TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER Banca s.p.a.

GIUDICE:

Dott. De Paola Paolo

CUSTODE:

Avv. Rossi Davide

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Luca Licata

CF:LCTLCU84M10A326T
con studio in AOSTA (AO) Via Trottechien, num. 35/B
telefono: 3478356323
email: geom.licata@virgilio.it
PEC: luca.licata@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Deposito** a ARNAD Strada Statale 26 SNC, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà [redacted]
- 1/3 di piena proprietà [redacted]

L'immobile, oggetto di perizia di stima, denominato "CORPO A in Arnad" è composto da due corpi di fabbrica edificati a cavallo di due mappali in Comuni differenti Arnad e Bard (entrambi fanno parte del LOTTO 1).

Nel "CORPO A in Arnad" viene stimata la porzione edificata nel Comune di Arnad (AO).

L'immobile si raggiunge percorrendo una strada sterrata su mappale di altra ditta, sul Comune di Arnad (AO). Essa al momento invasa da erbacce, da materiali edili accantonati e da inerti.

Si segnala che non è stato possibile stabilire se tale strada sia oggetto di servitù e/o diritti di accesso da parte degli esecutati.

In caso di assenza di diritti reali andrà realizzato, previa autorizzazione comunale e degli ulteriori enti interessati, un nuovo ingresso e accesso pedonale o carraio.

Esternamente si presenta in un buono stato manutentivo con le facciate intonacate, i serramenti in legno e vetro e il tetto recentemente rifatto con travi in legno e manto di copertura in lose.

Internamente il sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna.

Essi sono formalmente adibiti a deposito mentre, per quanto ancora visibile in loco, probabilmente venivano utilizzati come civile abitazione.

Nel piano sottotetto, del sub 2, vi è infatti un bagno non autorizzato e oggetto di richiesta formale da parte UT comunale per la sua demolizione e ripristino.

Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo - sottotetto con la pavimentazione di parquet.

Internamente il sub 3 si presenta libero e in abbandono.

La sua destinazione ed uso sembrano coincidere con quanto dichiarato ovvero un locale deposito (cantina).

Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

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

- foglio 51 particella 539 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 16,94 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. SNC, piano: Piano T-1, intestato a [redacted], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Coerenze: NORD: map 540, EST: altra u.i.u, SUD: Comune di Bard Fg 1 map 758, OVEST: map 540

- foglio 51 particella 539 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. SNC, piano: Piano T, intestato a [redacted] e [redacted], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD: map. 540/168, EST: map. 168, SUD: Bard Fg 1 map. 758, OVEST: map. corte e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B **terreno agricolo** a ARNAD Strada Statale 26 SNC, della superficie commerciale di **7.084,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

Terreni agricoli per la maggior parte incolti e invasi dal bosco rientrano nelle zone del vigente PRGC Eg 21 e Ec3.

La maggior parte dei terreni sono sottoposti al vincolo art. 33 - boschi "fascia verde" e art. 35 comma 1 - frane in zona rossa.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 386, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,90 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD con mappale 124, OVEST con mappale 124, SUD con mappale 155 e EST con mappali 124 e 158
- foglio 51 particella 539 (catasto terreni), superficie 89, intestato a Ente Urbano, derivante da Tipo Mappale del 25/10/2010 Pratica n. AO0161262 in atti dal 25/10/2010 presentato il 23/10/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 161262.1/2010)
  Coerenze: vedi sub 2 e 3
- foglio 51 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 420, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,35 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD con mappale 165, OVEST con strada SS 26, SUD con mappale 540 e EST con mappali 170 e 169
- foglio 51 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 909, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 1,17 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappale 169, OVEST mappali 539 e 540, SUD mappale 759 e EST mappale 211

- foglio 51 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 701, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 0,91 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappali 170 e 213, OVEST mappale 166, SUD mappali 168 e 211 e EST 212
- foglio 51 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 676, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 0,87 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappali 206, 180 e 213, OVEST mappali 206 e 165, SUD mappale 169 e EST mappale 213
- foglio 51 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 2436, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 5,66 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappali 169, 212, 174 e 175, OVEST mappale 168, SUD mappale 14 e EST mappale 202
- foglio 51 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 180, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,42 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappale 213, OVEST mappale 169, SUD mappale 211 e EST mappale 174
- foglio 51 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 572, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,33 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappali 180, 171 e 173, OVEST mappale 170, SUD mappali 169 e 212 e EST mappale 174
- foglio 51 particella 540 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 715, reddito agrario 4,06 €, reddito dominicale 0,92 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Coerenze: NORD mappale 166, OVEST strada SS 26, SUD mappali 758 e 539 e EST mappale 168

Il terreno presenta una forma contigua e omogenea, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: si rileva qualche recinzione , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: in abbandono ,arboree: in abbandono ,di selvicoltura: in abbandono

A **Deposito** a BARD Strada Statale 26, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

L'immobile, oggetto di perizia di stima, denominato "CORPO A in Bard" è composto da due corpi di fabbrica edificati a cavallo di due mappali in Comuni differenti Arnad e Bard (entrambi fanno parte del LOTTO 1).

Nel "CORPO A in Bard" viene stimata la porzione edificata nel Comune di Bard (AO).

L'immobile si raggiunge percorrendo una strada sterrata su mappale di altra ditta, sul Comune di Arnad (AO). Essa al momento invasa da erbacce, da materiali edili accantonati e da inerti.

Si segnala che non è stato possibile stabilire se tale strada sia oggetto di servitù e/o diritti di accesso da parte degli esecutati.

In caso di assenza di diritti reali andrà realizzato, previa autorizzazione comunale e degli ulteriori enti interessati, un nuovo ingresso e accesso pedonale o carraio.

Esternamente si presenta in un buono stato manutentivo con le facciate intonacate, i serramenti in legno e vetro e il tetto recentemente rifatto con travi in legno e manto di copertura in lose.

Internamente il sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna.

Essi sono formalmente adibiti a deposito mentre, per quanto ancora visibile in loco, probabilmente venivano utilizzati come civile abitazione.

Nel piano sottotetto, del sub 2, vi è infatti un bagno non autorizzato e oggetto di richiesta formale da parte UT comunale per la sua demolizione e ripristino.

Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo - sottotetto con la pavimentazione di parquet.

Internamente il sub 3 si presenta libero e in abbandono.

La sua destinazione ed uso sembrano coincidere con quanto dichiarato ovvero un locale deposito (cantina).

Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

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

- foglio 1 particella 758 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 25 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 26 n. SNC, piano: T-1, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD: mappali 540 e 539 Comune di Arnad, OVEST strada SS 26, SUD mappali 22 e 438 e EST mappale 759
- foglio 1 particella 758 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 85 mq, rendita 131,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 26 n. SNC, piano: T , intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]

Coerenze: NORD: mappali 540 e 539 Comune di Arnad, OVEST strada SS 26, SUD mappali 22 e 438 e EST mappale 759

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B **terreno agricolo** a BARD Strada Statale 26, della superficie commerciale di **6.110,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

Terreni agricoli per la maggior parte incolti e invasi dal bosco rientrano nelle zone del vigente PRGC Ee 01 e Ec01.

La maggior parte dei terreni sono sottoposti al vincolo art. 33 - boschi "fascia verde" e art. 35 comma 1 - frane in zona gialla.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 758 (catasto terreni), superficie 375, piano: T, intestato a Ente urbano
  Coerenze: NORD mappali 540 e 539 Comune di Arnad, OVEST strada SS26, SUD mappali 22 e 438 e EST mappale 759
- foglio 1 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 3527, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 7,29 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 168 e 211, OVEST mappali 759 e 438, SUD mappali 19, 115, 13 e 12, EST mappale 3
- foglio 1 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 359, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 1,39 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 68, OVEST mappale 81, SUD mappale 92 e EST mappale 151
- foglio 1 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 973, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 3,27 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 14, OVEST mappale 19. SUD mappali 18 e 16 e EST mappali 13 e 403
- foglio 1 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,54 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappale 68, OVEST mappale 82, SUD mappale 16 e EST mappali 91 e 156

- foglio 1 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 616, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 2,07 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappale 168, OVEST mappale 758, SUD mappale 438 e EST mappale 14

Il terreno presenta una forma contigua e omogenea, i seguenti sistemi irrigui: in abbandono, le seguenti sistemazioni agrarie: in abbandono, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: in abbandono ,arboree: in abbandono ,di selvicoltura: in abbandono

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**13.282,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.488,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.488,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili facenti parte del 1 LOTTO sono posti sui Comuni di Arnad e Bard (AO).

In particolar modo evidenzio come il fabbricato adibito a depositi sia edificato a cavallo dei due Comuni, ovvero:

CORPO A in Arnad Fg 51 map 539 sub 3 e sub 2;

CORPO A in Bard Fg 1 map 758 sub 2 e sub 3.

Il LOTTO è poi completato da differenti mappali di terreni boschivi posti su entrambi i Comuni e meglio specificati nei CORPI B in Arnad e Bard.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

*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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 ai nn. 3156/2509 di repertorio, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted] e [redacted]

*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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Arnad: tutti - Beni in Comune di Bard: tutti.
[redacted] per la quota di 2/3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Arnad: tutti - Beni in Comune di Bard: tutti.
[redacted] per la quota di 1/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/12/1982 a firma di Notaio Emilio Chanoux ai nn. 16514/4712 di repertorio, trascritto il 21/01/1983 a Aosta ai nn. 439/386.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Arnad Fg 51 mappali 157/169/170/212/213 e Comune di Bard Fg 1 mappali 82/151

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente CTU, dopo l'accesso atti comunale e un approfondimento in loco, evidenzia che dai documenti presenti agli atti e dalla dichiarazione del geom. Longis Piera del 07/12/2010 - prot. num. 6698, sembrerebbe che il fabbricato identificato al Catasto del Comune di Arnad Fg 51 mappale 539 (ex 167) sia quasi interamente sul Comune di Bard fatta eccezione per il muro portanto lato ovest del sub 3.

Per quanto sopra descritto l'accatastamento a firma del geom. Impieri del 27/10/2010 DOCFA num. AO0163396 non sembra essere corretto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 23/2009**, intestata a [redacted], per lavori di Opere in assenza di idoneo titolo abilitativo, presentata il 06/04/2009 con il n. 1857 di protocollo, rilasciata il 20/10/2009 con il n. 1/S di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Arnad (AO) Fg 51 map 166 - 168 - 169 - 170 - 211 - 212 - 213 - 540 (ex 167 in CE)

Relazione tecnica confini **N. 6698**, intestata a Relazione indirizzata alla Procura della Repubblica , per lavori di Ricostruzione e ampliamento di deposito interrato e manutenzione straordinaria con prolungamento del tetto del deposito PT, presentata il 07/12/2010.
Il titolo è riferito solamente a Arnad Fg 51 map 539 ex mappale 167

DIA **N. 378**, intestata a [redacted], per lavori di opere di manutenzione straordinaria su fabbricato mappale 2 ora 758, presentata il 21/01/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Relazione tecnica UT comunale per abuso **N. 1405**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 18/06/2010.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Ordinanza 15/2010 di sospensione lavori per sopraelevazione di fabbricato **N. 1406**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 21/06/2010.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Notifica di reato per violazione delle norme urbanistiche **N. 1407**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 21/06/2010.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Avvio del procedimento **N. 1417**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 21/06/2010.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

DIA **N. 384**, intestata a [redacted], per lavori di opere di manutenzione straordinaria su fabbricato mappale 2 ora 758, presentata il 27/02/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Ordinanza **N. 110/SF**, intestata a Corpo forestale di Pontboset, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 27/02/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Ordinanza per sospensione dei lavori **N. 03/2009**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 02/03/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Ordinanza per ripristino stato dei luoghi **N. 04/2009**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 04/03/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

SANATORIA **N. 385**, intestata a [redacted], per lavori di opere di manutenzione straordinaria su fabbricato mappale 2 ora 758.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Parere per sanatoria **N. -**, intestata a Regione Autonoma Valle d'Aosta, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Invio documenti per sanatoria, con parere Regionale **N. 1097**, intestata a [redacted], per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 24/04/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Invio rapporto opere eseguite in RAVDA **N. 1331**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 15/05/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Comunicazione di reato per violazione delle norme urbanistiche **N. 1567**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 04/06/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Lettera per ripristino, sanatoria e sanzione amministrativa **N. 6208**, intestata a Regione Autonoma Valle d'Aosta , per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 24/06/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758.
Sanzione pagata il 21/08/2009 (vedi bonifico)

Comunicazione alla sig.ra [redacted] del reato **N. 2290**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 19/08/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Invio della sanzione amm. da parte del Comune **N. 2432**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 10/09/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758.
Sanzione pagata con bonifico il 07/10/2009

Sollecito al Comune per atti sanatoria **N. RG 556/2009**, intestata a Procura di Aosta, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 12/10/2009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Revoca ordinanze 03/04 del 2009 e rilascio sanatoria **N. 23/2009**, intestata a Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 14/10/2009.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

CE con contributo **N. 386**, intestata a [redacted], per lavori di prolungamento della copertura tra i due corpi di fabbrica, rilasciata il 16/06/2010 con il n. 406/10 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Ordinanza sospensione lavori **N. 15/2010**, intestata a Comune di Bard, per lavori di prolungamento della copertura tra i due corpi di fabbrica, presentata il 21/06/2010.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

Richiesta di CE in sanatoria **N. -**, intestata a [redacted], per lavori di prolungamento della copertura tra i due corpi di fabbrica CE 406/10, presentata il 13/09/2010.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 map 2 ora 758

CE in sanatoria **N. 410/10**, intestata a [redacted], per lavori di Sanatoria per opere difformi al titolo 406/10, presentata il 13/09/2010, rilasciata il 09/12/2010 con il n. 410/10 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 mappale 2 ore 758

Sanzioni amministrative per chiusura e rilascio CE in sanatoria **N. -**, intestata a [redacted], per lavori di CE in sanatoria per opere difformi al titolo 406/10.
Il titolo è riferito solamente a Bard Fg 1 mappale 2 ora 758.
Sanzione 4.200 €pagata il 13/10/2010 Sanzione 310,83 €pagata il 20/10/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza del bagno al piano primo - sottotetto e di un velux non autorizzato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere di ripristino con demolizione dei tramezzi e rimozione dei sanitari: €2.000,00
- Opera di chiusura del velux e ripristino del manto: €1.000,00
- Sistemazione del pavimento: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a sub 2 piano primo.
Il PP sembra essere stato adibito a civile abitazione, in totale difformità con la destinazione d'uso concessionata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo scrivente CTU, dopo l'accesso atti comunale e un approfondimento in loco, evidenzia che dai documenti presenti agli atti e dalla dichiarazione del geom. Longis Piera del 07/12/2010 - prot. num. 6698, sembrerebbe che il fabbricato identificato al Catasto del Comune di Arnad Fg 51 mappale 539 (ex 167) sia quasi interamente sul Comune di Bard fatta eccezione per il muro portanto lato ovest del sub 3. Per quanto sopra descritto l'accatastamento a firma del geom. Impieri del 27/10/2010 DOCFA num. AO0163396 non sembra essere corretto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento DOCFA con errata corrige
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Ripresentazione DOCFA: €500,00
- Aggiornamento mappa : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b0931a05f9ebace8a7728d96751d

Questa situazione è riferita solamente a Arnad (AO) Fg 51 map 539 sub 2 e 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza del bagno al piano primo - sottotetto e di un velux non autorizzato (normativa di riferimento: PRGC)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a sub 2 piano primo.
Il PP sembra essere stato adibito a civile abitazione, in totale difformità con la destinazione d'uso concessionata

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b0931a05f9eba0e8a7726d96751d

BENI IN ARNAD STRADA STATALE 26 SNC

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito a ARNAD Strada Statale 26 SNC, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

L'immobile, oggetto di perizia di stima, denominato "CORPO A in Arnad" è composto da due corpi di fabbrica edificati a cavallo di due mappali in Comuni differenti Arnad e Bard (entrambi fanno parte del LOTTO 1).

Nel "CORPO A in Arnad" viene stimata la porzione edificata nel Comune di Arnad (AO).

L'immobile si raggiunge percorrendo una strada sterrata su mappale di altra ditta, sul Comune di Arnad (AO). Essa al momento invasa da erbacce, da materiali edili accantonati e da inerti.

Si segnala che non è stato possibile stabilire se tale strada sia oggetto di servitù e/o diritti di accesso da parte degli esecutati.

In caso di assenza di diritti reali andrà realizzato, previa autorizzazione comunale e degli ulteriori enti interessati, un nuovo ingresso e accesso pedonale o carraio.

Esternamente si presenta in un buono stato manutentivo con le facciate intonacate, i serramenti in legno e vetro e il tetto recentemente rifatto con travi in legno e manto di copertura in lose.

Internamente il sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna.

Essi sono formalmente adibiti a deposito mentre, per quanto ancora visibile in loco, probabilmente venivano utilizzati come civile abitazione.

Nel piano sottotetto, del sub 2, vi è infatti un bagno non autorizzato e oggetto di richiesta formale da parte UT comunale per la sua demolizione e ripristino.

Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo - sottotetto con la pavimentazione di parquet.

Internamente il sub 3 si presenta libero e in abbandono.

La sua destinazione ed uso sembrano coincidere con quanto dichiarato ovvero un locale deposito (cantina).

Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

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

- foglio 51 particella 539 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 16,94 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. SNC, piano: Piano T-1, intestato a [redacted] e [redacted], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD: map 540, EST: altra u.i.u, SUD: Comune di Bard Fg 1 map 758, OVEST: map 540
- foglio 51 particella 539 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE n. SNC, piano: Piano T, intestato a [redacted] e [redacted], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]

Coerenze: NORD: map. 540/168, EST: map. 168, SUD: Bard Fg 1 map. 758, OVEST: map. corte e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte di Bard.

SERVIZI

centro commerciale	scarso
centro sportivo	scarso
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	pessimo
spazi verde	al di sotto della media
centro sportivo	al di sotto della media
scuola elementare	mediocre
parco giochi	scarso

COLLEGAMENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

autobus distante fermata a un paio di km	al di sotto della media
ferrovia distante fermata a Donnas (AO)	nella media
autostrada distante Casello a Pont St Martin	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente il sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna.

Essi sono formalmente adibiti a deposito mentre, per quanto ancora visibile in loco, probabilmente venivano utilizzati come civile abitazione.

Nel piano sottotetto, del sub 2, vi è infatti un bagno non autorizzato e oggetto di richiesta formale da parte UT comunale per la sua demolizione e ripristino.

Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo - sottotetto con la pavimentazione di parquet.

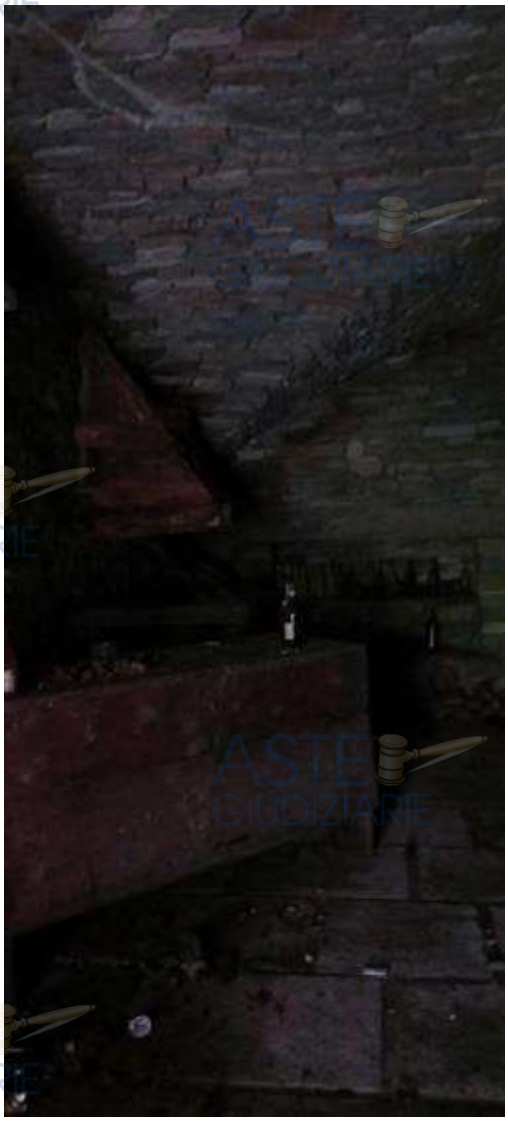
Internamente il sub 3 si presenta libero e in abbandono.

La sua destinazione ed uso sembrano coincidere con quanto dichiarato ovvero un locale deposito (cantina).

Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CONSISTENZA:

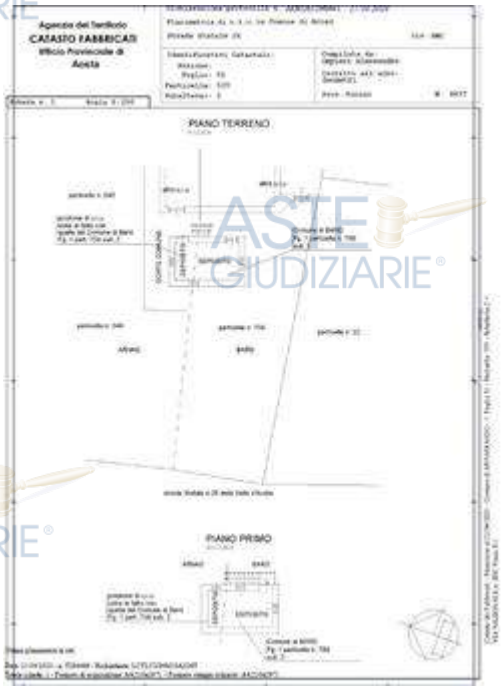
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

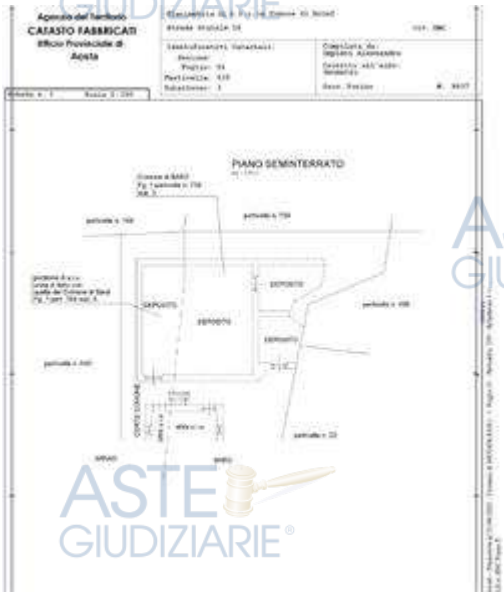
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito sub 2	8,00	x	100 %	=	8,00
Deposito sub 3	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	***33,00***				**20,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b0931a05f9ebace8a728d96751d





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/05/2023
Fonte di informazione: Petite Maison Imm.
Descrizione: Rustico
Indirizzo: Loc. Pied de Ville
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 488,64 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 40.850,00 pari a 464,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/05/2023
Fonte di informazione: Imm Morani
Descrizione: Rustico
Superfici principali e secondarie: 140

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 685,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 86.400,00 pari a 617,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (29/05/2023)

Domanda: -

Offerta: -

Tempo di rivendita o di assorbimento: 9 mesi

Valore minimo: 220,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: media dei comparativi rilevati sul Comune di Arnad

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 575,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,50	x	575,00	=	**11.787,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.787,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.787,50**

BENI IN ARNAD STRADA STATALE 26 SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ARNAD Strada Statale 26 SNC, della superficie commerciale di **7.084,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

Terreni agricoli per la maggior parte incolti e invasi dal bosco rientrano nelle zone del vigente PRGC Eg 21 e Ec3.

La maggior parte dei terreni sono sottoposti al vincolo art. 33 - boschi "fascia verde" e art. 35 comma 1 - frane in zona rossa.

Identificazione catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

- foglio 51 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 386, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,90 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD con mappale 124, OVEST con mappale 124, SUD con mappale 155 e EST con mappali 124 e 158
- foglio 51 particella 539 (catasto terreni), superficie 89, intestato a Ente Urbano, derivante da Tipo Mappale del 25/10/2010 Pratica n. AO0161262 in atti dal 25/10/2010 presentato il 23/10/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 161262.1/2010)
  Coerenze: vedi sub 2 e 3
- foglio 51 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 420, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,35 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD con mappale 165, OVEST con strada SS 26, SUD con mappale 540 e EST con mappali 170 e 169
- foglio 51 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 909, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 1,17 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 169, OVEST mappali 539 e 540, SUD mappale 759 e EST mappale 211
- foglio 51 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 701, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 0,91 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 170 e 213, OVEST mappale 166, SUD mappali 168 e 211 e EST 212
- foglio 51 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 676, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 0,87 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3 , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 206, 180 e 213, OVEST mappali 206 e 165, SUD mappale 169 e EST mappale 213
- foglio 51 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 2436, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 5,66 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD mappali 169, 212, 174 e 175, OVEST mappale 168, SUD mappale 14 e EST mappale 202

- foglio 51 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 180, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,42 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 213, OVEST mappale 169, SUD mappale 211 e EST mappale 174
- foglio 51 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 572, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,33 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 180, 171 e 173, OVEST mappale 170, SUD mappali 169 e 212 e EST mappale 174
- foglio 51 particella 540 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 715, reddito agrario 4,06 €, reddito dominicale 0,92 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 166, OVEST strada SS 26, SUD mappali 758 e 539 e EST mappale 168

Il terreno presenta una forma contigua e omogenea, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: si rileva qualche recinzione , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: in abbandono ,arboree: in abbandono ,di selvicoltura: in abbandono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte di Bard.

SERVIZI

centro commerciale	scarso
centro sportivo	scarso
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	pessimo
spazi verde	al di sotto della media
centro sportivo	al di sotto della media
scuola elementare	mediocre
parco giochi	scarso

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a un paio di km	al di sotto della media
ferrovia distante fermata a Donnas (AO)	nella media
autostrada distante Casello a Pont St Martin	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli per la maggior parte incolti e invasi dal bosco rientrano nelle zone del vigente PRGC Eg 21 e Ec3.

La maggior parte dei terreni sono sottoposti al vincolo art. 33 - boschi "fascia verde" e art. 35 comma 1 - frane in zona rossa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	7.084,00	x	100 %	=	7.084,00
Totale:	**7.084,00**				**7.084,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Agenzia delle Entrate (30/05/2023)

Valore minimo: 0,01

Valore massimo: 7,82

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Non riuscendo a trovare dei comparativi di annunci adeguati e similari lo scrivente ha mediato i valori €/Ha dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato) e gli ha parametrizzati al fine di ottenere un valore medio €/mq pari a 1,58 €/mq arrotondato a 2,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.084,00	x	2,00	=	**14.168,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.168,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.168,00**

BENI IN BARD STRADA STATALE 26

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito a BARD Strada Statale 26, della superficie commerciale di **67,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

L'immobile, oggetto di perizia di stima, denominato "CORPO A in Bard" è composto da due corpi di fabbrica edificati a cavallo di due mappali in Comuni differenti Arnad e Bard (entrambi fanno parte del LOTTO 1).

Nel "CORPO A in Bard" viene stimata la porzione edificata nel Comune di Bard (AO).

L'immobile si raggiunge percorrendo una strada sterrata su mappale di altra ditta, sul Comune di Arnad (AO). Essa al momento invasa da erbacce, da materiali edili accantonati e da inerti.

Si segnala che non è stato possibile stabilire se tale strada sia oggetto di servitù e/o diritti di accesso da parte degli esecutati.

In caso di assenza di diritti reali andrà realizzato, previa autorizzazione comunale e degli ulteriori enti interessati, un nuovo ingresso e accesso pedonale o carraio.

Esternamente si presenta in un buono stato manutentivo con le facciate intonacate, i serramenti in legno e vetro e il tetto recentemente rifatto con travi in legno e manto di copertura in lose.

Internamente il sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna.

Essi sono formalmente adibiti a deposito mentre, per quanto ancora visibile in loco, probabilmente venivano utilizzati come civile abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Nel piano sottotetto, del sub 2, vi è infatti un bagno non autorizzato e oggetto di richiesta formale da parte UT comunale per la sua demolizione e ripristino.

Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo - sottotetto con la pavimentazione di parquet.

Internamente il sub 3 si presenta libero e in abbandono.

La sua destinazione ed uso sembrano coincidere con quanto dichiarato ovvero un locale deposito (cantina).

Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

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

- foglio 1 particella 758 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 25 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 26 n. SNC, piano: T-1, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD: mappali 540 e 539 Comune di Arnad, OVEST strada SS 26, SUD mappali 22 e 438 e EST mappale 759
- foglio 1 particella 758 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 85 mq, rendita 131,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 26 n. SNC, piano: T , intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD: mappali 540 e 539 Comune di Arnad, OVEST strada SS 26, SUD mappali 22 e 438 e EST mappale 759

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte di Bard.

SERVIZI

centro commerciale scarso
centro sportivo scarso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	pessimo
spazi verde	al di sotto della media
centro sportivo	al di sotto della media
scuola elementare	mediocre
parco giochi	scarso

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a un paio di km	al di sotto della media
ferrovia distante Stazione a Donnas con fermata	nella media
autostrada distante Casello a Pont St Martin	mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente il sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna.

Essi sono formalmente adibiti a deposito mentre, per quanto ancora visibile in loco, probabilmente venivano utilizzati come civile abitazione.

Nel piano sottotetto, del sub 2, vi è infatti un bagno non autorizzato e oggetto di richiesta formale da parte UT comunale per la sua demolizione e ripristino.

Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo - sottotetto con la pavimentazione di parquet.

Internamente il sub 3 si presenta libero e in abbandono.

La sua destinazione ed uso sembrano coincidere con quanto dichiarato ovvero un locale deposito (cantina).

Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CONSISTENZA:

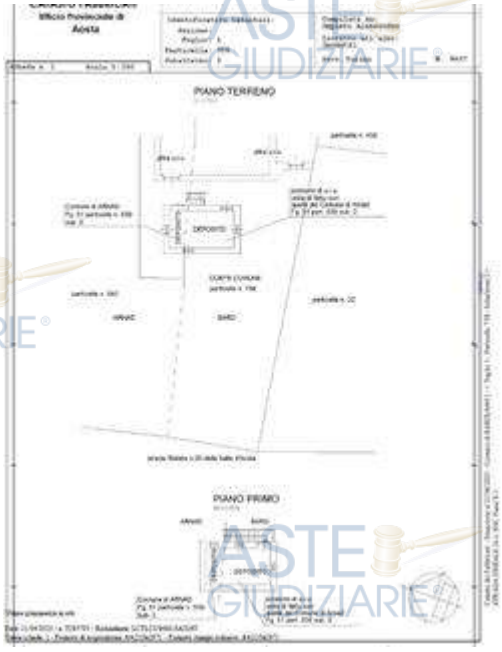
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

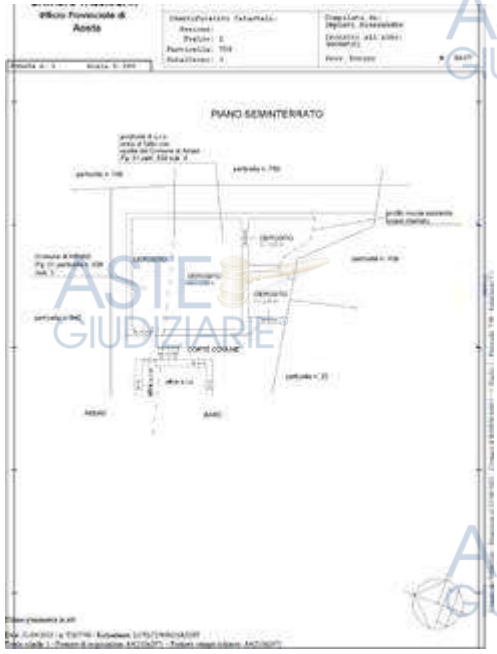
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b0931a05f9ebace8a728d96751d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito sub 2	25,00	x	100 %	=	25,00
Deposito sub 3	85,00	x	50 %	=	42,50
Totale:	**110,00**				**67,50**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: Petite Maison Imm

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Località Pied de Ville

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 43.000,00 pari a 488,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 40.850,00 pari a 464,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Data contratto/rilevazione: 29/05/2023

Fonte di informazione: Imm. Morani

Descrizione: Rustico

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 685,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 86.400,00 pari a 617,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/05/2023)

Valore minimo: 220,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Bard, purtroppo senza successo. Per detto motivo sono stati utilizzati i valori OMI riferiti al Comune di Arnad (AO) ai quali sono stati aggiunti dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 575,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,50	x	575,00	=	**38.812,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.812,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.812,50**

BENI IN BARD STRADA STATALE 26

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARD Strada Statale 26, della superficie commerciale di **6.110,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])

Terreni agricoli per la maggior parte incolti e invasi dal bosco rientrano nelle zone del vigente PRGC Ee 01 e Ec01.

La maggior parte dei terreni sono sottoposti al vincolo art. 33 - boschi "fascia verde" e art. 35 comma 1 - frane in zona gialla.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 758 (catasto terreni), superficie 375, piano: T, intestato a Ente urbano
  Coerenze: NORD mappali 540 e 539 Comune di Arnad, OVEST strada SS26, SUD mappali 22 e 438 e EST mappale 759
- foglio 1 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 3527, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 7,29 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 168 e 211, OVEST mappali 759 e 438, SUD mappali 19, 115, 13 e 12, EST mappale 3
- foglio 1 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 359, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 1,39 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 68, OVEST mappale 81, SUD mappale 92 e EST mappale 151
- foglio 1 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 973, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 3,27 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 14, OVEST mappale 19. SUD mappali 18 e 16 e EST mappali 13 e 403
- foglio 1 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,54 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 68, OVEST mappale 82, SUD mappale 16 e EST mappali 91 e 156
- foglio 1 particella 759 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 616, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 2,07 €, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappale 168, OVEST mappale 758, SUD mappale 438 e EST mappale 14

Il terreno presenta una forma contigua e omogenea, i seguenti sistemi irrigui: in abbandono, le seguenti sistemazioni agrarie: in abbandono, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: in abbandono ,arboree: in abbandono ,di selvicoltura: in abbandono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Forte di Bard.

SERVIZI

centro commerciale	scarso
centro sportivo	scarso
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	pessimo
spazi verde	al di sotto della media
centro sportivo	al di sotto della media
scuola elementare	mediocre
parco giochi	scarso

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata a un paio di km	al di sotto della media
ferrovia distante Stazione a Donnas con fermata	nella media
autostrada distante Casello a Pont St Martin	mediocre

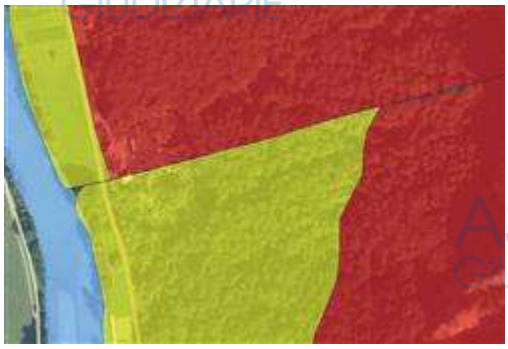
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	6.110,00	x	100 %	=	6.110,00
Totale:	**6.110,00**				**6.110,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (30/05/2023)

Valore minimo: 0,01

Valore massimo: 7,84

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Non riuscendo a trovare dei comparativi di annunci adeguati e similari lo scrivente ha mediato i valori €/Ha dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato) e gli ha parametrizzati al fine di ottenere un valore medio €/mq pari a 1,58 €/mq arrotondato a 2,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.110,00	x	2,00	=	**12.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.220,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Arnad e di Bard (AO), agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito	20,50	0,00	11.787,50	11.787,50
B	terreno agricolo	7.084,00	0,00	14.168,00	14.168,00
A	Deposito	67,50	0,00	38.812,50	38.812,50
B	terreno agricolo	6.110,00	0,00	12.220,00	12.220,00
				76.988,00 €	**76.988,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.488,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.488,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CHAMPORCHER, della superficie commerciale di **1.258,00** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà ([redacted])
- 1/6 di piena proprietà ([redacted])

Terreni agricoli in parte adibiti a pascolo (map 1072) e in parte a bosco (map 34/35).

Essi si trovano nella zona del vigente PRGC Eh 1 e dalla verifica delle cartografie regionali degli ambiti inedificabili sono censiti ai limiti della zona verde per quanto concerne l'art. 33 dei boschi e in zona rossa per quanto concerne l'art. 35, comma 1 - frane (mappali 34 e 35).

Il mappale 1072 per quanto concerne l'art. 35, comma 1 - frane si trova in zona gialla (vedi allegato).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 898, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,54 €, piano: T, intestato a [redacted] 5/6 e [redacted] 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 25 e 24, OVEST strada, SUD mappale 36 e EST mappale 1098
  diviso in pascolo per 800 mq classe 3 reddito dom. 0,54 e agrario 0,37 in prato per 98 mq classe 2 reddito dom. 0,20 e agrario 0,10
- foglio 26 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 121, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, piano: T, intestato a [redacted] 5/6 e [redacted] 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 26, OVEST mappale 33, SUD altra ditta e EST strada
- foglio 27 particella 1072 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 239, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,11 €, piano: T, intestato a [redacted] 5/6 e [redacted] 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD altra ditta, OVEST 1088, SUD altra ditta e EST altra ditta

Il terreno presenta una forma regolare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.258,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 6.290,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 6.290,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 ai nn. 3156/2509 di repertorio, a favore di INTESA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

SANPAOLO SPA, contro [redacted] e [redacted]

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1996), con atto stipulato il 27/02/1996 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 108927 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 a Aosta ai nn. 2001/1513.
Le quote sono cambiate a seguito di successione

[redacted] per la quota di 1/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 5/6

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1996 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 27/02/1996 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 108927 di repertorio, trascritto il 15/03/1996 a Aosta ai nn. 2001/1513

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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 CHAMPORCHER

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CHAMPORCHER, della superficie commerciale di **1.258,00** mq per la quota di:

- 5/6 di piena proprietà ([redacted])
- 1/6 di piena proprietà ([redacted])

Terreni agricoli in parte adibiti a pascolo (map 1072) e in parte a bosco (map 34/35).

Essi si trovano nella zona del vigente PRGC Eh 1 e dalla verifica delle cartografie regionali degli ambiti inedificabili sono censiti ai limiti della zona verde per quanto concerne l'art. 33 dei boschi e in zona rossa per quanto concerne l'art. 35, comma 1 - frane (mappali 34 e 35).

Il mappale 1072 per quanto concerne l'art. 35, comma 1 - frane si trova in zona gialla (vedi allegato).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 898, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,54 €, piano: T, intestato a [redacted] 5/6 e [redacted] 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 25 e 24, OVEST strada, SUD mappale 36 e EST mappale 1098
  diviso in pascolo per 800 mq classe 3 reddito dom. 0,54 e agrario 0,37 in prato per 98 mq classe 2 reddito dom. 0,20 e agrario 0,10
- foglio 26 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 121, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, piano: T, intestato a [redacted] 5/6 e [redacted] 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 26, OVEST mappale 33, SUD altra ditta e EST strada
- foglio 27 particella 1072 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 239, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,11 €, piano: T, intestato a [redacted] 5/6 e [redacted] 1/6, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
Coerenze: NORD altra ditta, OVEST 1088, SUD altra ditta e EST altra ditta

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	pessimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	898,00	x	100 %	=	898,00
Terreno	121,00	x	100 %	=	121,00
Terreno	239,00	x	100 %	=	239,00
Totale:	**1.258,00**				**1.258,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Agenzia delle Entrate (05/06/2023)

Valore minimo: 0,77

Valore massimo: 7,84

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Non riuscendo a trovare dei comparativi di annunci adeguati e similari lo scrivente ha mediato i valori €/Ha dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato) e gli ha parametrizzati al fine di ottenere un valore medio €/mq pari a 4,30 €/mq arrotondato a 5,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.258,00	x	5,00	=	**6.290,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.290,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	terreno agricolo	1.258,00	0,00	6.290,00	6.290,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

	6.290,00 €	**6.290,00** €

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: **€. 6.290,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.290,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale di deposito** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/1 di usufrutto ([redacted]) a favore dell'usufruttuario map 1258 sub 1

Locale deposito interrato su tre lati e utilizzato come zona lavanderia del fabbricato identificato al mappale 147.

Il fabbricato si trova in zona Ad 2 del vigente PRGC

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 10 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHARDONNEY, piano: S1, intestato a [redacted] 2/3 nuda prop, [redacted] 1/3 nuda prop. e [redacted] 1/1 usufrutto, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 144 e 1257, OVEST map 125, SUD mappali 133 e 147 e EST mappale 146

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. -5.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. -5.000,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 ai nn. 3156/2509 di repertorio, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted] e [redacted]

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/3

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 2/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted], in forza di Atto di vendita (dal 11/11/1998), con atto stipulato il 11/11/1998 a firma di Favre Giovanni ai nn. 124025 di repertorio, trascritto il 01/12/1998 a Aosta ai nn. 10533/8148.
Il titolo è riferito solamente a Vendita del map 1258 sub 1 mantenendo l'usufrutto.
Solo usufrutto

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/11/1998 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 11/11/1998 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 124025 di repertorio, trascritto il 01/12/1998 a Aosta ai nn. 10533/8148.
Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà map 1258 sub 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso atti eseguito non è stata rilevata alcuna pratica edilizia in merito all'immobile in oggetto che a tal punto risulta non autorizzato e quindi del tutto abusivo.

Sentito l'ufficio tecnico comunale e fatte le opportune verifiche sulle NTA e sul PRGC (attuale e in vigore all'epoca dell'abuso) lo stesso non è sanabile come da NDA comunali e più precisamente come da tabella 1A.2 - Ad2* ai sensi dell'art. 52 ter, comma 2 della LR 11/98 (vedi allegato)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2. Il titolo è riferito solamente al map 1258

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso atti eseguito non è stata rilevata alcuna pratica edilizia in merito all'immobile in oggetto che a tal punto risulta abusivo.

Sentito l'ufficio tecnico comunale e fatte le opportune verifiche sulle NTA e sul PRGC (attuale e in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

vigore all'epoca dell'abuso) lo stesso non è sanabile come da NDA comunali e più precisamente come da tabella 1A.2 - Ad2* ai sensi dell'art. 52 ter, comma 2 della LR 11/98 (vedi allegato).

Le opere di ripristino dello stato dei luoghi sono state stimate a corpo in circa 15.000,00 €

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nessun titolo edilizio presentato (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

-
- Opere di ripristino: demolizione, rimozione detriti e sistemazione del terreno vegetale : €15.000,00

.

Dall'accesso atti eseguito non è stata rilevata alcuna pratica edilizia in merito all'immobile in oggetto che a tal punto risulta abusivo. Sentito l'ufficio tecnico comunale e fatte le opportune verifiche sulle NTA e sul PRGC (attuale e in vigore all'epoca dell'abuso) lo stesso non è in grado di stabilire se detto fabbricato sia o meno sanabile mediante un PC in sanatoria. Rimanda tale indicazione solo dopo il deposito di una pratica edilizia corredata da inserimento del fabbricato nel tessuto urbano con piante, sezioni e prospetti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Locale di deposito a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/3 di piena proprietà ([redacted])
- 1/1 di usufrutto ([redacted]) a favore dell'usufruttuario map 1258 sub 1

Locale deposito interrato su tre lati e utilizzato come zona lavanderia del fabbricato identificato al mappale 147.

Il fabbricato si trova in zona Ad 2 del vigente PRGC

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 10 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHARDONNEY, piano: S1, intestato a [redacted] 2/3 nuda prop, [redacted] 1/3 nuda prop. e [redacted] 1/1 usufrutto, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2018 Pubblico ufficiale NOTAIO FAVRE Sede PONT-SAINT-MARTIN (AO) Repertorio n. 193252 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 9990 n. 28 registrato in data 09/04/2019 - TESTAMENTO DI [redacted]
  Coerenze: NORD mappali 144 e 1257, OVEST map 125, SUD mappali 133 e 147 e EST mappale 146

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	buono
negozi al dettaglio	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

La struttura è in c.a., internamente pavimentata e piastrellata ed esternamente rivestita in pietra.

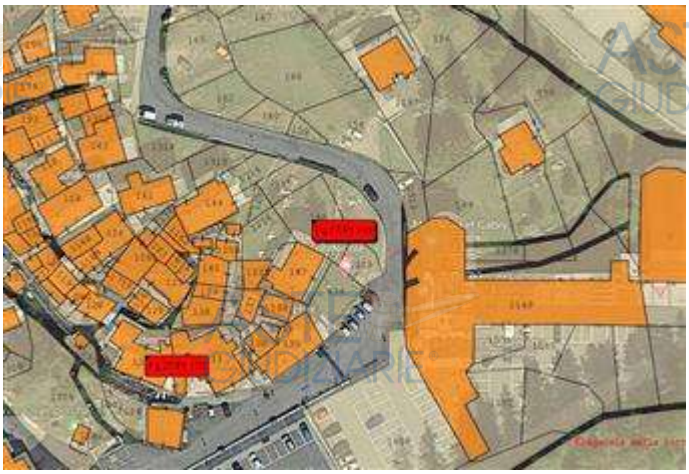
I serramenti esterni sono in legno e vetro.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale di deposito	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	**10,00**				**5,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).
Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.
Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

Purtroppo ad oggi gli oneri per un eventuale sanatoria e/o opere di ripristino non sono stimabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,00	x	2.000,00	=	**10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Locale di deposito	5,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	**10.000,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. -5.000,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. -5.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **26,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero, SUD libero e EST in aderenza altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**26,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.768,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.768,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da "[redacted]) con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted] a "[redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non essendo costituito il condominio e non essendoci un amministratore, queste informazioni non sono reperibili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted] per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted], per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted] per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo DOCFA per migliore rappresentazione della scala di accesso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Nuovo DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di apertura nel bagno senza autorizzazione e lieve modifica del balcone esterno (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. Essa consiste in: -richiesta alla Soprintendenza con erogazione di sanzione amministrativa; -previo parere Soprintendenza P.E. in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Costi di regolarizzazione:

- PC in sanatoria con Parere Soprintendenza: €3.500,00
- Sanzioni amm. : €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. Essa consiste in: -richiesta alla Soprintendenza con erogazione di sanzione amministrativa; -previo parere Soprintendenza P.E. in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **26,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero, SUD libero e EST in aderenza altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[593.8540 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0077511 registrata in data 07/09/2023

CONSISTENZA:

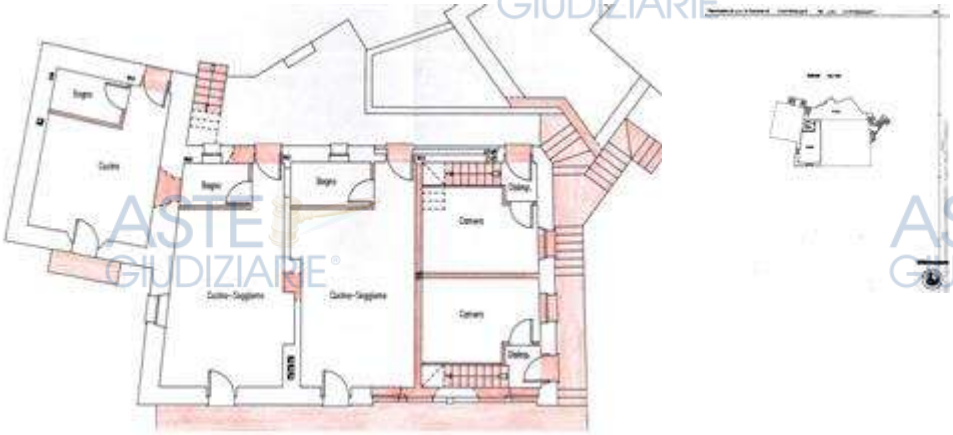
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	26,00	x	100 %	=	26,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	**29,00**				**26,90**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,90	x	2.000,00	=	**53.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	26,90	0,00	53.800,00	53.800,00
				53.800,00 €	**53.800,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.768,00**

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 **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 48.768,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero e in aderenza al sub 3, SUD libero e EST in aderenza altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**27,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.468,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.468,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted], derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted], derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted] per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted] per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted] per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esecuzione di balcone esterno e sostituzione della porta finestra con una finestra (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. Essa consiste in: -richiesta alla Soprintendenza con erogazione di sanzione amministrativa; -previo parere Soprintendenza P.E. in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- PC in sanatoria con Parere Soprintendenza: €3.500,00
- Sanzioni amm. : €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. Essa consiste in: -richiesta alla Soprintendenza con erogazione di sanzione amministrativa; -previo parere Soprintendenza P.E. in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero e in aderenza al sub 3, SUD libero e EST in aderenza altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[387.6470 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0077513 registrata in data 08/09/2023

CONSISTENZA:

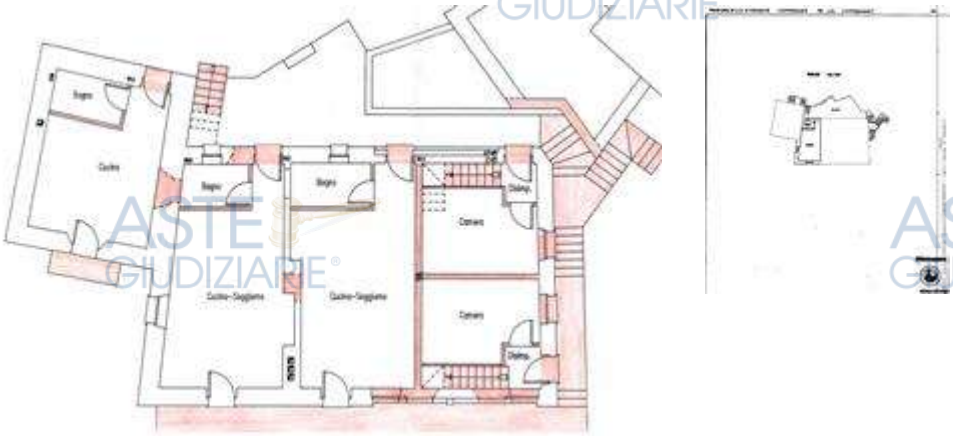
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	**27,00**				**27,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	2.000,00	=	**54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	27,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	**54.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.532,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.468,00**

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 **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.468,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST in aderenza al sub 4, SUD libero e EST in aderenza altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**27,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.468,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.468,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted] e [redacted] derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted] e [redacted] derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, [redacted] e [redacted] derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted] per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted] per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

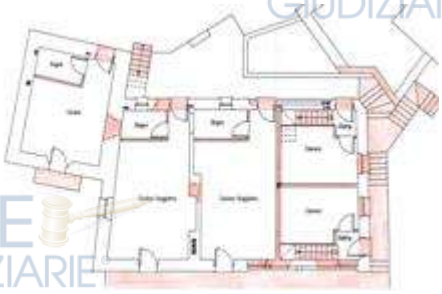
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esecuzione di una finestra, di un balcone esterno e della porta finestra (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. Essa consiste in: -richiesta alla Soprintendenza con erogazione di sanzione amministrativa; -previo parere Soprintendenza P.E. in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- PC in sanatoria con Parere Soprintendenza: €.3.500,00
- Sanzioni amm. : €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. Essa consiste in: -richiesta alla Soprintendenza con erogazione di sanzione amministrativa; -previo parere Soprintendenza P.E. in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST in aderenza al sub 4, SUD libero e EST in aderenza altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[282.4030 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078882 registrata in data 08/09/2023

CONSISTENZA:

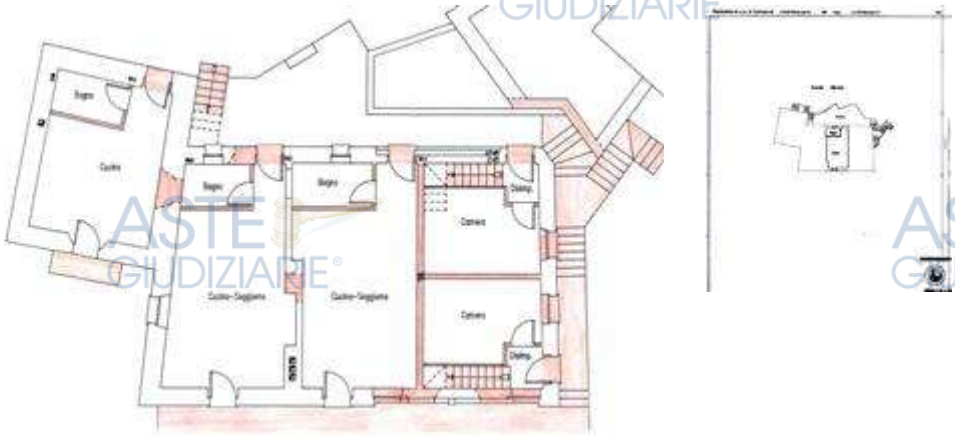
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

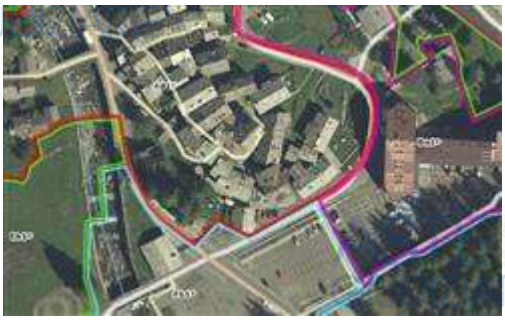
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	**27,00**				**27,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	2.000,00	=	**54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	27,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	**54.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.532,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.468,00**

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 **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.468,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST in aderenza al sub 5, SUD in aderenza al sub 7 e EST libero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**31,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.968,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.968,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted] e [redacted] derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted], per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted] per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: velux non rappresentato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Nuovo DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve diversa distribuzione spazi interni, forma della scala interna di collegamento e apertura di un velux a tetto nel bagno (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria : €.1.500,00
- Sanzioni amm. : €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. PC in sanatoria con erogazione di sanzione amministrativa.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST in aderenza al sub 5, SUD in aderenza al sub 7 e EST libero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[408.7740 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078883 registrata in data 08/09/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	**31,00**				**31,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	2.000,00	=	**62.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	31,00	0,00	62.000,00	62.000,00
				62.000,00 €	**62.000,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.968,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.968,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 7 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piani 1-2, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD altra u.i.u sub 6, OVEST in aderenza al sub 5, SUD libero e EST libero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**34,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.968,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.968,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted], derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted], derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted], derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted] per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted] per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted], per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un velux a tetto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Nuovo DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti aperture al piano primo, presenza di un velux a tetto, diversa distribuzione spazi interni e differenti aperture al piano secondo. E' difforme anche la scala di accesso esterna all'unità sub 7. Non è stato realizzato il balcone al piano primo. (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parere Soprintendenza con PC in sanatoria ed erogazione di sanzione amministrativa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Parere soprintendenza e PC in sanatoria : €.3.500,00
- Sanzioni amm. : €.1.032,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. PC in sanatoria, con parere della Soprintendenza ed erogazione di sanzione amministrativa.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 7 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piani 1-2, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD altra u.i.u sub 6, OVEST in aderenza al sub 5, SUD libero e EST libero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[347.0060 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078884 registrata in data 08/09/2023

CONSISTENZA:

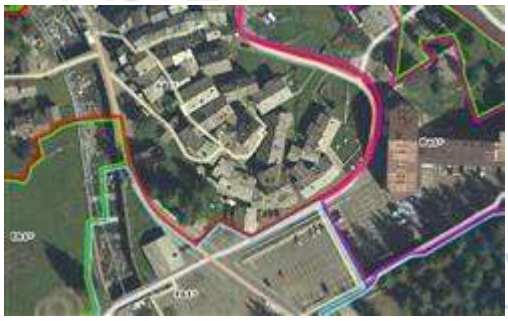
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	**34,00**				**34,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,00	x	2.000,00	=	**68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	**68.000,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.968,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.968,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **27,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 8 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 2, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero, SUD libero e EST altre U.I.U. stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**27,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.768,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.768,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted] e [redacted] derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted] per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted] per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted] per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente rappresentazione del balcone
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Nuovo DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente apertura al piano secondo per accedere al balcone (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parere Soprintendenza con PC in sanatoria ed erogazione di sanzione amministrativa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Parere soprintendenza e PC in sanatoria : €.1.500,00
- Sanzioni amm. : €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.
Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. PC in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

sanatoria, con parere della Soprintendenza ed erogazione di sanzione amministrativa.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **27,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 8 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 2, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero, SUD libero e EST altre U.I.U. stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[683.1340 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078885 registrata in data 08/09/2023

CONSISTENZA:

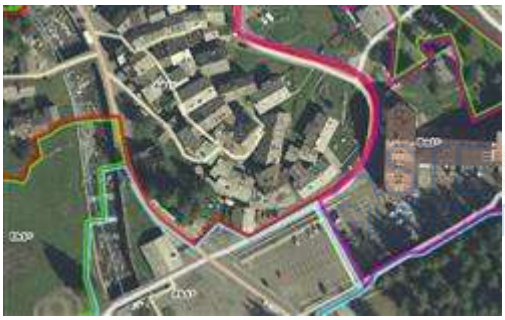
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	27,00	x	100 %	=	27,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	**30,00**				**27,90**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,90	x	2.000,00	=	**55.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	27,90	0,00	55.800,00	55.800,00
				55.800,00 €	**55.800,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.768,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.768,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **45,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 9 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 2, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero in parte e aderenza sub 8, SUD libero e EST altre U.I.U. stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**45,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.868,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.868,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2423 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e J [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted], per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted], per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sentito l'ufficio tecnico comunale e parlato il tecnico mi è stata illustrata la pratica che permetterebbe di sanare la difformità sopra meglio descritta.
La pratica urbanistica consisterà:
-richiesta di parere alla Soprintendenza per la sanatoria della difformità. Dopo aver anallizzato la richiesta, se ritenuta sanabile, verrà erogata la sanzione amministrativa mentre in caso di diniego verrà richiesta l'opera di ripristino;
-una volta ottenuto il parere della Soprintendenza, si potrà procedere con la presentazione della P.E. in sanatoria. Anche in questo caso, per il rialscio del titolo, verrà erogata la sanzione amministrativa comunale.

In caso di diniego da parte della Soprintendeza la pratica comunale non avrà luogo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differente apertura per accedere al balcone (non presente nella concessione edilizia). (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parere Soprintendenza con PC in sanatoria ed erogazione di sanzione amministrativa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Parere soprintendenza e PC in sanatoria : €.3.500,00
- Sanzioni amm. : €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Sentito l'ufficio tecnico comunale mi è stata illustrata la pratica per sanare la difformità. PC in sanatoria, con parere della Soprintendenza ed erogazione di sanzione amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **45,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 132 sub. 9 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piano 2, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero, OVEST libero in parte e aderenza sub 8, SUD libero e EST altre U.I.U. stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

L'alloggio oggetto di stima e valutazione si trova al piano primo e secondo sottotetto del fabbricato identificato col map 132, di 3 piani f.t..

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1998 con la creazione di 7 unità abitative e di un attività commerciale posta al piano terreno, adibita a bar - ristorante.

L'alloggio si presenta con discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti in legno e vetro massello.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[435.4310 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078886 registrata in data 08/09/2023

CONSISTENZA:

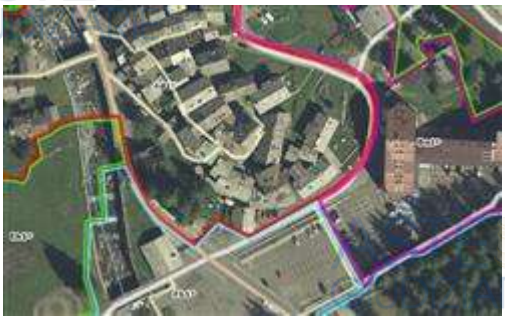
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	43,00	x	100 %	=	43,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	**52,00**				**45,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,70	x	2.000,00	=	**91.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,70	0,00	91.400,00	91.400,00
				91.400,00 €	**91.400,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.532,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.868,00**

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 **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.868,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bar - ristorante** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **201,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
Il bene oggetto di stima e valutazione è un bar - ristorante avviato e denominato Lo Ski man.

Esso si sviluppa su due livelli collegati da una comoda scala interna.

Internamente è così composto:

PS1: ingresso nella zona adibita a bar, sala consumazioni, disimpegno, dispensa e bagni;

PT: sala ristorante, bagni, dispensa vini e locale cucina (tale ambiente prosegue e occupa anche il map 133 sub 16 e 17).

La proprietà è completata da ampio terrazzo e corte esterna con dehors.

Il dehors sul prato non è stato valutato in quanto insiste per quasi il suo intero sedime su dei mappali (medesima ditta) non oggetto del presente procedimento.

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

- foglio 27 particella 132 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 247 mq, rendita 3.802,78 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piani S1-T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero - contro terra, OVEST libero in parte e contro terra, SUD libero - su corte, EST terrazzo stessa ditta e map 133

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**201,98 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 343.366,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 343.366,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da "[redacted]con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2420 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12000.
Si precisa che il contratto di locazione è formalmente intestato alla ditta individuale [redacted] ma i locali di fatto sono utilizzati dalla [redacted]

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 **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2000 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 133179 di repertorio, iscritta il 30/05/2000 a Aosta ai nn. 5208/623, a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA, contro [redacted] e [redacted] derivante da Garanzia di mutuo del 26/05/2000 atto num. 133179.
Importo ipoteca: 525753,12

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/05/2020 a Aosta ai nn. 3125/534, a favore di UNICREDIT SPA, contro [redacted] e [redacted], derivante da garanzia di mutuo del 26/05/2000.
Importo ipoteca: 525753,12.
In rinnovazione della precipitata ipoteca volontaria in data 30/05/2000 ai n.ri 5208/623

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 ai nn. 3156/2509 di repertorio, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted] e [redacted]
La formalità è riferita solamente a del map 132 solo sub 10

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mentre i beni mappale 132 sub dal 3 al 9 in visura risultano aggiornati e con intestazione 1/1 al sig. [redacted] il sub 10 risulta ancora cointestato tra il sig. [redacted] 1/6 e il [redacted]

Il dehors sul prato non è stato valutato in quanto insiste per quasi il suo intero sedime su dei mappali (medesima ditta) non oggetto del presente procedimento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE (dal 05/04/2022), con atto stipulato il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/02/2023 a Aosta ai nn. 1439.4.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1982 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Alessandro Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827

[redacted] per la quota di 5/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018 a firma di Notaio Favre ai nn. 193252 di repertorio, registrato il 09/04/2019 a Chatillon ai nn. Volume 9990 n. 28.
[redacted] per la quota di 1/6 fino al 05/04/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 1396/99**, intestata a [redacted], per lavori di Recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06/04/1998, rilasciata il 23/04/1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29/11/2001 con il n. - di protocollo

Concessione Edilizia **N. 149/1977**, intestata a [redacted] per lavori di Rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12/11/1977 con il n. 149/1977 di protocollo

N. 0007456, intestata a [redacted] per lavori di Ampliamento di dehor su area privata, presentata il 16/11/2021 con il n. 29265 di protocollo.
Non si capisce come sia terminato il procedimento

N. 0006066, intestata a [redacted], per lavori di Realizzazione di dehor su corte privata, presentata il 19/10/2020

Pratica SUEL **N. 229**, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Manutenzione straordinaria e parziale cambio di destinazione d'uso, presentata il 06/03/2017 con il n. 5261 di protocollo, rilasciata il 27/07/2017 con il n. 229/2017 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg 27 map 132 sub 2 ora sub 10, graff con map 133 sub 4/5/14

Concessione edilizia **N. 1612**, intestata a [redacted] per lavori di Manutenzione straordinaria e parziale cambio di destinazione d'uso, presentata il 03/10/2005 con il n. 4878/X di protocollo, rilasciata il 13/05/2006 con il n. 1612 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Map 133

Concessione edilizia con contributo **N. 590**, intestata a [redacted] e [redacted] per lavori di Realizzazione di CT - centrale termica, presentata il 20/09/1983 con il n. - di protocollo, rilasciata il 01/06/1984 con il n. 590 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a map 133.
Detta CT serve anche il fabbricato sul mappale 132

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale)
L'immobile risulta **conforme**..
Al piano terra non è stata eseguita la dispensa dei formaggi, modifica in ed. libera per la quale non è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

necessaria variante e/o sanatoria

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY SNC

BAR - RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Bar - ristorante a CHAMPORCHER Loc. Chardonney SNC, della superficie commerciale di **201,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
Il bene oggetto di stima e valutazione è un bar - ristorante avviato e denominato Lo Ski man.

Esso si sviluppa su due livelli collegati da una comoda scala interna.

Internamente è così composto:

PS1: ingresso nella zona adibita a bar, sala consumazioni, disimpegno, dispensa e bagni;

PT: sala ristorante, bagni, dispensa vini e locale cucina (tale ambiente prosegue e occupa anche il map 133 sub 16 e 17).

La proprietà è completata da ampio terrazzo e corte esterna con dehors.

Il dehors sul prato non è stato valutato in quanto insiste per quasi il suo intero sedime su dei mappali (medesima ditta) non oggetto del presente procedimento.

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

- foglio 27 particella 132 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 247 mq, rendita 3.802,78 Euro, indirizzo catastale: Loc. Chardonney, SNC, piano: Piani S1-T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.4/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD libero - contro terra, OVEST libero in parte e contro terra, SUD libero - su corte, EST terrazzo stessa ditta e map 133

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
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:

Il bene oggetto di stima e valutazione è un bar - ristorante avviato e denominato Lo Ski man.

Esso si sviluppa su due livelli collegati da una comoda scala interna.

Internamente è così composto:

PS1: ingresso nella zona adibita a bar, sala consumazioni, disimpegno, dispensa e bagni;

PT: sala ristorante, bagni, dispensa vini e locale cucina (tale ambiente prosegue e occupa anche il map 133 sub 16 e 17).

La proprietà è completata da ampio terrazzo e corte esterna con dehors.

Il dehors sul prato non è stato valutato in quanto insiste per quasi il suo intero sedime su dei mappali (medesima ditta) non oggetto del presente procedimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Le finiture interne sono di buon livello così come il loro stato manutentivo.

Sono stati utilizzati materiali di pregio come pietra e legno massello recuperato. I pavimenti al piano S1 sono in pietra mentre al piano T in parquet di legno, i serramenti esterni in legno e vetro mentre quelli interni in legno, le pareti intocate e la dove presente vi è della pietra recuperata e risanata.

Le pareti e i pavimenti dei bagni e della cucina sono piastrellati.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in Lose con coibentazione in non verificabile ma ipotizzabile di si — nella media

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello — nella media

infissi esterni: Finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in mo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

A

[1239.2850 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078898 registrata in data 13/09/2023

CONSISTENZA:

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

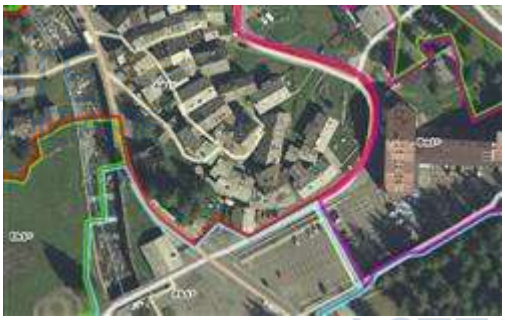
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bar - ristorante	177,00	x	100 %	=	177,00
Terrazzo	20,00	x	30 %	=	6,00
Corte esclusiva	177,00	x	10 %	=	17,70
Corte esclusiva	64,00	x	2 %	=	1,28
Totale:	**438,00**				**201,98**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Lo scrivente dalla ricerca eseguita non ha rilevato alcun parametro riferito ad un attività commerciale di ristorazione, come quella oggetto di stima e valutazione.

Per addivenire al valore di mercato ha pertanto scelto di utilizzare dei valori riferiti ad immobili residenziali siti nella zona e di fare le opportune valutazioni, che qui brevemente espone:

-ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI;

-il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq;

-visti gli impianti e le finiture si ritiene congruo un incremento del valore pari a un +15%;

-vista la difficoltà di reperire compravendite di beni similari nella vallata di Champorcher lo scrivente ritiene di svalutare il bene, rispetto a immobili residenziali, di un -30%;

-pertanto il valore ottenuto è pari a €/mq 2.000,00 - 15%= 1.700,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	201,98	x	1.700,00	=	**343.366,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 343.366,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 343.366,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

- 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	Bar - ristorante	201,98	0,00	343.366,00	343.366,00
				343.366,00 €	**343.366,00** €

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: **€. 343.366,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 343.366,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Deposito** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **18,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un deposito posto al piano seminterrato, libero sul fronte SUD, del fabbricato denominato "Maison Nicole".

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 41 mq, rendita 71,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: contro terra, OVEST sub 7, SUD libero e EST sub 8
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 - [redacted] 1/3, derivante da Successione di [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147-135-434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**18,14 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.280,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.280,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 ai nn. 3156/2509 di repertorio, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro [redacted] e [redacted].
La formalità è riferita solamente a del mappale 147 il sub 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

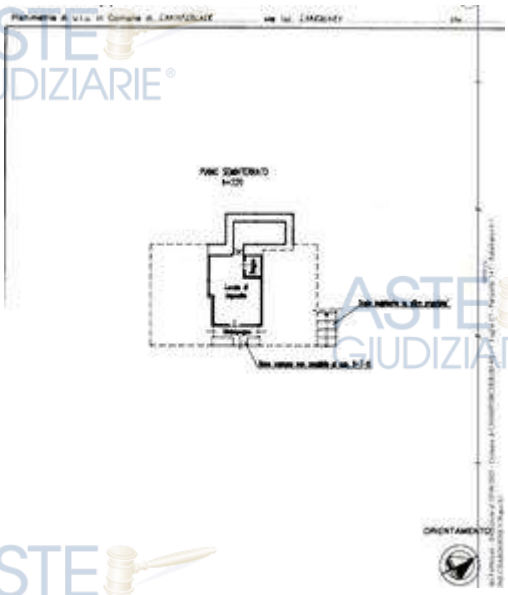
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



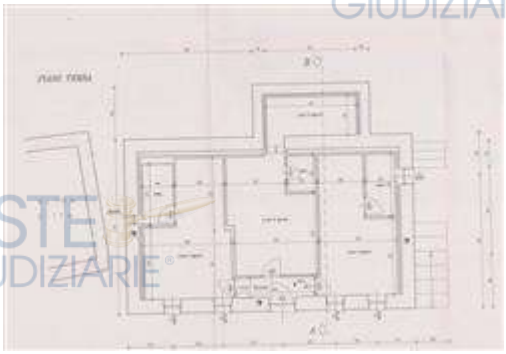
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **18,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
L'immobile oggetto della presente stima è un deposito posto al piano seminterrato, libero sul fronte SUD, del fabbricato denominato "Maison Nicole".

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 41 mq, rendita 71,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: contro terra, OVEST sub 7, SUD libero e EST sub 8
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 - [redacted] 1/3, derivante da Successione di [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147-135-434, SUD: parcheggio e EST: map 1273

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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 un locale deposito che potenzialmente potrebbe essere unito ad uno degli alloggi del PS1 e adibito ad esempio a taverna, ecc...

Le finiture interne, come lo stato manutentivo, sono adeguate in buono stato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

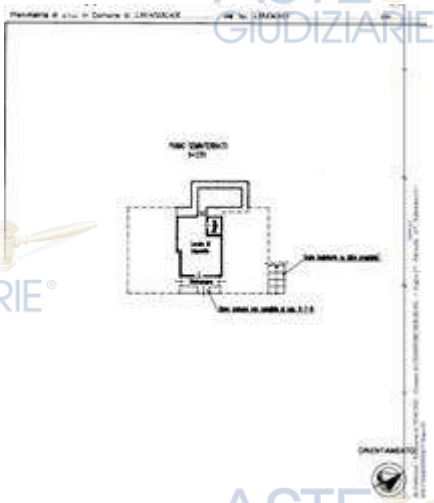
Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

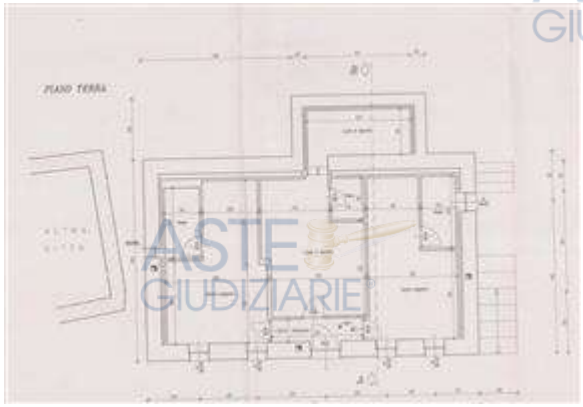
CONSISTENZA:

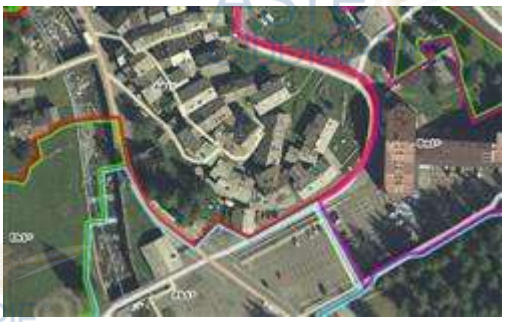
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	29,00	x	50 %	=	14,50
Terreno map 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	13,25	x	10 %	=	1,33
Terreno map 146 per la quota di 1/12 di 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**65,42**				**18,14**







Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,14	x	2.000,00	=	**36.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

- 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	18,14	0,00	36.280,00	36.280,00
				36.280,00 €	**36.280,00** €

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: **€. 36.280,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.280,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: contro terra, OVEST libero, SUD libero e EST sub 6
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**39,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted], presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

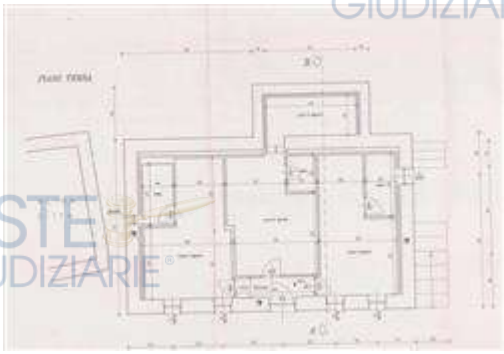
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: contro terra, OVEST libero, SUD libero e EST sub 6
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Esternamente l'immobile è in buone condizioni con finiture ben eseguite e mantenute.

Esse sono state realizzate in tipico stile alpine con muratura in pietra e malta, tetto in legno e lose e serramenti in legno massello.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media
infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media
manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media
pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

CLASSE ENERGETICA:

G

[345.9520 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0077512 registrata in data 07/09/2023

CONSISTENZA:

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

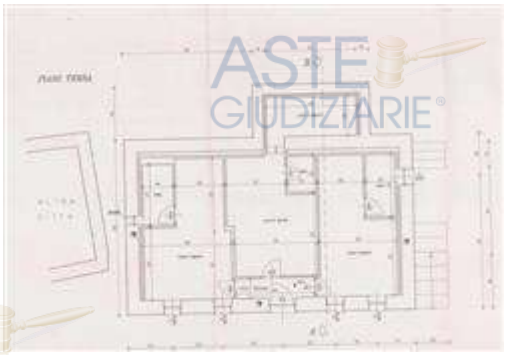
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**71,59**				**39,56**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,56	x	2.000,00	=	**79.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle compravendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,56	0,00	79.120,00	79.120,00
				79.120,00 €	**79.120,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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:	**€. 79.120,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **34,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: contro terra e in parte locale sub 6, OVEST sub 6, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**34,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

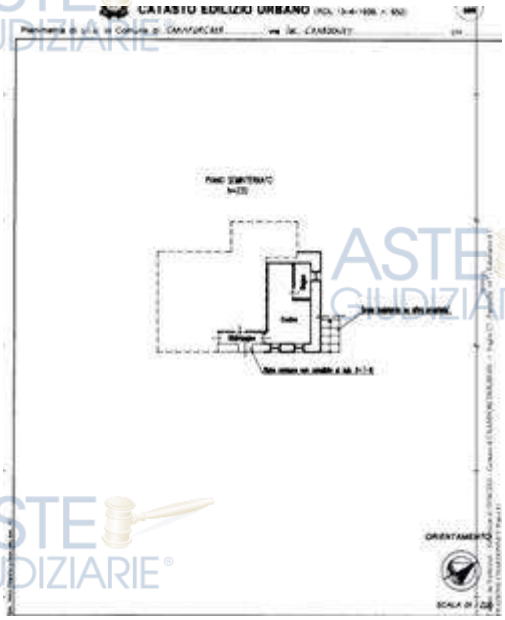
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



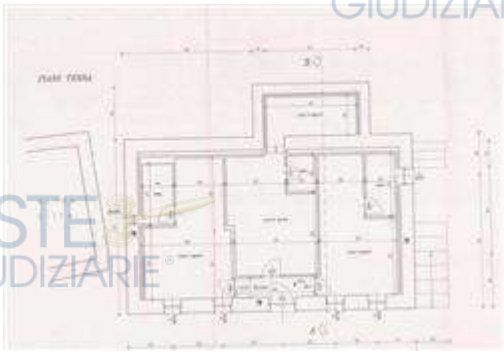
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **34,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: contro terra e in parte locale sub 6, OVEST sub 6, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano seminterrato del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[450.5290 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078887 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

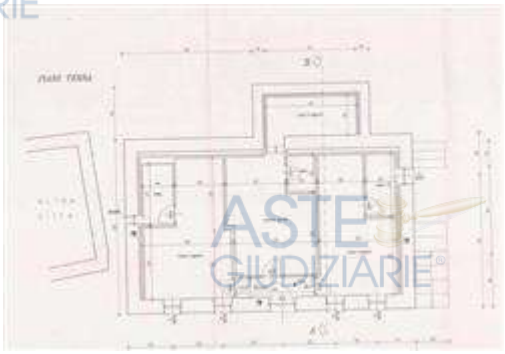
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

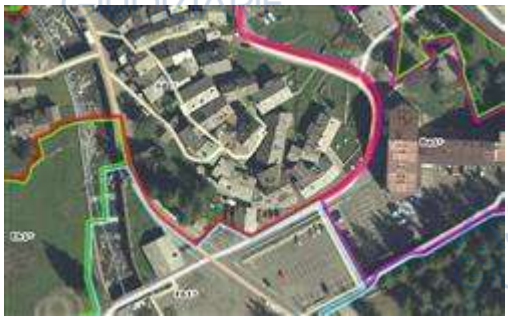
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

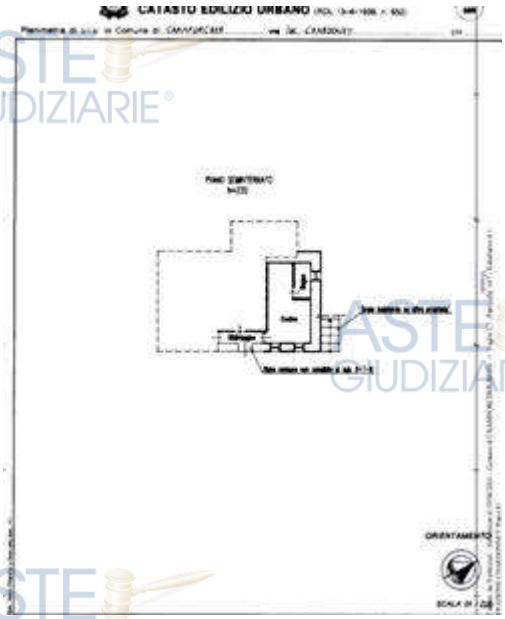
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	31,00	x	100 %	=	31,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**66,59**				**34,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,56	x	2.000,00	=	**69.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,56	0,00	69.120,00	69.120,00
				69.120,00 €	**69.120,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.120,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

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

- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: CT BCNC, OVEST libero, SUD libero e EST sub 10

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**39,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

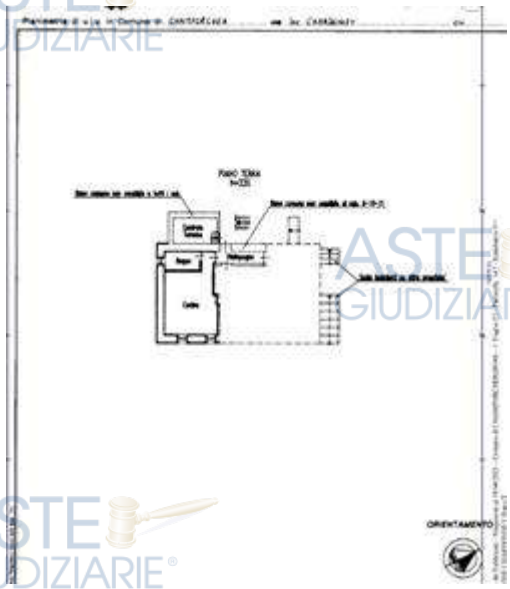
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



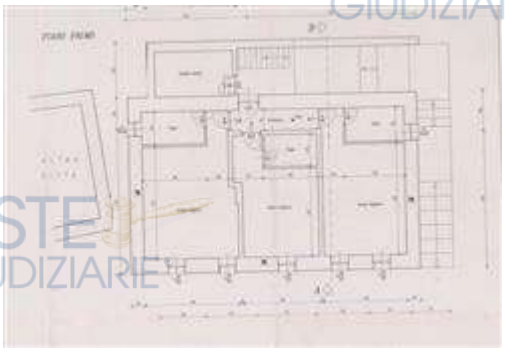
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

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

- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted], derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
Coerenze: NORD: CT BCNC, OVEST libero, SUD libero e EST sub 10

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[294.4170 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078888 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

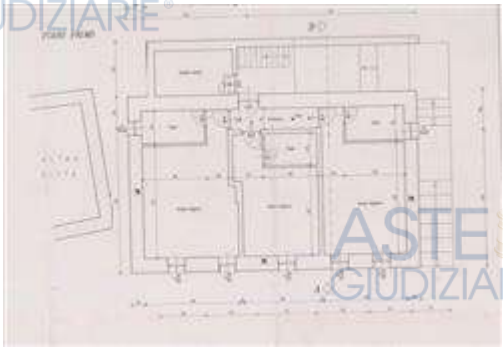
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**71,59**				**39,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,56	x	2.000,00	=	**79.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,56	0,00	79.120,00	79.120,00
				79.120,00 €	**79.120,00** €

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: **€. 79.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **26,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

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

- foglio 27 particella 147 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: disimpegno BCNC, OVEST sub 9, SUD libero e EST sub 11
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**26,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di[redacted] , contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

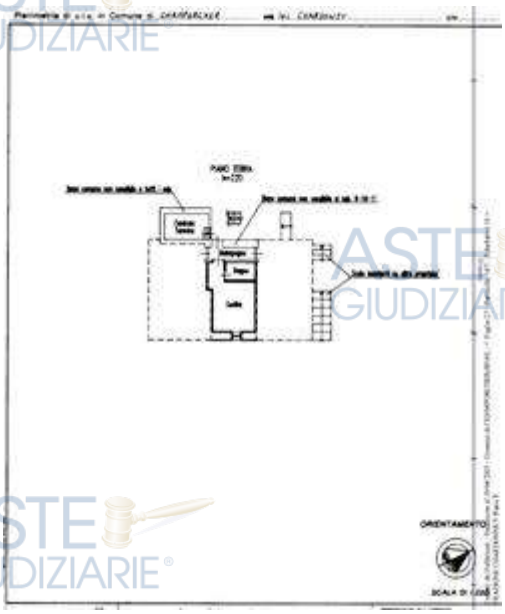
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



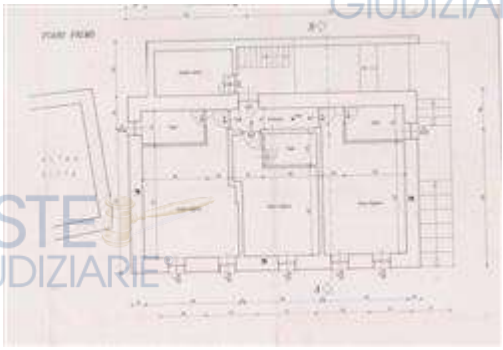
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **26,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

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

- foglio 27 particella 147 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: disimpegno BCNC, OVEST sub 9, SUD libero e EST sub 11
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[273.7790 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078889 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

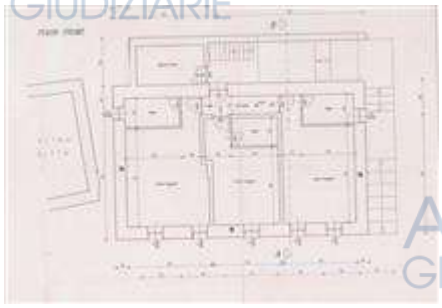
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

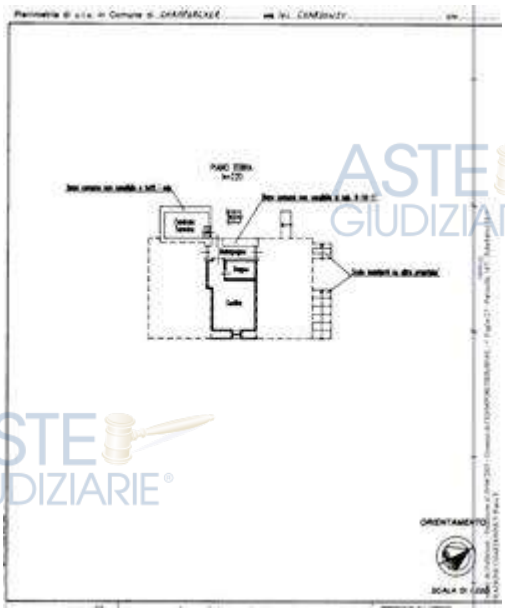
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	23,00	x	100 %	=	23,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**58,59**				**26,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villetta

Indirizzo: Frazione Roisier

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,56	x	2.000,00	=	**53.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	26,56	0,00	53.120,00	53.120,00
				53.120,00 €	**53.120,00** €

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: **€. 53.120,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **36,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

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

- foglio 27 particella 147 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST sub 10, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**36,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 73.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 73.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

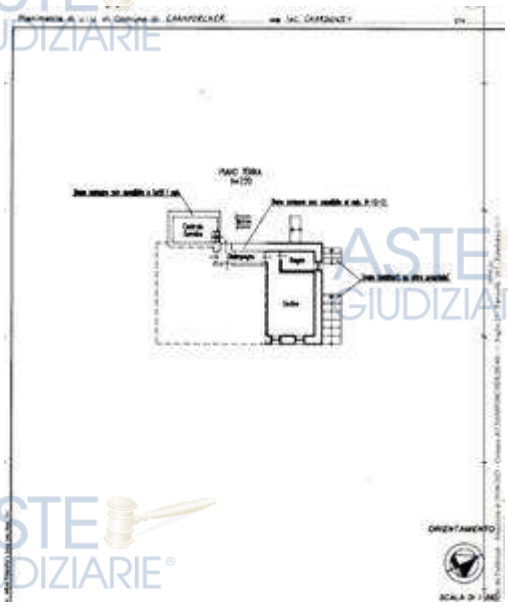
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



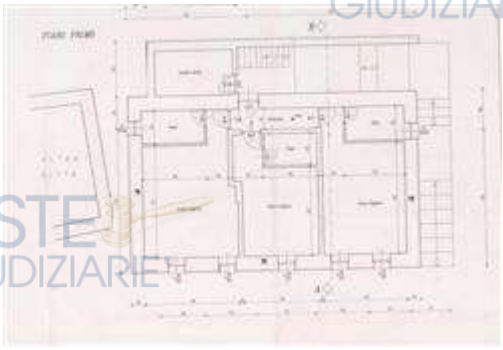
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **36,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

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

- foglio 27 particella 147 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST sub 10, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano terreno del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[433.4080 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078890 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

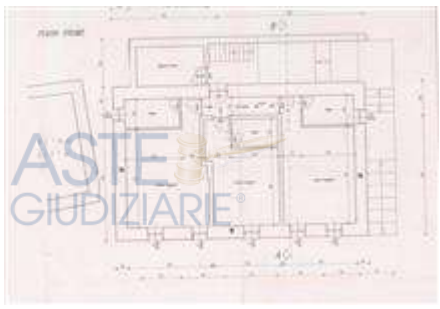
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	33,00	x	100 %	=	33,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**68,59**				**36,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).
Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,56	x	2.000,00	=	**73.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	36,56	0,00	73.120,00	73.120,00
				73.120,00 €	**73.120,00** €

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: **€. 73.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 73.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero verso terrazzo BCNC, OVEST libero, SUD libero e EST sub 13
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] o 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**39,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

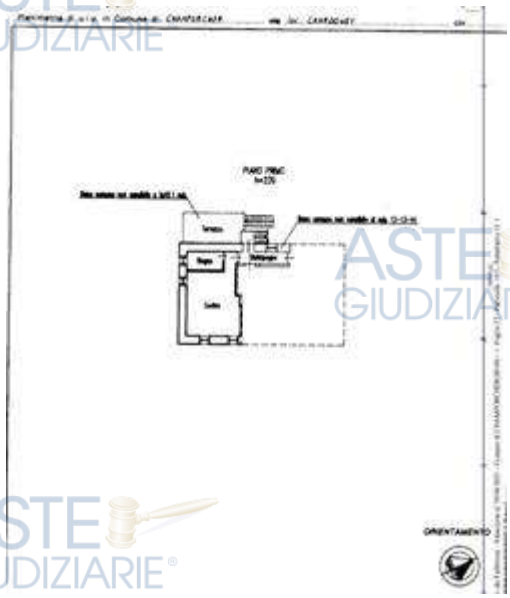
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



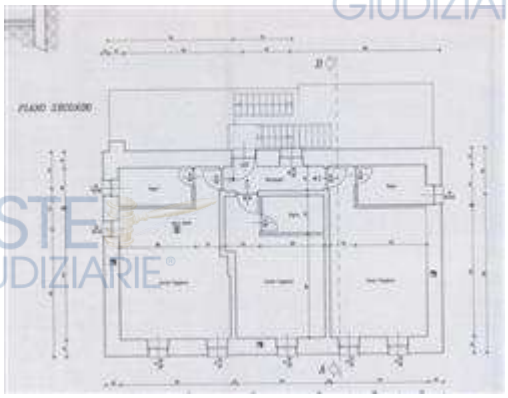
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: T, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero verso terrazzo BCNC, OVEST libero, SUD libero e EST sub 13
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

[redacted]

Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273

Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

cucina-soggiorno e bagno.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[403.0020 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078891 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

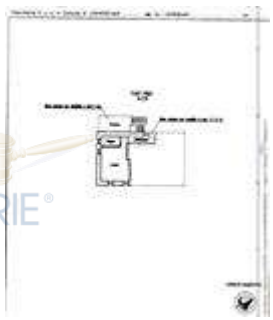
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

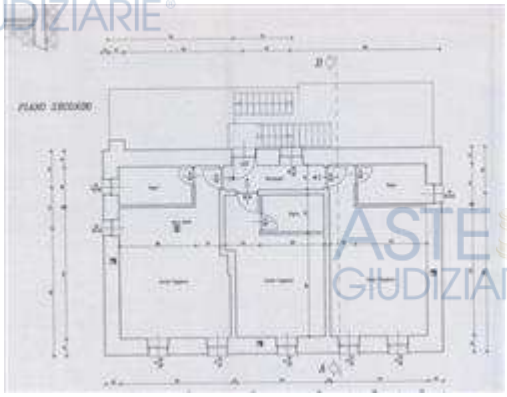
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**71,59**				**39,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,56	x	2.000,00	=	**79.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,56	0,00	79.120,00	79.120,00
				79.120,00 €	**79.120,00** €

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: **€. 79.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **26,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: disimpegno BCNC, OVEST sub 12, SUD libero e EST sub 14
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**26,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

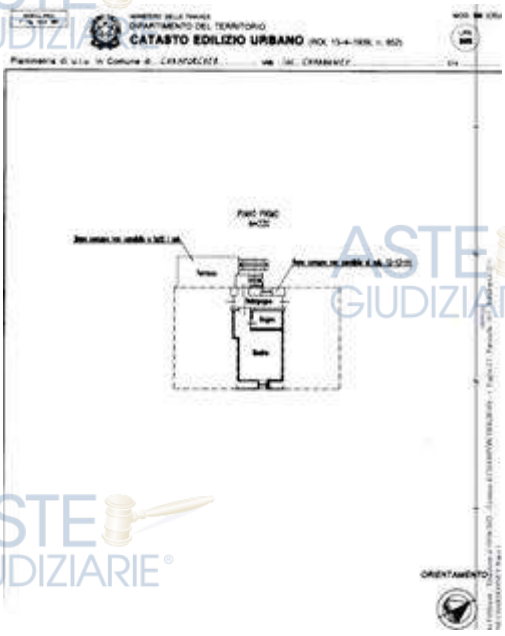
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



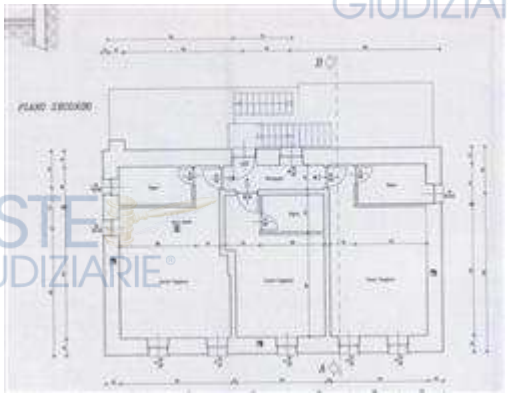
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **26,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] o 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 1, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: disimpegno BCNC, OVEST sub 12, SUD libero e EST sub 14
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

cucina-soggiorno e bagno.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

F

[276.1640 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078892 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

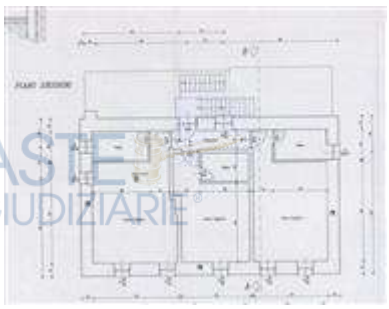
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	23,00	x	100 %	=	23,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**58,59**				**26,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).
Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,56	x	2.000,00	=	**53.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	26,56	0,00	53.120,00	53.120,00
				53.120,00 €	**53.120,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.120,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **37,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 1, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST sub 13, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e G[redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**37,56 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.120,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted] presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

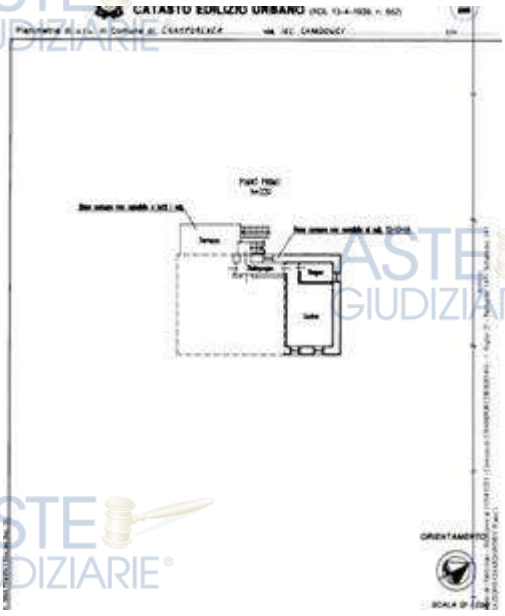
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



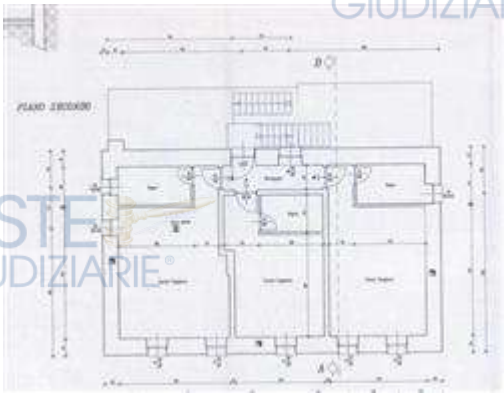
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: UT comunale - variante)
L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **37,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 1, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST sub 13, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

[redacted]

Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273

Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
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:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano primo del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

cucina-soggiorno e bagno.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[433.4080 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078893 registrata in data 12/09/2023

CONSISTENZA:

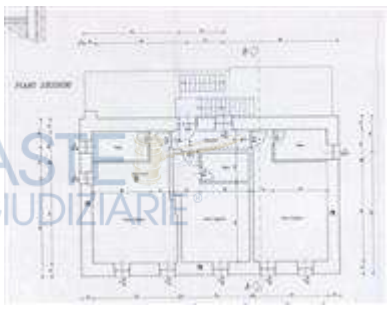
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

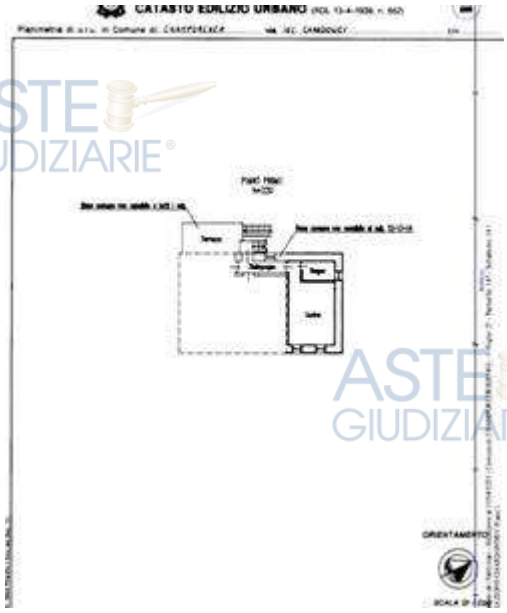
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**69,59**				**37,56**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Agenzia delle Entrate (07/06/2023)
Valore minimo: 1.300,00
Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).
Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,56	x	2.000,00	=	**75.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,56	0,00	75.120,00	75.120,00
				75.120,00 €	**75.120,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.120,00**

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**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.120,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **40,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo-sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

E' presente un soppalco non autorizzato che dovrà essere rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 2, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST libero, SUD libero e EST sub 16
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**40,91 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.820,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.820,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

[redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted], presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un soppalco
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

-
- Non viene computata in quanto dopo l'opera la plan. sarà conforme

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

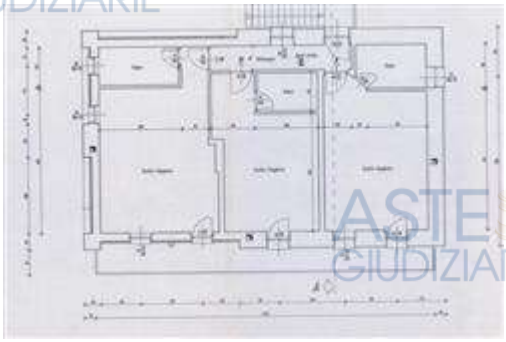
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Sono state rilevate le seguenti difformità: soppalco non autorizzato (normativa di riferimento: UT comunale - variante)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **40,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo-sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

E' presente un soppalco non autorizzato che dovrà essere rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

- foglio 27 particella 147 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 2, intestato a [redacted] derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST libero, SUD libero e EST sub 16
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo-sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno e bagno.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
infissi interni: porte realizzati in legno massello	nella media
pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no	al di sopra della media
manto di copertura: realizzato in lose	al di sopra della media
infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro	al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[483.0260 KWh/m²/anno]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Certificazione APE N. APE0078894 registrata in data 13/09/2023

CONSISTENZA:

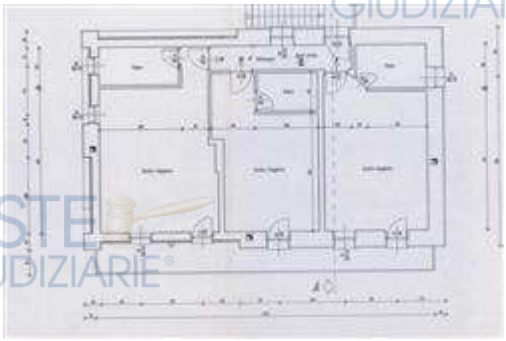
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
Balcone	4,50	x	30 %	=	1,35
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**76,09**				**40,91**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: Dream Casa

Descrizione: Villa

Indirizzo: Frazione Castello

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,91	x	2.000,00	=	**81.820,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.820,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.820,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,91	0,00	81.820,00	81.820,00
				81.820,00 €	**81.820,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.820,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.820,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **27,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno, bagno e un soppalco non autorizzato che dovrà essere rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 2, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: disimpegno su BCNC, OVEST sub 15, SUD libero e EST sub 17
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**27,67 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.340,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.340,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted], presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un soppalco
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

-
- Non viene computata in quanto dopo l'opera la plan. sarà conforme

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

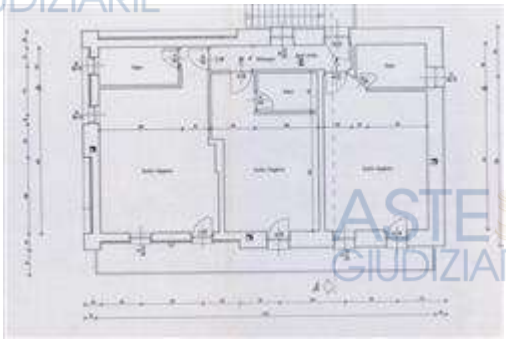
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Sono state rilevate le seguenti difformità: soppalco non autorizzato (normativa di riferimento: UT comunale - variante)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **27,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno, bagno e un soppalco non autorizzato che dovrà essere rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 147 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 2, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
Coerenze: NORD: disimpegno su BCNC, OVEST sub 15, SUD libero e EST sub 17

- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno, bagno e un soppalco non autorizzato che andrà rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media

pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media

infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

F

[319.8030 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078895 registrata in data 13/09/2023

CONSISTENZA:

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

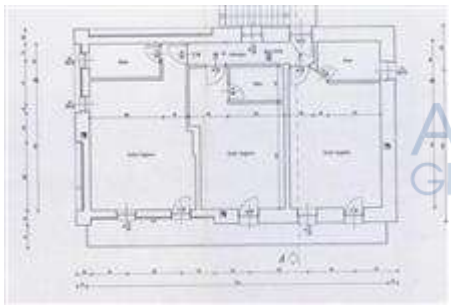
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	23,00	x	100 %	=	23,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Balcone	3,70	x	30 %	=	1,11
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**62,29**				**27,67**



VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,67	x	2.000,00	=	**55.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.340,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	27,67	0,00	55.340,00	55.340,00
				55.340,00 €	**55.340,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.340,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.340,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **38,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno, bagno e un soppalco non autorizzato che andrà rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 2, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST sub 16, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12
- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
  Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
  Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**38,79 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 74.580,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 74.580,00**
Data della valutazione:	**27/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2018, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 18/06/2018 a Telematicamente ai nn. 2431 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.
Per il contratto sopra menzionato, come da precisazione dell'Agenzia delle Entrate, si fa notare che:
- le parti in causa sono le medesime;
- in data 26/11/2018 risulta la cessione del contratto da parte del conduttore [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

servitù di passaggio sui due terreni map 146 e 434 per i condomini del fabbricato Maison Nicole - map 147

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**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA SOC. COOP., contro [redacted] e [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 686862,25.
Importo capitale: 686862,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di funzionario UNEP ai nn. 141 di repertorio, registrata il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 2524, trascritta il 15/03/2023 a Aosta ai nn. 1984, a favore di GUBER BANCA SPA per NEPAL SRL, contro [redacted] e [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare 726 verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Unità negoziali: 1 - 2 - 3 - 4 - 5

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di [redacted] , contro [redacted], derivante da "inter alia" degli immobili sub A e sub B

Servitù sui terreni a favore della Maison Nicole

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:
Ambiti inedificabili FRANE art. 35 - comma 1 = ZONA verde

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 2/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978.
Ora 1/1 con sentenza per divisione in data 05/04/2022 num. 279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1995 fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 14/10/1995 a firma di Notaio Favre Giovanni ai nn. 106687 di repertorio, trascritto il 03/11/1995 a Aosta ai nn. 8608/6485

[redacted] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 10/08/2018 fino al 05/04/2022), con atto stipulato il 30/03/2018, registrato il 10/08/2018 a Chatillon ai nn. 250, trascritto il 08/11/2018 a Aosta ai nn. 10521/7978

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1203/96** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Interventi di recupero del patrimonio edilizio, presentata il 29/11/1994, rilasciata il 15/03/1996 con il n. 1203/96 di protocollo

Variante alla concessione ed. **N. 1321/97** e successive varianti, intestata a [redacted], presentata il 17/01/1997, rilasciata il 21/03/1997 con il n. 1321/97 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un soppalco
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

-
- Non viene computata in quanto dopo l'opera la plan. sarà conforme

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

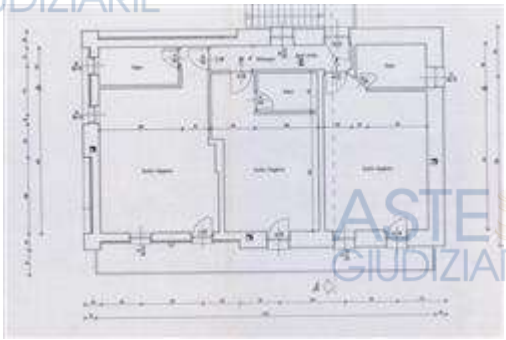
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Sono state rilevate le seguenti difformità: soppalco non autorizzato (normativa di riferimento: UT comunale - variante)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: opera di ripristino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **38,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno, bagno e un soppalco non autorizzato che andrà rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

La proprietà è completata da due porzioni di terreni, mappali 434 e 146, che verranno trasferiti per la quota di 1/12 della loro superficie catastale ai vari alloggi-lotti costituenti l'intero fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 147 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Chardonney, SNC, piano: 2, intestato a [redacted], derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/04/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 279 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1439.3/2023 Reparto PI di AOSTA in atti dal 27/02/2023
  Coerenze: NORD: libero, OVEST sub 16, SUD libero e EST libero
- foglio 27 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 278, reddito agrario 0,35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

€, reddito dominicale 0,65 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
Coerenze: NORD: map 145, OVEST: map 1258-147-434, SUD: map 1273 e EST: altra ditta
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

- foglio 27 particella 434 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 159, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,37 €, indirizzo catastale: Frazione Chardonney SNC, piano: T, intestato a [redacted] 2/3 e [redacted] 1/3, derivante da Successione [redacted]
Coerenze: NORD: map 146/147, OVEST: map 147/134/434, SUD: parcheggio e EST: map 1273
Ne verrà assegnato al lotto 12 la quota di 1/12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	eccellente
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

luminosità: nella media
qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al piano secondo e sottotetto del fabbricato denominato "Maison Nicole".

Esso dispone di un accesso da un disimpegno comune "BCNC" e si sviluppa in un ambiente unico cucina-soggiorno, bagno e un soppalco non autorizzato che andrà rimosso.

La proprietà è completata da un balcone a sud.

Le finiture interne sono discrete così come il loro stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle, i serramenti in legno e vetro e gli impianti per quanto visibile e accertabile funzionanti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media
infissi interni: porte realizzati in legno massello — nella media
pareti esterne: costruite in pietra e malta con coibentazione in no — al di sopra della media
manto di copertura: realizzato in lose — al di sopra della media
infissi esterni: finestra realizzati in legno e vetro — al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[632.4490 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078896 registrata in data 13/09/2023

CONSISTENZA:

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

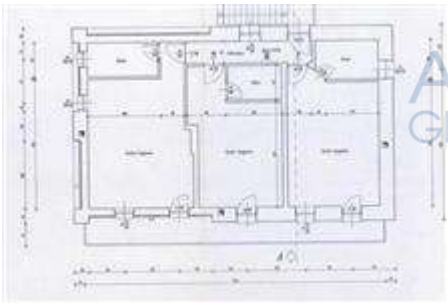
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

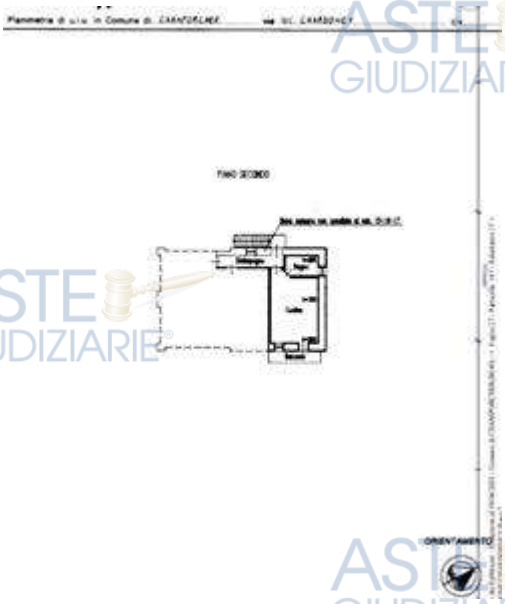
descrizione	consistenza	indice	commerciale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Balcone	4,10	x	30 %	=	1,23
Terreno map. 434 per la quota di 1/12 di 149 mq	12,42	x	10 %	=	1,24
Terreno map. 146 per la quota di 1/12 dei 278 mq	23,17	x	10 %	=	2,32
Totale:	**73,69**				**38,79**





VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Home PAL
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 162.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villetta
Indirizzo: Frazione Roisier
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 166.500,00 pari a 2.081,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023
Fonte di informazione: Dream Casa
Descrizione: Villa
Indirizzo: Frazione Castello
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 8 %
Prezzo: 174.800,00 pari a 1.942,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (07/06/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha ricercato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Champorcher (AO).

Successivamente sono stati ricercati dei comparativi rilevati sui principali siti di annunci immobiliari e sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Ritenendo i valori OMI troppo bassi rispetto ai valori dei beni immessi attualmente nel mercato immobiliare, lo scrivente, ha ritenuto di mediare e parametrizzare solo i valori degli annunci immobiliari, escludendo i valori OMI.

Il valore medio €/mq rilevato è pari a 2.000,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,79	x	2.000,00	=	**77.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.580,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, parametrizzato in €/mq, lo scrivente perito stimatore ha rilevato i valori OMI delle comprevendite registrate sull'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricercato dei comparativi sui principali siti e annunci immobiliari e intervistato alcuni agenti immobiliari operanti in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	38,79	0,00	77.580,00	77.580,00
				77.580,00 €	**77.580,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.580,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.580,00**

data 27/11/2024

il tecnico incaricato
Luca Licata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 474660b091a05f9ebace8a728d96751d