuntamente alla Custode Giudiziaria e con l'ausilio del fabbro. In tale occasione si è riscontrata una condizione estremamente pessima e di grave degrado del fabbricato da periziare. Gli ambienti si presentavano in evidente stato di abbandono e generale incuria. L'accesso e la permanenza all'interno dei locali richiedevano particolare cautela, in quanto i pavimenti, soprattutto quelli in legno, risultavano fortemente deteriorati, instabili e in più punti pericolanti, costituendo un concreto rischio per la sicurezza delle persone. Il cespite risulta nella piena disponibilità dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

lo scrivente ha effettuato l'ispezione ipotecaria il 18.03.2025 ed è risultato che successivamente alla data di pignoramento non sono state presentate altre formalità riguardanti gli immobili esecutati.

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 05/01/2002 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14/2002 di repertorio, iscritta il 16/05/2019 ai nn. 659/4882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 365.000,00.

Importo capitale: € 182.810,56.
La formalità è riferita solamente a immobili esecutati e altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1247 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 ai nn. 7899/9653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a immobili esecutati

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:

I beni esecutati risultano non facenti parte di un complesso condominiale e pertanto sono soggetti alla normativa della comunione sulle parti comuni a mente degli artt. del codice civile.

INSOLVENZA TRIBUTI COMUNALI.
Per quanto concerne l'insolvenza dei tributi comunali, l'Unité des Communes valdôtaines MONT-CERVIN in qualità di Ente incaricato dal Comune di Verrayes, dietro richiesta da parte del sottoscritto stimatore, ha comunicato quanto segue:

Insolvenza IMU - Importo dovuto pari a circa €. 553,92 come da dettaglio sotto indicato:

Anno 2020 - 92,32 €
Anno 2021 - 92,32 €
Anno 2022 - 92,32 €
Anno 2023 - 92,32 €
Anno 2024 - 92,32 €
Anno 2025 - 92,32 €
Si precisa che per le annualità dal 2020 al 2025 l'importo dovuto non è comprensivo del calcolo delle sanzioni e interessi. Per quanto riguarda la TARI, il SII nulla è dovuto.

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:

In relazione alla Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Aosta il 12/06/1998 al n. 22/351, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta il 15/04/2000 al n.

2744 di formalità, **non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità. Lo stimatore demanda ogni valutazione in merito alla prescrizione e/o stipula di tale atto nel caso di vendita del compendio pignorato.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5253/7582.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 35 N. 507/2 (EX 507/2-3-4) - N. 508/2 (EX. 508/2-3)- 1461 (EX. 549/1-2-3 - 552).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1964), con atto stipulato il 11/03/1964 a firma di Notaio Bastrenta, registrato il 26/03/1964 a Aosta ai nn. 1601, trascritto il 03/04/1964 a Aosta ai nn. 1249/1415

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/1997), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 22/351 di repertorio, trascritto il 15/04/2000 ai nn. 2744/3663

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2003), con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 96/377 di repertorio, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 6653/9208

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 10/01/2003), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5250/7579

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 10/04/2005), con atto stipulato il 09/08/2005 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 63/947 di repertorio, trascritto il 13/10/2005 ai nn. 8556/11728

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 10/04/2005), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5251/7580

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 11/04/2007), con atto stipulato il 08/04/2008 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 39/399/8 di repertorio, trascritto il 19/08/2008 ai nn. 6634/9441

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 11/04/2007), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5252/7581

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 29/09/2008), con atto stipulato il 07/09/2010 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118314/23521 di repertorio, trascritto il 23/09/2010 ai nn. 7635/10572

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 11/03/2009), con atto stipulato il 11/03/2009 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 117245/22713 di repertorio, trascritto il 02/04/2009 a Aosta ai nn. 2724/3740

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di verifica della conformità edilizia eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrayes, il sottoscritto stimatore sottolinea che per gli immobili esecutati non è presente in archivio nessuna pratica edilizia, situazione dettata anche dal fatto che trattasi di fabbricato realizzato prima del 17 agosto 1942 e/o prima del 1° settembre 1967 e che non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale di Verrayes n. 53 del 27.12.2011 che ha accolto integralmente le proposte di modificazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale n. 2970 del 09.12.2011. , l'immobile ricade in zona Ae25 - Parti di territorio comprendenti agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi - Trattasi di edificio classificato come B4 - DOCUMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
vedasi art. 44 (Sottozone di tipo “A”) e art. 45 (Classificazione degli edifici e delle aree ubicati nelle sottozone di tipo “A”)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 VERRAYES FRAZIONE RAPY 25

FABBRICATO AD USO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato ad uso abitativo a VERRAYES Frazione RAPY 25, della superficie commerciale di **100,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è un fabbricato catastalmente adibito ad uso abitativo, ubicato all'interno del centro storico della Frazione di Rapy nel Comune di Verrayes e classificato urbanisticamente come edificio "Documento". Disabitato ormai da molti anni ed in totale stato di abbandono, versa in pessimo stato di manutenzione e privo di impianti. Disposto su quattro piani complessivi non

collegati internamente, l’edificio è stato realizzato antecedentemente all'anno 1900 (manufatto già presente sulla mappa di impianto catastale) e mai ristrutturato, presenta una struttura portante verticale in muratura di pietra, una struttura orizzontale a volta in pietra tra il piano seminterrato ed il piano terra ed in legno nei piani sovrastanti, tetto con orditura primaria e secondaria in legno e copertura in lastre di pietra (lose), serramenti esterni in legno e/o in parte assenti, finitura esterna delle facciate prevalentemente in pietra intonacata.
Con accesso da strada comunale, il fabbricato non dispone di posti auto esterni di pertinenza, condizione superata dalla presenza di parcheggio comunale limitrofo; la zona risulta essere scarsamente servita da opere di urbanizzazione secondaria.

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 386844,78 / Y 5069014,17;
coordinate UTM- WGS84: X 386762,47 / Y 5068815,52;
coordinate Geografiche- WGS84: Lat 45° 45' 49" / Long: 7° 32' 38" / Quota slm 1052,00 m. slm.

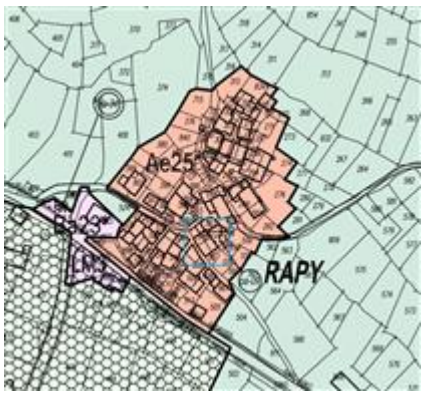
L’esposizione solare risulta essere discreta. Coerenze e confini: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato su mappale 1481, mappale 555, fabbricato in aderenza su mappale 550, strada comunale.

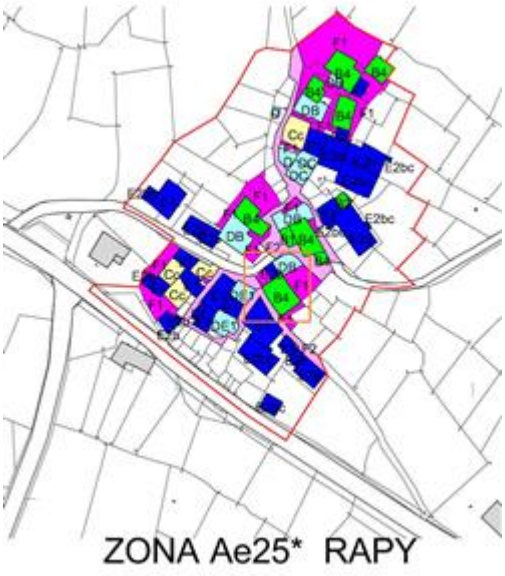
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di circa 200 cm.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1461 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE RAPY, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2011- Pratica n. AO0089151 in atti dal 11/03/2011- COSTITUZIONE (n. 799.1/2011)
  Coerenze: da nord in senso orario strada comunale, fabbricato su mappale 1481, mappale 555, fabbricato in aderenza su mappale 550, strada comunale.
  ex foglio 35 n. 549 sub. 1-2-3 e n. 552

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato catastalmente adibito ad uso abitativo ubicato all'interno del centro storico della Frazione di Rapy nel Comune di Verrayes e classificato urbanisticamente come edificio "Documento". Si sviluppa su n. 4 piani complessivi

non collegati internamente e così suddiviso:

- al piano seminterrato sono ubicate n. 2 cantine (sup. netta mq. 10,00 e mq. 11,00) tra loro collegate e con ingresso da nord ovest ed una cantina (sup. netta mq. 11,00) con ingresso da sud ovest;

- il piano terreno, con ingresso da nord ovest, è composto internamente da una camera (sup. netta mq. 13,50) e da un locale adibito a peglio (sup. netta mq. 12,50), mentre esternamente sono presenti un terrazzo (sup. netta mq. 10,50) ed una corte di circa mq. 15,00;
- al piano primo, accessibile da nord, è dislocata una camera (sup. netta mq. 26,00) collegata al piano superiore (piano secondo sottotetto di sup. netta di mq. 26,00) mediante botola.

L'immobile versa in una condizione estremamente pessima e di grave degrado. Gli ambienti si presentano in evidente stato di abbandono e generale incuria. L'accesso e la permanenza all'interno dei locali richiedono particolare cautela, in quanto i pavimenti, soprattutto quelli in legno, risultano fortemente deteriorati, instabili e in più punti pericolanti, costituendo un concreto rischio per la sicurezza delle persone. Privo di impianti, necessita di un'importante opera di ristrutturazione.

Per quanto non specificato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.











CLASSE ENERGETICA:

G

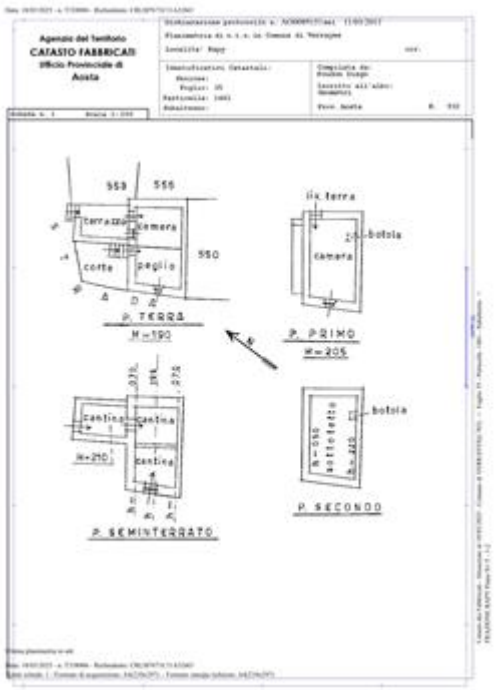
[556,6100 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0104528 registrata in data 18/12/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra e piano primo	75,00	x	100 %	=	75,00
Piano secondo sottotetto	37,50	x	25 %	=	9,38
Cantine a piano seminterrato	49,00	x	20 %	=	9,80
Terrazzo a piano terra	10,50	x	30 %	=	3,15
Balcone a piano primo	5,50	x	25 %	=	1,38
Corte a piano terra	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	**192,50**				**100,20**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- 1° Semestre 2025 (23/12/2025)

Valore minimo: 910,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO/FRAZIONI - Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Si è ritenuto quindi adeguato adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari: stima con metodo sintetico comparativo.

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;

- dell’implementazione del prezzo di acquisto/vendita del cespite analizzato mediante passaggi estimativi finalizzati al raggiungimento del più probabile valore dell’immobile oggetto di vertenza;

- 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.;

- della "tolleranza estimale" generalmente indicata con un valore percentuale che indicativamente è pari al ± 10%, riconosciuta dalla dottrina estimale che in ambito immobiliare indica il margine di errore ammissibile nella stima del valore di un immobile,

per il bene oggetto della presente stima appare congruo assumere un valore commerciale pari ad €. /mq. 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,20	x	500,00	=	**50.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.100,00**

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. Si è ritenuto quindi adeguato adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari: stima con metodo sintetico comparativo.

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: Verrayes 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	Fabbricato ad uso abitativo	100,20	0,00	50.100,00	50.100,00
				50.100,00 €	**50.100,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene esecutato risulta "non 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: **€. 50.100,00**

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: **€. 2.505,00**

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: **€. 95,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato rurale (stalla e fienile)** a VERRAYES Frazione RAPY 25, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è un immobile catastalmente adibito a fabbricato rurale ad uso strumentale (stalla e fienile), ubicato all'interno del centro storico della Frazione di Rapy nel Comune di Verrayes e classificato urbanisticamente come E1- edificio inserito nell'ambiente. I locali che compongono il cespite sono dislocati su due piani complessivi non collegati internamente. L'edificio è stato realizzato antecedentemente all'anno 1900 (manufatto già presente sulla mappa di impianto catastale) e versa in discreto stato di manutenzione. Presenta una struttura portante verticale in muratura di pietra, 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), porte e serramenti esterni in legno, finitura esterna delle facciate in pietra a vista.
Con accesso da strada comunale, la zona risulta essere scarsamente servita da opere di urbanizzazione secondaria.

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 386844,78 / Y 5069014,17;
coordinate UTM- WGS84: X 386762,47 / Y 5068815,52;
coordinate Geografiche- WGS84: Lat 45° 45' 49" / Long: 7° 32' 38" / Quota slm 1052,00 m. slm.

L'esposizione solare risulta essere mediocre. Coerenze e confini: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato in aderenza su mappale 508 e 509, strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 363,20 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE RAPY, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2011 - Pratica n. AO0089134 in atti dal 11/03/2011 - COSTITUZIONE (n. 795.1/2011)
  Coerenze: da nord in senso orario strada comunale, fabbricato in aderenza su mappale 508 e 509, strada comunale.
  GRAFFATO AL N. 508 SUB. 2 (ex foglio 35 n. 507 sub. 2-3-4 e n. 508 sub. 2-3)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **98,50 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 35.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.250,00**
Data di conclusione della relazione:	**05/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il sopralluogo presso il compendio pignorato è stato effettuato in data 15/09/2025 congiuntamente alla Custode Giudiziaria e con l'ausilio del fabbro. In tale occasione si è riscontrato che il fabbricato periziato è nella piena disponibilità dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

lo scrivente ha effettuato l'ispezione ipotecaria il 18.03.2025 ed è risultato che successivamente alla data di pignoramento non sono state presentate altre formalità riguardanti gli immobili esecutati.

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 05/01/2002 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14/2002 di repertorio, iscritta il 16/05/2019 ai nn. 659/4882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 365.000,00.
Importo capitale: € 182.810,56.
La formalità è riferita solamente a immobili esecutati e altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1247 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 ai nn. 7899/9653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente a immobili esecutati

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:

I beni esecutati risultano non facenti parte di un complesso condominiale e pertanto sono soggetti alla normativa della comunione sulle parti comuni a mente degli artt. del codice civile.

INSOLVENZA TRIBUTI COMUNALI.
Per quanto concerne l'insolvenza dei tributi comunali, l'Unité des Communes valdôtaines MONT-CERVIN in qualità di Ente incaricato dal Comune di Verrayes, dietro richiesta da parte del sottoscritto stimatore, ha comunicato quanto segue:

Insolvenza IMU - Importo dovuto pari a circa €. 565,20 come da dettaglio sotto indicato:

Anno 2020 - 94,20 €
Anno 2021 - 94,20 €
Anno 2022 - 94,20 €
Anno 2023 - 94,20 €
Anno 2024 - 94,20 €
Anno 2025 - 94,20 €

Si precisa che per le annualità dal 2020 al 2025 l'importo dovuto non è comprensivo del calcolo delle sanzioni e interessi. Per quanto riguarda la TARI, il SII nulla è dovuto.

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:

In relazione alla Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Aosta il 12/06/1998 al n. 22/351, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Aosta il 15/04/2000 al n. 2744 di formalità, **non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità. Lo stimatore demanda ogni valutazione in merito alla prescrizione e/o stipula di tale atto nel caso di vendita del compendio pignorato.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5253/7582.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 35 N. 507/2 (EX 507/2-3-4) - N. 508/2 (EX. 508/2-3)- 1461 (EX. 549/1-2-3 - 552).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1964), con atto stipulato il 11/03/1964 a firma di Notaio Bastrenta, registrato il 26/03/1964 a Aosta ai nn. 1601, trascritto il 03/04/1964 a Aosta ai nn. 1249/1415

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/1997), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 22/351 di repertorio, trascritto il 15/04/2000 ai nn. 2744/3663

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 10/01/2003), con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 96/377 di repertorio, trascritto il 28/08/2003 ai nn. 6653/9208

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 10/01/2003), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5250/7579

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 10/04/2005), con atto stipulato il 09/08/2005 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 63/947 di repertorio, trascritto il 13/10/2005 ai nn. 8556/11728

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 10/04/2005), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5251/7580

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 11/04/2007), con atto stipulato il 08/04/2008 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 39/399/8 di repertorio, trascritto il 19/08/2008 ai nn. 6634/9441

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 11/04/2007), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118946/23996 di repertorio, trascritto il 25/07/2011 ai nn. 5252/7581

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione tacita di eredità (dal 29/09/2008), con atto stipulato il 07/09/2010 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 118314/23521 di repertorio, trascritto il 23/09/2010 ai nn. 7635/10572

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 11/03/2009), con atto stipulato il 11/03/2009 a firma di Notaio Sebastiani ai nn. 117245/22713 di repertorio, trascritto il 02/04/2009 a Aosta ai nn. 2724/3740

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di verifica della conformità edilizia eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrayes, il sottoscritto stimatore sottolinea che per gli immobili esecutati non è presente in archivio nessuna pratica edilizia, situazione dettata anche dal fatto che trattasi di fabbricato realizzato prima del 17 agosto 1942 e/o prima del 1° settembre 1967 e che non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale di Verrayes n. 53 del 27.12.2011 che ha accolto integralmente le proposte di modificazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale n. 2970 del 09.12.2011. , l'immobile ricade in zona Ae25- Parti di territorio comprendenti agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi- Trattasi di edificio classificato come E1- Edificio inserito nell'ambiente . Norme tecniche di attuazione ed indici:
vedasi art. 44 (Sottozone di tipo "A") e art. 45 (Classificazione degli edifici e delle aree ubicati nelle sottozone di tipo "A")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 VERRAYES FRAZIONE RAPY 25

FABBRICATO RURALE (STALLA E FIENILE)

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rurale (stalla e fienile) a VERRAYES Frazione RAPY 25, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima è un immobile catastalmente adibito a fabbricato rurale ad uso strumentale (stalla e fienile), ubicato all'interno del centro storico della Frazione di Rapy nel Comune di Verrayes e classificato urbanisticamente come E1- edificio inserito nell'ambiente. I locali che compongono il cespite sono dislocati su due piani complessivi non collegati internamente. L'edificio è stato realizzato antecedentemente all'anno 1900 (manufatto già presente sulla mappa di impianto catastale) e versa in discreto stato di manutenzione. Presenta una struttura portante verticale in muratura di pietra, 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), porte e serramenti esterni in legno, finitura esterna delle facciate in pietra a vista.
Con accesso da strada comunale, la zona risulta essere scarsamente servita da opere di urbanizzazione secondaria.

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 386844,78 / Y 5069014,17;
coordinate UTM- WGS84: X 386762,47 / Y 5068815,52;
coordinate Geografiche- WGS84: Lat 45° 45' 49" / Long: 7° 32' 38" / Quota slm 1052,00 m. slm.

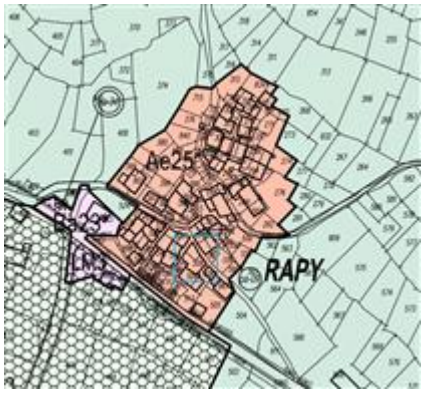
L’esposizione solare risulta essere mediocre. Coerenze e confini: da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato in aderenza su mappale 508 e 509, strada comunale.

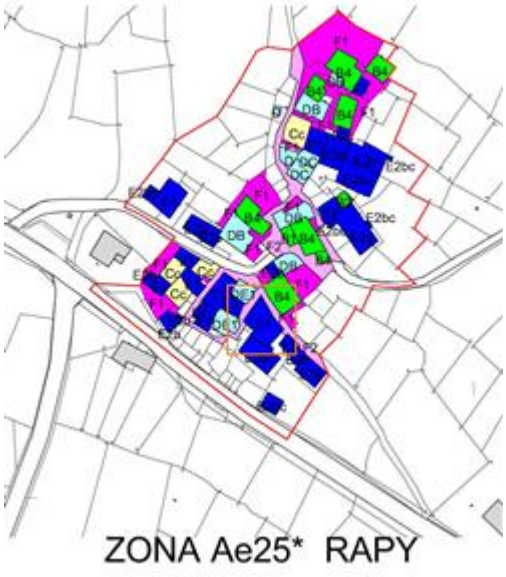
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T.Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 507 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 363,20 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE RAPY, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2011 - Pratica n. AO0089134 in atti dal 11/03/2011 - COSTITUZIONE (n. 795.1/2011)
  Coerenze: da nord in senso orario strada comunale, fabbricato in aderenza su mappale 508 e 509, strada comunale.
  GRAFFATO AL N. 508 SUB. 2 (ex foglio 35 n. 507 sub. 2-3-4 e n. 508 sub. 2-3)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato catastalmente adibito a fabbricato rurale ad uso strumentale (stalla e fienile), ubicato all'interno del centro storico della Frazione di Rapy nel Comune di Verrayes e classificato urbanisticamente come E1- edificio inserito nell’ambiente. I locali che compongono il cespite sono dislocati su due piani complessivi non collegati internamente, versano in discreto stato di manutenzione e sono così suddivisi:

- al piano seminterrato è ubicata una stalla ad uso deposito (sup. netta pari a mq. 22,50) con ingresso da nord ovest e di altezza pari a circa cm 180;

- il piano terreno, con ingresso sia da nord ovest che da nord est, è composto da un ampio fienile / deposito (sup. netta pari a mq. 46,50) di altezza media pari a circa cm 300.

Per quanto non specificato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.







CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fienile / deposito piano terreno	65,00	x	100 %	=	65,00

Stalla / deposito piano seminterrato	33,50	x	100 %	=	33,50
Totale:	**98,50**				**98,50**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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. Si è ritenuto quindi adeguato adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari: stima con metodo sintetico comparativo.

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;

- dell’implementazione del prezzo di acquisto/vendita del cespite analizzato mediante passaggi estimativi finalizzati al raggiungimento del più probabile valore dell’immobile oggetto di vertenza;

- 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.;

- della "tolleranza estimale" generalmente indicata con un valore percentuale che indicativamente è pari al ± 10%, riconosciuta dalla dottrina estimale che in ambito immobiliare indica il margine di errore ammissibile nella stima del valore di un immobile,

per il bene oggetto della presente stima appare congruo assumere un valore commerciale a corpo pari ad €./mq. 35.000,00, importo comprensivo della corte comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 35.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 35.000,00**

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. Si è ritenuto quindi adeguato adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari: stima con metodo sintetico comparativo.

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: Verrayes 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	Fabbricato rurale (stalla e	98,50	0,00	35.000,00	35.000,00

	fienile)				
				35.000,00 €	**35.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene esecutato risulta "non 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: **€. 35.000,00**

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: **€. 1.750,00**

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: **€. 33.250,00**

data 05/01/2026

il tecnico incaricato
Stefano Carlotto