TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER Banca s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2024

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

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **C1 utilizzato come locali accessori del ristorante** a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima e valutazione è una porzione del bar - ristorante avviato e denominato "Lo Ski man".
Il locale ristorante 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 ed è internamente collegato proprio con il map 133 sub 16 oggetto di perizia, la cui destinazione d'uso è come zona lavapiatti e dispensa.

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.
Le finiture interne sono di buon livello così come il loro stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,35.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 133 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 11 mq, rendita 236,33 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHARDONNEY n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**21,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 37.275,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 37.275,00**
Data della valutazione:	**12/01/2024**

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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 antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12000.

[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 **volontaria**, stipulata il 30/09/2011 a firma di Notaio Favre ai nn. 9645/1622 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Apertura credito per la Società [redacted]
Importo ipoteca: 1.800.000.
Importo capitale: 900.000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/2014 a firma di Notaio Princivalle ai nn. 804/82 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 960.000,00.
Importo capitale: 480.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/09/2015 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 7969/1091 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 10/08/2015 num 976.
Importo ipoteca: 686.862,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, stipulata il 07/02/2018 a firma di - ai nn. 1210/934 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento

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

Domanda giudiziale di divisione giudiziale, stipulata il 24/03/2020 , trascritta il 17/02/2021 a Aosta ai nn. 1430/1111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento, stipulata il 02/04/2021 ai nn. 3156/2509 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento

Pignoramento, stipulata il 14/11/2023 ai nn. 10928/8638 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 30/03/2018), con atto stipulato il 22/04/1982 a firma di Notaio Favre ai nn. 44798/21440 di repertorio, trascritto il 14/05/1982 a Aosta ai nn. 2827/2401

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 30/03/2018 fino al 05/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Titolo abilitativo di trasformazioni urbanistiche o edilizie (art. 59, comma 1) della LR 11/98 mediante SUEL **N. 5261/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di manutenzione straordinaria con mutamento parziale della destinazione d'uso, presentata il 08/03/2017 con il n. 1147 di protocollo, rilasciata il 07/07/2017 con il n. 5261/2017 di protocollo

Concessione edilizia **N. 1612**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di manutenzione straordinaria con mutamento parziale della 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

Concessione edilizia **N. 590**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , 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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHAMPORCHER LOC. CHARDONNEY

C1 UTILIZZATO COME LOCALI ACCESSORI DEL RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

C1 utilizzato come locali accessori del ristorante a CHAMPORCHER Loc. Chardonney, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima e valutazione è una porzione del bar - ristorante avviato e denominato "Lo Ski man".
Il locale ristorante 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 ed è internamente collegato proprio con il map 133 sub 16 oggetto di perizia, la cui destinazione d'uso è come zona lavapiatti e dispensa.

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.
Le finiture interne sono di buon livello così come il loro stato manutentivo.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,35.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 133 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 11 mq, rendita 236,33 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHARDONNEY n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2017.

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

negozi al dettaglio	al di sotto della media
municipio	nella media
spazi verde	eccellente
verde attrezzato	eccellente

COLLEGAMENTI

autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale accessorio oggetto di perizia e identificato col map 133 sub 16, è adibito come zona

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

lavapiatti e dispensa del ristorante stesso.

La destinazione e il suo utilizzo è conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

CLASSE ENERGETICA:

A

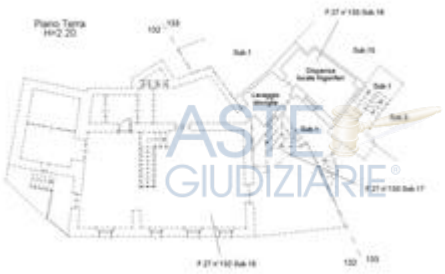
[1239.2850 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0078898 registrata in data 14/06/2023

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
Locali accessori al ristorante	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**21,00**				**21,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Home PAL

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Fraz. 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

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

Tipo fonte: annuncio immobiliare
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
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

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/12/2023
Fonte di informazione: La Casa
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Fraz. Chardonney
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 2.714,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 242.250,00 pari a 2.307,14 Euro/mq

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

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

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 2.088,00 €/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 2.088,00 - 15%= 1.775,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	1.775,00	=	**37.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.275,00**

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	C1 utilizzato come locali	21,00	0,00	37.275,00	37.275,00

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

	accessori del ristorante				
				37.275,00 €	**37.275,00 €**

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: **€. 37.275,00**

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: **€. 37.275,00**

data 12/01/2024

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