



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Paolo De Paola

CUSTODE:

dott. Henri Dondeynaz

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Mario Benech

CF:BNCMRA53T29L277B

con studio in SAINT VINCENT (AO) V.le Duca d'Aosta 10

telefono: 0166949587

email: benech.mario@studio-benech.com

PEC: mario.benech@geopec.it



tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 1 di 30

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A1 appartamento a DONNAS Via Rossignod 38, della superficie commerciale di **56,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Complesso residenziale denominato "IL VIGNETO" è situato nel Comune di Donnas (Ao), Via Rossignod 38, insiste al foglio 26 del N.C.E.U., mappale n. 68 ed è costituito da quattro corpi di fabbrica che si sviluppano su due e tre piani fuori terra, adibiti ad abitazioni e da un piano interrato, con destinazione ad autorimesse identificati con le lettere A - B - C e D

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è posto al piano terra del fabbricato D, è identificato con il n. 5 del regolamento di condominio ed è composto da un soggiorno, con angolo cottura, al quale si accede direttamente dal vano scale comune, da una zona notte composta da n. 2 camere da letto, da un servizio igienico completo di tutti i sanitari e da un piccolo ripostiglio utilizzato come lavanderia; l'appartamento stesso dispone di due aree a verde di uso esclusivo ed a cui si accede dal soggiorno e dalle camere da letto.

Le finiture interne sono così realizzate: le pareti del soggiorno in intonaco civile tinte, mentre l'angolo cottura è rivestito in piastrelle di ceramica nella fascia tra i pensili dello stesso; l'intera pavimentazione è realizzata in piastrelloni in gres porcellanato. Le pareti delle due camere sono rifinite in intonaco civile e tinte, con i pavimenti eseguiti in listelloni di legno. Il servizio igienico è composto da doccia, bidet, w.c e dal mobile attrezzato con il lavabo. Il pavimento è realizzato in piastrelle, così come il rivestimento delle pareti, per un'altezza di cm. 130/140. Il ripostiglio, ove si trova lavatrice, è rivestito parzialmente in piastrelle.

All'unità immobiliare competono, al piano sotterraneo, una cantina ed un piccolo deposito di pertinenza .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 5, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 03/10/2008 n. 4379.1/2008
Coerenze: B.C.N.C viabilità esterna passaggi pedonali sub. 1 disimpegno sub. 3 B.C.N.C. ai sub. dal 20 al 24 Corte sub. 3 B.C.N.C. ai sub. dal 20 al 24

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A1.1 box singolo, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord sub. 24, area di manovra, sub. 14 e terrapieno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,21 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.874,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.874,12
Data della valutazione:	26/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .

In occasione dell'ultimo sopralluogo eseguito con il Custode giudiziale in data 24 gennaio 2024, l'immobile risultava occupato dalla figlia del debitore Gontier Massimo



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni





ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 660.000,00.

Importo capitale: 330.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Con annotazione di restrizione di beni n. 351 del 29/04/2021

pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 487,18**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 355,16**

Millesimi condominiali: **74,95**

Ulteriori avvertenze:

Sentito l'Amministratore del Condominio, non ha comunicato problematiche particolari riguardante l'intero complesso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di Società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di dott. FAVRE Giovanni ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Al foglio 26 particelle 68 sub. 20-15-24-19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 05/06/2001 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 141680 di repertorio, trascritto il 18/06/2001 a Aosta ai nn. 4305.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 26 particelle 68 e 69



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 05/06/2001 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 141680 di repertorio, trascritto il 18/06/2001 a Aosta ai nn. 4305.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 26 particelle 68 e 69

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/11/1972 fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 25/11/1972 a firma di notaio Soudaz ai nn. 5847/3088 di repertorio, trascritto il 29/12/1972 a Aosta ai nn. 7846.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 26 particelle 70-74-274-282

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/11/1972 fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 21/01/2024 a firma di Notaio Soudaz ai nn. 5847/3088 di repertorio, trascritto il 29/12/1972 a Aosta ai nn. 7846.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 26 particelle 70-74-274-282



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/09/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 177828/31974 di repertorio, trascritto il 06/10/2006 a Aosta ai nn. 10146.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle 68 e 69

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 12/09/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 177828/31974 di repertorio, trascritto il 06/10/2006 a Aosta ai nn. 10146.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 26 particelle 70-74-274-282



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale, presentata il 03/04/2006 con il n. 2797 di protocollo, rilasciata il 15/01/2007 con il n. 06/2007 di protocollo, agibilità del 24/11/2009 con il n. 9276 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 26 n. 68 sub. 20 e 21

Concessione edilizia in variante N. **24/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Complesso Residenziale, presentata il 26/03/2008 con il n. 2353 di protocollo, rilasciata il 17/12/2008 con il n. 24/2008 di protocollo.

Le pratiche di abitabilità sono state presentate singolarmente per ogni subalterno

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera 42 del 18/12/2009, l'immobile ricade in zona Ba20. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona già completamente edificata o di completamento destinate in prevalenza alla residenza.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 26 mappale 68



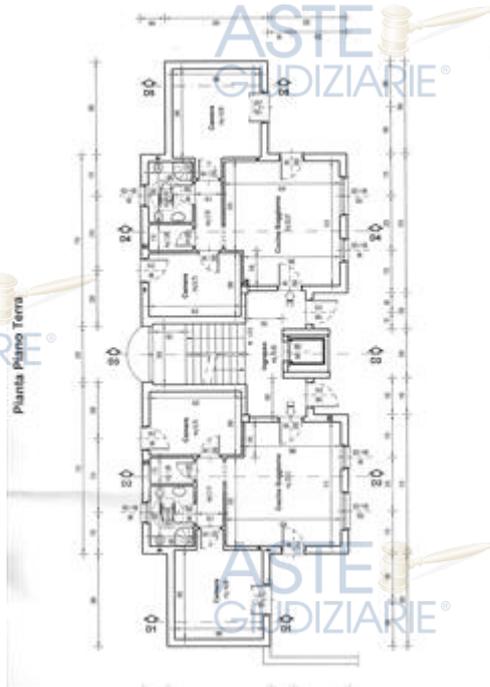
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Risulta la conformità edilizia e urbanistica



Pianta piano Terra int. 5



Pianta Piano S1 box



CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA (Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11)

N°06/2007

Vista la pratica presentata in data 03/04/2006, con protocollo di riferimento n. 2701, con la quale il Sig. GONTER MASSIMO nato ad AOSTA il 06/12/1969 residente in Fras Vagly zona 7 11820 CHAMPORCHER (AO), C.F. GONTERMASSIMOMASSIMO legale rappresentante della società IMMOBILIARE LA FINETA di Gonter Massimo e Alviseo s.n.c. con sede in Fras Chardonnay n. 14 11028 Champorcher (AO), p. I.V.A. 0667949079, chiede il rilascio della concessione edilizia per costruzione di un complesso residenziale in via Ronchini (quartiere Adornato) per n. 10 alloggi, sito in Località Ronchini, area I.C. del P.R.G.C. del Comune di Donnas, distante in Catasto al Foglio XXXI map. 04, map. 01, map. 70, map. 74, map. 274, map. 284.

Concessione Edilizia n. 6



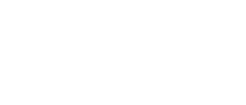
CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA (Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11)

n. 747008

Vista la pratica presentata in data 26/03/2008, con protocollo di riferimento n. 2371, con la quale il Sig. GONTER MASSIMO nato ad AOSTA il 06/12/1969, residente in Fras Vagly, n. 7, 11820 CHAMPORCHER, s.d. GONTERMASSIMOMASSIMO legale rappresentante della società immobiliare la fineta di Gonter Massimo e Alviseo s.n.c. con sede in Fras Chardonnay n°14 11028 Champorcher P.I.V.A. 0667949079 chiede il rilascio della concessione edilizia per PARLANTE ALTA C.F. 062007 PER CONTRIBUTO COMPLESSO RESIDENZIALE in L.R. BOSSIGNON, area I.C. del P.R.G.C. del Comune di Donnas, distante in Catasto al Foglio 30 Map. VARE.



Concessione Edilizia n. 24





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DONNAS VIA ROSSIGNOD 38
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A1

appartamento a DONNAS Via Rossignod 38, della superficie commerciale di **56,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Complesso residenziale denominato "IL VIGNETO" è situato nel Comune di Donnas (Ao), Via Rossignod 38, insiste al foglio 26 del N.C.E.U., mappale n. 68 ed è costituito da quattro corpi di fabbrica che si sviluppano su due e tre piani fuori terra, adibiti ad abitazioni e da un piano interrato, con destinazione ad autorimesse identificati con le lettere A - B - C e D

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è posto al piano terra del fabbricato D, è identificato con il n. 5 del regolamento di condominio ed è composto da un soggiorno, con angolo cottura, al quale si accede direttamente dal vano scale comune, da una zona notte composta da n. 2 camere da letto, da un servizio igienico completo di tutti i sanitari e da un piccolo ripostiglio utilizzato come lavanderia; l'appartamento stesso dispone di due aree a verde di uso esclusivo ed a cui si accede dal soggiorno e dalle camere da letto.

Le finiture interne sono così realizzate: le pareti del soggiorno in intonaco civile tinteggiate, mentre l'angolo cottura è rivestito in piastrelle di ceramica nella fascia tra i pensili dello stesso; l'intera pavimentazione è realizzata in piastrelloni in gres porcellanato. Le pareti delle due camere sono rifinite in intonaco civile e tinteggiate, con i pavimenti eseguiti in listelloni di legno. Il servizio igienico è composto da doccia, bidet, w.c e dal mobile attrezzato con il lavabo. Il pavimento è realizzato in piastrelle, così come il rivestimento delle pareti, per un'altezza di cm. 130/140. Il ripostiglio, ove si trova lavatrice, è rivestito parzialmente in piastelle.

All'unità immobiliare competono, al piano sotterraneo, una cantina ed un piccolo deposito di pertinenza .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 5, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 03/10/2008 n. 4379.1/2008
Coerenze: B.C.N.C viabilità esterna passaggi pedonali sub. 1 disimpegno sub. 3 B.C.N.C. ai sub. dal 20 al 24 Corte sub. 3 B.C.N.C. ai sub. dal 20 al 24

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno Fabbricato Alloggio Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno Pranzo e Angolo Cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera Matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera Singola

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio Igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio con lavatrice

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso Complesso Residenziale " IL VIGNETO"

ASTE GIUDIZIARIE®



Fabbricato Principale

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso Autorimesse

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso Fabbricato Principale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

al di sotto della media



ASTE GIUDIZIARIE®

nella media



nella media



tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 10 di 30

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



- nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: Residenziale Non residenziale

Classificazione D.F.B. (D.Lgs. 41/10): **E1 (E)**

Tipologia dell'edificio: Edificio residenziale Edificio pubblico Edificio di servizi Edificio di attività commerciale Edificio di attività industriale Edificio di attività artigianale Edificio di attività agricola Edificio di attività forestale Edificio di attività turistica Edificio di attività culturale Edificio di attività religiosa Edificio di attività sportiva Edificio di attività sanitaria Edificio di attività educativa Edificio di attività di pubblica amministrazione Edificio di attività di servizi Edificio di attività di altro tipo

Caratteristiche generali

Regione: **LAZIO** | Comune: **ROMA** | Via: **VIA S. PIETRO** | Cap: **00187** | Prov: **RM**

Superficie utile (m²): **174,6** | Superficie utile (m²): **174,6** | Volume lordo (m³): **174,6** | Volume lordo (m³): **174,6**

Caratteristiche tecniche

Classe energetica: **D** | EP (kWh/m²anno): **174,6**

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

Classe energetica: **D** | EP (kWh/m²anno): **174,6**

RECOMMENDAZIONI

Classe energetica consigliata: **C** | EP (kWh/m²anno): **174,6**

Ape pag. 1

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI SIMILI

Consumo elettrico (kWh/m²anno): **11,0**

Consumo gas (kWh/m²anno): **174,6**

Consumo acqua calda sanitaria (kWh/m²anno): **174,6**

Consumo acqua (m³/m²anno): **174,6**

RECOMMENDAZIONI

Consumo elettrico (kWh/m²anno): **11,0**

Consumo gas (kWh/m²anno): **174,6**

Consumo acqua calda sanitaria (kWh/m²anno): **174,6**

Consumo acqua (m³/m²anno): **174,6**

Ape pag. 2

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ALTRI DATI GENERALI

Classe energetica: **D** | EP (kWh/m²anno): **174,6**

DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

Superficie utile (m²): **174,6** | Volume lordo (m³): **174,6**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione	Tipologia	Modello	Classe	Consumo (kWh/m ² anno)	Consumo (m ³ /m ² anno)
Condizionatore d'aria	1 - Condizionatore d'aria	1000	A++	11,0	0,0
Calore	1 - Calore	1000	A++	174,6	0,0

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONE SUL PROCEDIMENTO DI VERIFICA ENERGETICA

Verifica obbligatoria: Sì No

SOGGETTO CERTIFICATORE

Nome e Cognome: **MARIO BENECH**

Professione: **INGEGNERE**

Classe energetica: **D** | EP (kWh/m²anno): **174,6**





Ape pag. 3



Ape pag. 4



Ape pag. 5



CLASSE ENERGETICA:



[174,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE 0081018 registrata in data 25/01/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie Utile Interna	56,80	x	100 %	=	56,80
Totale:	56,80				56,80



tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 12 di 30





rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord sub. 24, area di manovra, sub. 14 e terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	15,21	x	100 %	=	15,21
Totale:	15,21				15,21



Box auto singolo



Planimetria Catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,80	x	1.100,00	=	62.480,00
Valore superficie accessori:	15,21	x	1.100,00	=	16.731,00
					79.211,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per adeguamento	-6.336,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 72.874,12



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

€. 72.874,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata eseguita sulla base dei valori medi di mercato rilevati nella zona e confrontati con i dati dell'osservatorio immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, agenzie: Agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Valori da banca dati osservatorio immobiliare

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
A1	appartamento	56,80	15,21	72.874,12	72.874,12
				72.874,12 €	72.874,12 €

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:

€. 72.874,12

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:

€. 72.874,12

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A2 appartamento a DONNAS Via Rossignod 38, della superficie commerciale di **122,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Complesso residenziale denominato "IL VIGNETO" è situato nel Comune di Donnas (Ao), Via Rossignod 38 ed insiste al foglio 26 del N.C.E.U., mappale, n. 68 ed è costituito da quattro corpi di fabbrica che si sviluppano su due e tre piani fuori terra, adibiti ad abitazioni e da un piano interrato, con destinazione ad autorimesse identificati con le lettere A - B - C e D

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo f.t.) del fabbricato D ed occupa l'intero piano; è formato da una zona a giorno con un'ampia cucina, un grande soggiorno-pranzo ed un servizio igienico completo di tutti gli accessori; nella zona notte trovano ubicazione n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale ed un servizio igienico completo di tutti gli accessori. Nel corridoio di ingresso e disimpegno alle due zone vi è l'ascensore condominiale che accede direttamente all'interno dell'appartamento

Le finiture delle pareti sono in intonaco a civile tinteggiato, i pavimenti delle camere da letto sono realizzati in legno massello, mentre il pavimento del soggiorno-pranzo è realizzato in resina, come i servizi igienici

All'appartamento compete una cantina posta al piano S1 a cui si accede dal box auto di pertinenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 9, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 805,68 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod 38, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: libero sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A2.1 box singolo, composto da box, identificato con il numero 11.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 96,06 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod 38, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub. 24, terrapieno. vano scala e aerea di manovra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,89 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.862,65

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.862,65

Data della valutazione: 26/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data dell'ultimo sopralluogo eseguito con il Custode giudiziale in data 24 gennaio 2024, l'immobile risultava libero e solo parzialmente arredato



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** annotata, stipulata il 13/09/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Aosta ai nn. 2306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/10/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Aosta ai nn. 2657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.00,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/10/2010 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Aosta ai nn. 2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.





Importo ipoteca: 660.000,00.
 Importo capitale: 330.000,00.
 Durata ipoteca: 20 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Aosta ai nn. 6574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 87/2023 di repertorio, trascritta il 06/03/2023 a Aosta ai nn. 1675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.004,90
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 732,58
Millesimi condominiali:	154,60
Ulteriori avvertenze:	
Sentito l'Amministratore del Condominio, non ha evidenziato particolari problemi.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di trasformazione società (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Aosta ai nn. 285

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 05/06/2001 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 141680 di repertorio, trascritto il 18/06/2001 a Aosta ai nn. 4305.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle 68 e 69

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 05/06/2001 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 141680 di repertorio, trascritto il 18/06/2001 a Aosta ai nn. 4305.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle 68 e 69

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/06/2006), con atto stipulato il 25/11/1972 a firma di Notaio Soudaz ai nn. 5847/3088 di repertorio,





trascritto il 29/12/1972 a Aosta ai nn. 7846.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle n. 70 - 74 - 274 -282

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 12/09/2026), con atto stipulato il 25/11/1972 a firma di Notaio Soudaz ai nn. 5847/3088 di repertorio, trascritto il 29/12/1972 a Aosta ai nn. 7846.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle n. 70 - 74 - 274 - 282

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/09/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 177828/31974 di repertorio, trascritto il 06/10/2006 a Aosta ai nn. 10146.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle 68 e 69

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di dott. Favre Giovanni ai nn. 177828/31974 di repertorio, trascritto il 06/10/2006 a Aosta ai nn. 10146.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 particelle 70 - 74 - 274 - 282



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Occorre richiedere l'abitabilità dell'unità immobiliare

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale, presentata il 03/04/2006 con il n. 2797 di protocollo, rilasciata il 15/01/2007 con il n. 06/2007 di protocollo, agibilità del 24/11/2009 con il n. 9276 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 n. 68 sub. 20 e 21.

La pratica di abitabilità per il sub. 24 non risulta presentata

Concessione edilizia N. **24/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Complesso Residenziale, presentata il 26/03/2008 con il n. 2353 di protocollo, rilasciata il 17/12/2008 con il n. 24/2008 di protocollo.

Le pratiche di abitabilità sono state presentate singolarmente e non risulta presentata per il sub. 24

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 42 del 18/12/2009, l'immobile ricade in zona Ba20. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona già completamente edificata o di completamento destinate in prevalenza alla residenza. Il titolo è riferito solamente al Foglio 26 mappale 68

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità riscontrata è relativa all'incorporamento nell'appartamento dell'ultima rampa di scale con posizionamento della porta di ingresso sul



pianerottolo delle scale

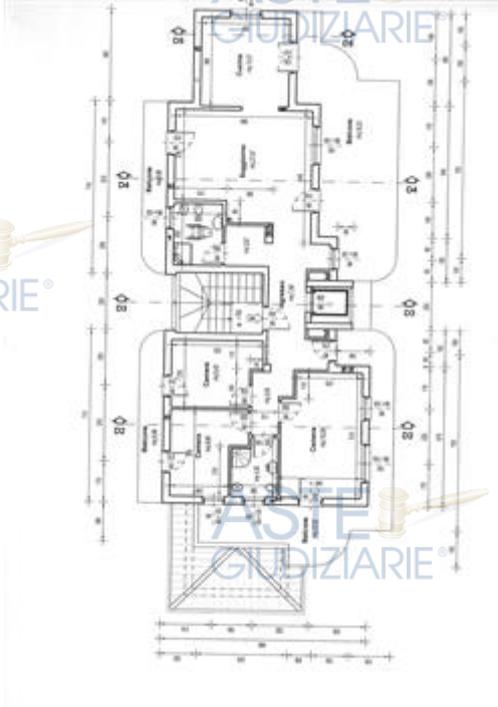
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della pianta comunale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

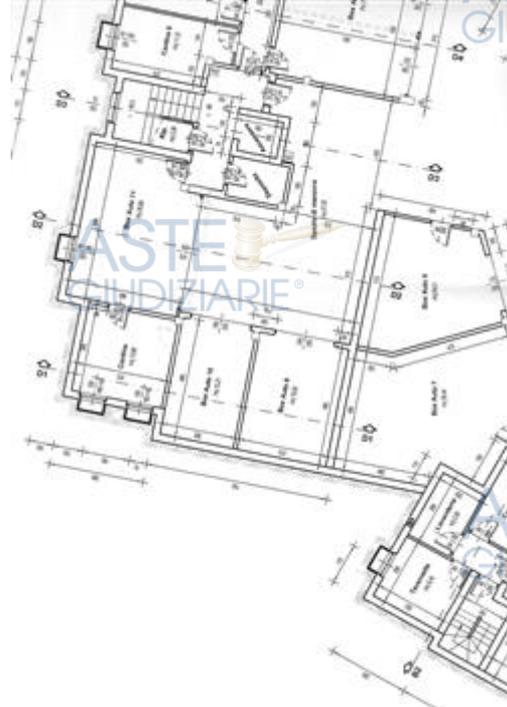
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento ingresso e cucina: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



Pianta da progetto comunale piano II



Pianta progetto comunale box



COMUNE DI DONNAS
 Valle d'Aosta
 viale Saba, 2
 C.A.P. 11020
 info@comunedidonnas.info

COMMUNE DE DONNAS
 Vallée d'Aoste
 Tél: 011 80501 - 011 80470
 Fax 011 80500

Cod. Fisc. 00198000176
Ufficio Tecnico

Piano Edilizio n. 34/2006
 - Copia escludibile
 - Copia Comune

CONCESSIONE
PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA
 (Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11)

N° 06/2007

Vista la pratica presentata in data 03/06/2006, con protocollo di riferimento n. 2307, con la quale il Sig. **GONTER MASSIMO** nato ad **ADOSTA** il 06/01/1969 residente in Fraz. Vaglio, n. 7, 11020, **CHAMPORREUR** (AO), C.F. 02976050978, legale rappresentante della società **IMMOBILIARE LA PENTA** di **Genève** **Maurice** e **Alberto** (nati in sede in Fraz. Champorreur n. 14 11020 Champorreur (AO), p. I.V.A. 0607608079, di cui il rilascio della concessione edilizia per costruzione di un complesso residenziale in via **Rivage** (spazio **Robinet** per n. 39 alloggi, sito in Località **Rivage**, zona **BC1** del P.R.U.C. del Comune di **Donnas**, situate in Caselli di **Figli** **XXXI** map. 06, sup. 09, map. 70, map. 74, sup. 25, map. 282;

- Pervenuto allo stato la detta in parola ha dichiarato di essere proprietaria dell'immobile e consenso di essere titolo in base ad altro titolo reale e personale compatibile con l'intervento da realizzare;
- Visto il progetto a firma del tecnico **CHANDON PAOLO**, C.F. 02951500549;
- Visto il parere di conformità favorevole concludente, emanato da Presidenza della regione - Dipartimento unito locali, servizi di prefettura e protezione civile - Direzione servizi antincendio e di sicurezza - Consorzio regionale dei vigili del fuoco - prot. 3674/XP del 20/01/2006 pervenuto con prot. n. 8265 in data 24.03.2006 in Comune di Donnas;
- Vista la relazione del 03/05/2006, con parere favorevole, trasmessa dal responsabile del procedimento alla Commissione Edilizia per il parere di competenza;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 12/07/2006 con verbale n. 01;
- Vista la proposta per l'emanazione della Commissione Edilizia redatta dal responsabile del procedimento in data 15/07/2007;
- Vista la richiesta dell'U.E.C. di documentazione integrativa del 18/07/2006 con prot. n. 5745;
- Vista la documentazione integrativa pervenuta in data 06/11/2006;
- Vista la Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11;
- Vista l'art. 40 della supra citata legge;
- Visti i regolamenti comunali in materia di edilizia, igiene e pubblica locale;
- Vista la Relazione Geologica e Geotecnica redatta dal Geologo Dr. **Pilot Luca**;
- Vista la Distribuzione di Cuneo regionale n. 1792 del 06/06/2005 ed allegato: "Aggiornamenti di disposizioni in merito alla gestione dei materiali inertici derivati da scavi e dai materiali che risultano da attività di demolizione e ricostruzione, comprese le costruzioni stradali";
- Detto atto che il materiale proveniente da scavi, come indicato nella "Relazione di bilancio della produzione di materiali e rifiuti", a firma del geom. **Chandon Paolo** in data 08/06/2006, verrà in parte impiegato per lavori di messa in sicurezza di versanti dissestati in loc. **Bon Dard** in **Prato-Saba-Martin** e in parte stoccato nell'area di cantiere per le opere di sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato oggetto della presente Concessione edilizia.



COMUNE DI DONNAS
 Valle d'Aosta
 viale Saba, 2
 C.A.P. 11020
 info@comunedidonnas.info

COMMUNE DE DONNAS
 Vallée d'Aoste
 Tél: 011 80501 - 011 80470
 Fax 011 80500

Cod. Fisc. 00198000176
Ufficio Tecnico

Piano Edilizio n. 34/2006
 - Copia escludibile
 - Copia Comune

CONCESSIONE
PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA
 (Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11)

N. 14/2006

Vista la pratica presentata in data 26/03/2006, con protocollo di riferimento n. 2307, con la quale il Sig. **GONTER MASSIMO** nato ad **ADOSTA** il 06/01/1969, residente in Fraz. Vaglio, n. 7, 11020, **CHAMPORREUR**, di **CONTAMORTELLEZE** legale rappresentante della società immobiliare la **penta** di **Genève** **Maurice** e **Alberto** n. nati in sede in Fraz. **Champorreur** n°14 11020 **Champorreur** P.I.A. 0607608079 chiede il rilascio della concessione edilizia per **FABBRICAZIONE** di **11** alloggi (11) **CONTRATTO** **COMPLESSO** **RESIDENZIALE** in loc. **BOSSONOGNA** zona **BC3** del **P.R.U.C.** del **Comune** di **Donnas**, situate in **Caselli** di **Figli** **XXI** map. **VARE**.

- Pervenuto allo stato la detta in parola ha dichiarato di essere proprietaria dell'immobile e consenso di essere titolo in base ad altro titolo reale e personale compatibile con l'intervento da realizzare;
- Visto il progetto a firma del tecnico **CHANDON PAOLO**, C.F. 02951500549;
- Visto il parere di conformità favorevole concludente del **Consorzio Regionale dei Vigili del Fuoco** con verbale **2074/XP** del **14** giugno **2007**;
- Vista la relazione redatta in data **01/04/2006** con parere favorevole, trasmessa dal responsabile del procedimento alla Commissione Edilizia per il parere di competenza;
- Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del **21/04/2006** con verbale n. **3**;
- Vista la proposta per l'emanazione della Commissione Edilizia redatta dal responsabile del procedimento in data **17/12/2006**;
- Vista la Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11;
- Vista l'art. 40 della supra citata legge;
- Vista la Distribuzione di Cuneo regionale 422/99;
- Visti i regolamenti comunali in materia di edilizia, igiene e pubblica locale;
- Visto il T.U. delle leggi costituzionali 17/07/1954 n° 1265 e successive modificazioni;
- Visto il T.U. del 18/11/1970 n° 12;
- Visto il Piano **Territoriale Provinciale**;
- Visto il regolamento comunale della urbanistica generale del **P.R.U.** adottato con deliberazione del **Consiglio Comunale** n° 10 del **06/10/2006**;
- Visto il regolamento del **10/01/01** con **Unità** di **Regolamento** effettuato in data **05/12/2006**, con **quintana** n. **14/441/01/11**.

in relazione al presente
CONCESSIONE EDILIZIA





Concessione edilizia n. 6



Concessione edilizia n. 24

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento planimetria catastale per l'inglobamento della rampa di scale all'ingresso

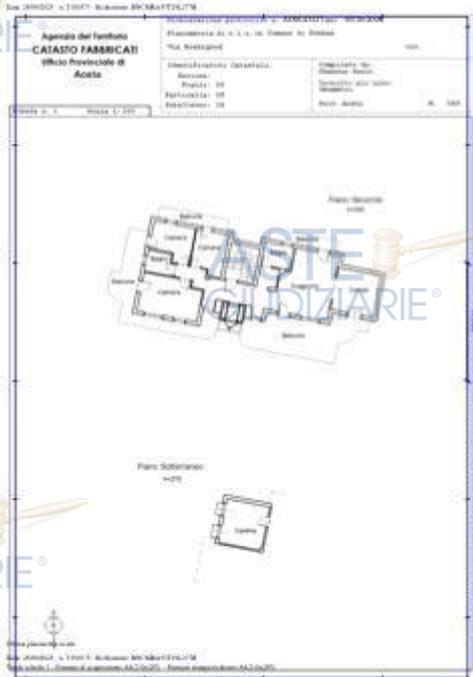
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

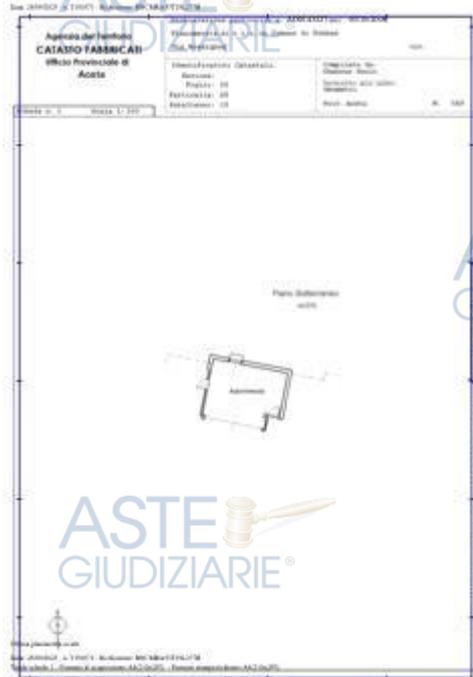
- Variazione Catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: breve.

Aggiornamento planimetria catastale



Planimetria catastale sub. 24



Planimetria catastale sub. 19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DONNAS VIA ROSSIGNOD 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A2



appartamento a DONNAS Via Rossignod 38, della superficie commerciale di **122,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Complesso residenziale denominato "IL VIGNETO" è situato nel Comune di Donnas (Ao), Via Rossignod 38 ed insiste al foglio 26 del N.C.E.U., mappale, n. 68 ed è costituito da quattro corpi di fabbrica che si sviluppano su due e tre piani fuori terra, adibiti ad abitazioni e da un piano interrato, con destinazione ad autorimesse identificati con le lettere A - B - C e D

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo f.t.) del fabbricato D ed occupa l'intero piano; è formato da una zona a giorno con un'ampia cucina, un grande soggiorno-pranzo ed un servizio igienico completo di tutti gli accessori; nella zona notte trovano ubicazione n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale ed un servizio igienico completo di tutti gli accessori. Nel corridoio di ingresso e disimpegno alle due zone vi è l'ascensore condominiale che accede direttamente all'interno dell'appartamento

Le finiture delle pareti sono in intonaco a civile tinetggiato, i pavimenti delle camere da letto sono realizzati in legno massello, mentre il pavimento del soggiorno-pranzo è realizzato in resina, come i servizi igienici

All'appartamento compete una cantina posta al piano S1 a cui si accede dal box auto di pertinenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 9, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 805,68 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod 38, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: libero sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Soggiorno - Pranzo



Camera Matrimoniale



ASTE
GIUDIZIARIE®



Cameretta 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cameretta 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio Igienico



Cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso Complesso Residenziale " IL VIGNETO"

ASTE GIUDIZIARIE®



Fabbricato Principale

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso Autorimesse

ASTE GIUDIZIARIE®



Ingresso Fabbricato Principale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:



tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 24 di 30

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ape pag. 3



Ape pag. 4



Ape pag. 5



CLASSE ENERGETICA:



[301,0 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE 0081017 registrata in data 25/01/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	122,30	x	100 %	=	122,30
Totale:	122,30				122,30



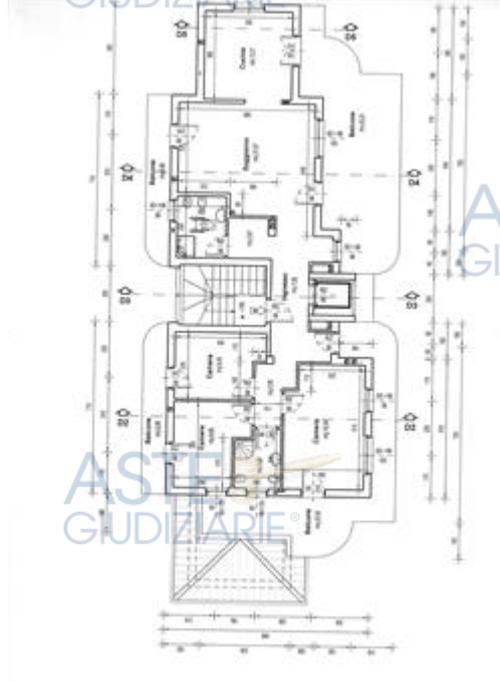
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 26 di 30

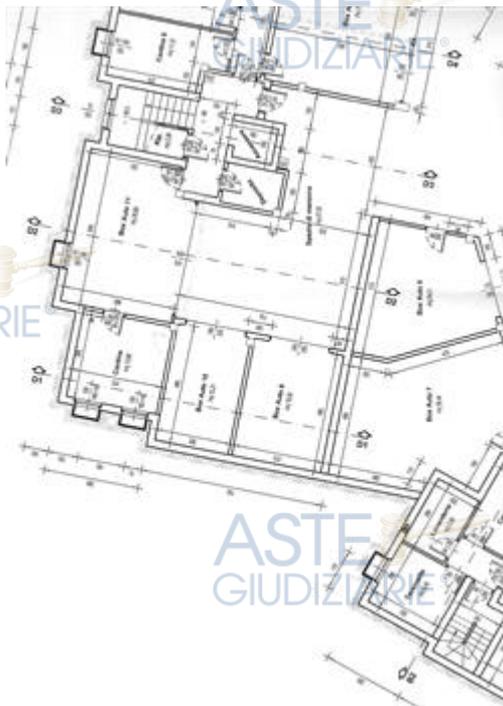




Planimetria Catastale Fig. 26 sub. 24



Pianta Progetto Comune



Pianta Progetto Comune



Planimetria Catastale Fig. 26 sub. 19

ACCESSORI:

box singolo, composto da box, identificato con il numero 11.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 68 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq,

rendita 96,06 Euro, indirizzo catastale: Via Rossignod 38, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub. 24, terrapieno. vano scala e aarea di manovra

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	28,89	x	100 %	=	28,89
Totale:	28,89				28,89



Planimetria Catastale



Box Auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,30	x	1.100,00	=	134.530,00
Valore superficie accessori:	28,89	x	1.100,00	=	31.779,00
					166.309,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per adeguamento di stima	-24.946,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 141.362,65

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

€. 141.362,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata eseguita sulla base dei valori medi di mercato rilevati nella zona e confrontati con i dati dell'osservatorio immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Valori da banca dati osservatorio immobiliare

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
A2	appartamento	122,30	28,89	141.362,65	141.362,65
				141.362,65 €	141.362,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 138.862,65

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:

€. 138.862,65

data 26/01/2024



il tecnico incaricato
Mario Benech

