



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET



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 197





TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B1 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: terrapieno, intercapedine, corsia comune, box sub. 6

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche.. Il titolo è riferito solamente al Fog. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree azioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 6 di 197

LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B1

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: terrapieno, intercapedine, corsia comune, box sub. 6

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

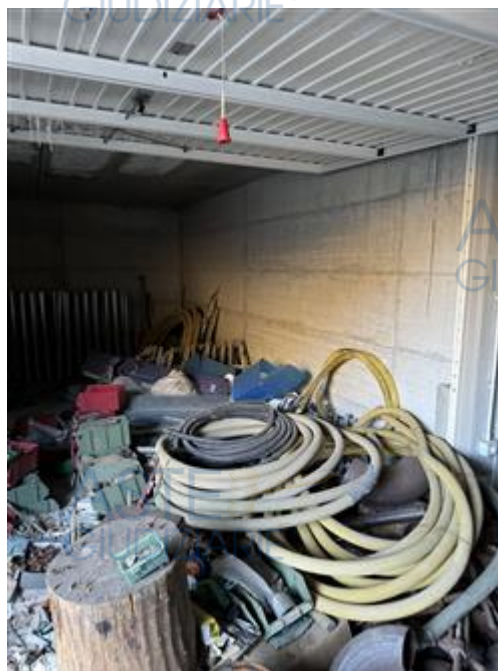


ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

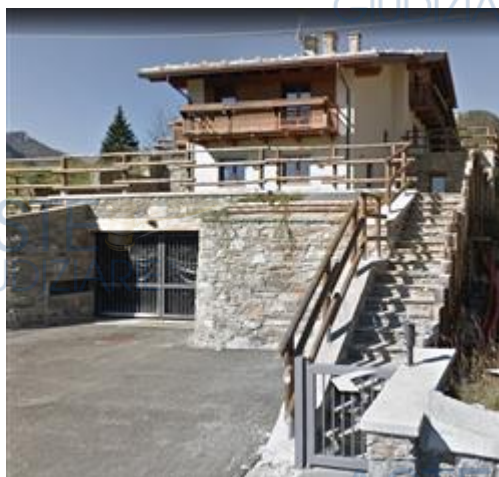
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

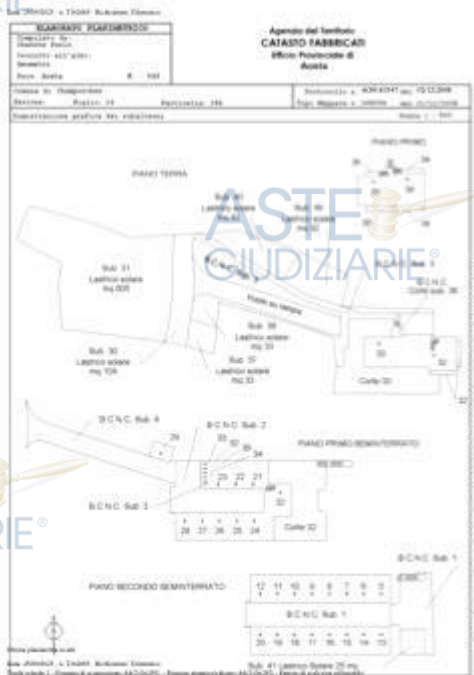


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 n. 184 sub. 5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 10 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B1	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B2 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub.5, corsia comune, box sub.7

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista, sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche.. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale n. 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree azioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B2

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub.5, corsia comune, box sub.7

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimesse Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

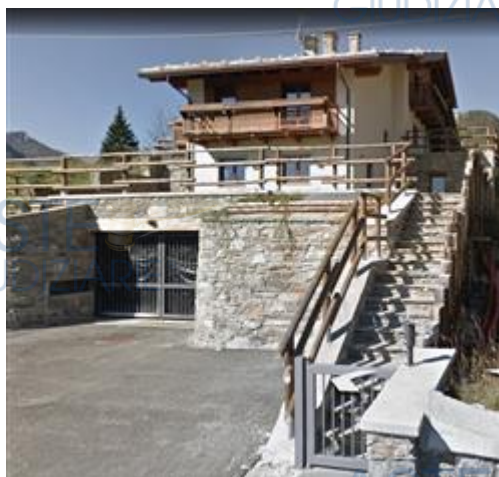
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 18 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

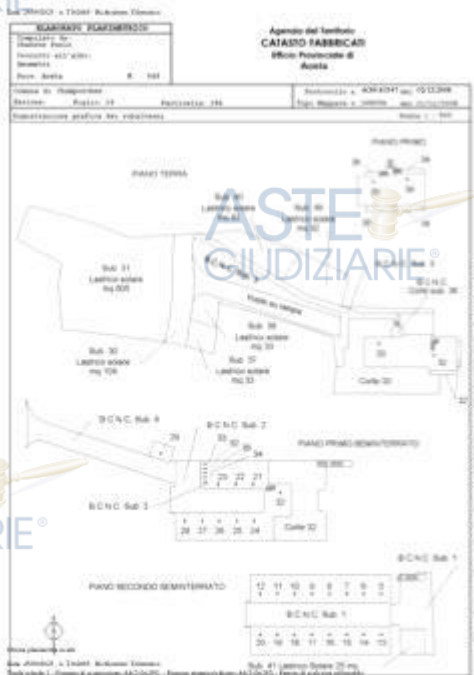


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 20 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B2	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B3 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, box sub. 6, corsia comune e box sub. 8

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree azioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B3

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: terrapieno, box sub. 6, corsia comune e box sub. 8

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimesse Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

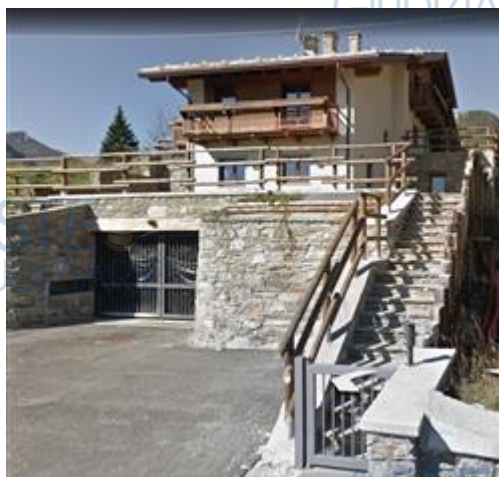
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

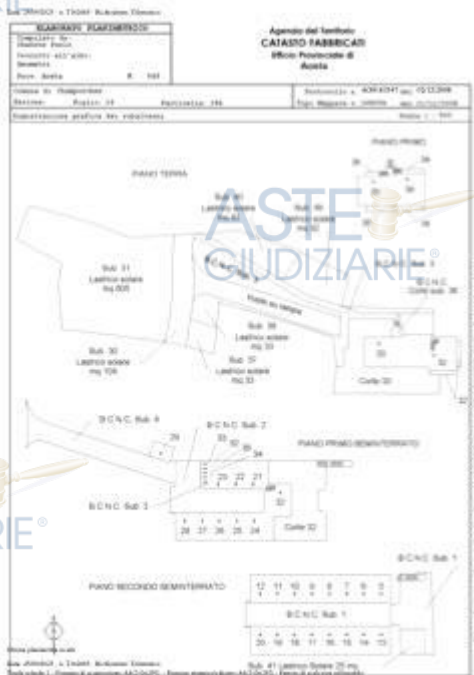


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 n. 184 sub. 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 30 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B3	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B4 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: terrapieno, box sub. 7, corsia comune e box sub.9

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento desinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fig.19 sub 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 36 di 197

PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B4

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: terrapieno, box sub. 7, corsia comune e box sub.9

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

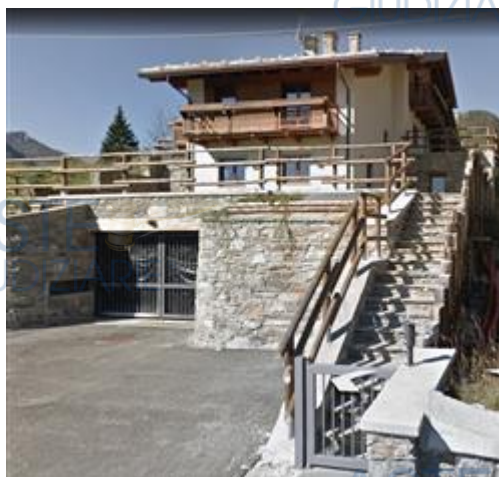
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 38 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

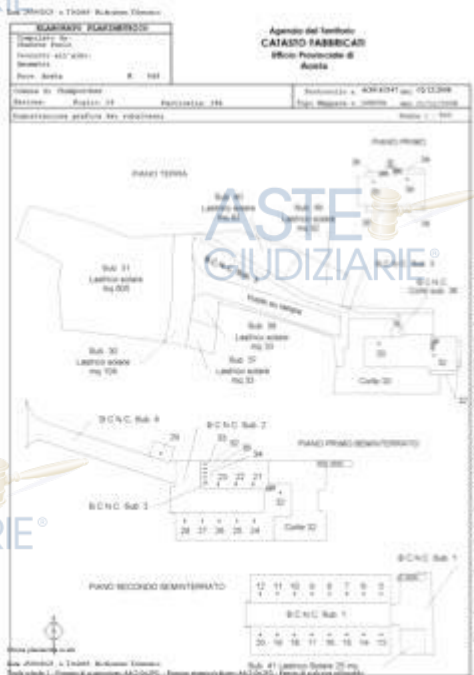


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benecch

Pagina 40 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B4	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B5 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 8, corsia comune e box sub. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario

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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36834 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 2019, a favore di *** 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

Annotazione 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non si sono reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 9

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come deposito e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 46 di 197

PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B5

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 8, corsia comune e box sub. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



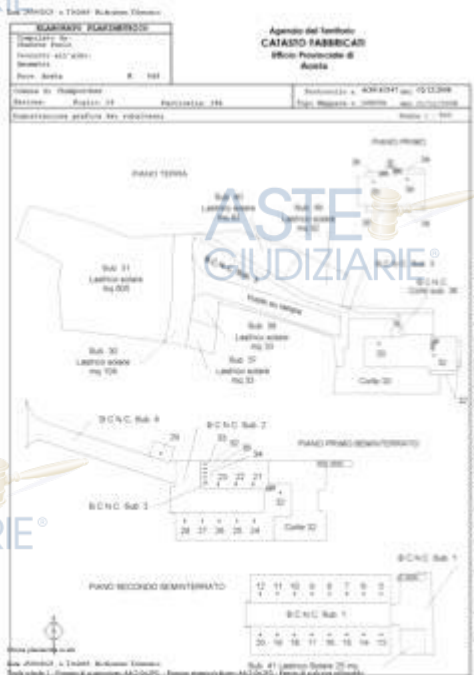


scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 50 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B5	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B6 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 9, corsia comune e box sub. 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.700,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fg. 19 sub. 10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA pressomi Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 56 di 197

PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B6

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione

Coerenze: Terrapieno, box sub. 9, corsia comune e box sub. 11

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 58 di 197

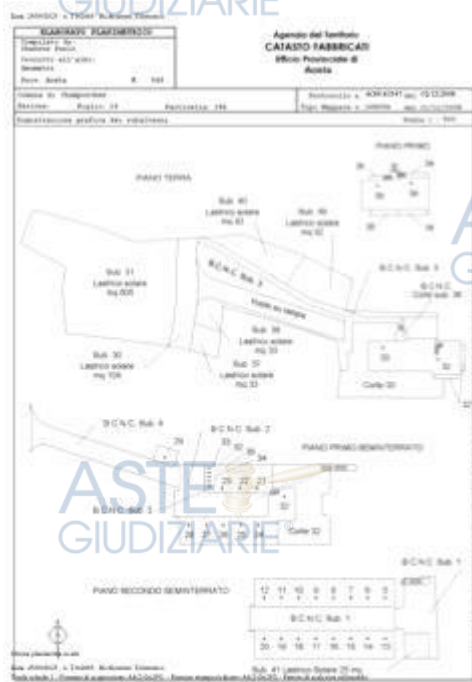
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benecch

Pagina 60 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B6	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.700,00****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:

€. 9.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B7 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Terrapieno, box sub. 10, corsia comune e box sub. 12

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario

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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivise per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B7

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 10, corsia comune e box sub. 12

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimesse Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

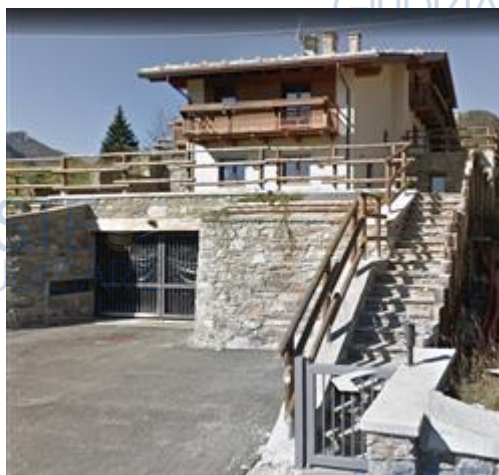
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

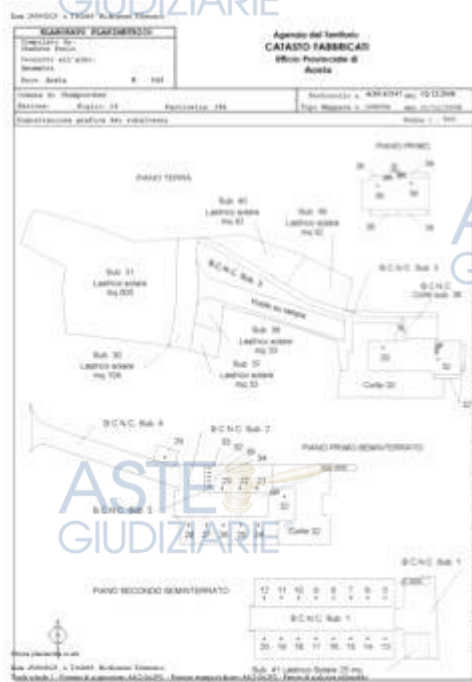
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benecch

Pagina 70 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del Luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B7	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B8 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 11, corsia comune, Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PGRC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree azioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B8

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Terrapieno, box sub. 11, corsia comune, Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

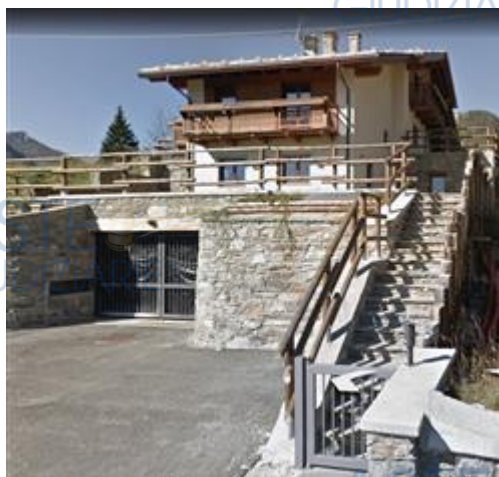
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 78 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

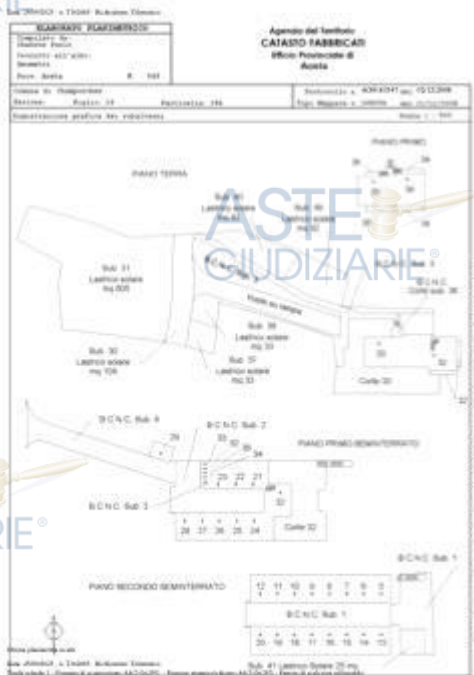


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benecch

Pagina 80 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B8	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B9 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 19, terrapieno su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenz e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.



Box Fg. 19 sub. 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B9

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, box sub. 19, terrapieno su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

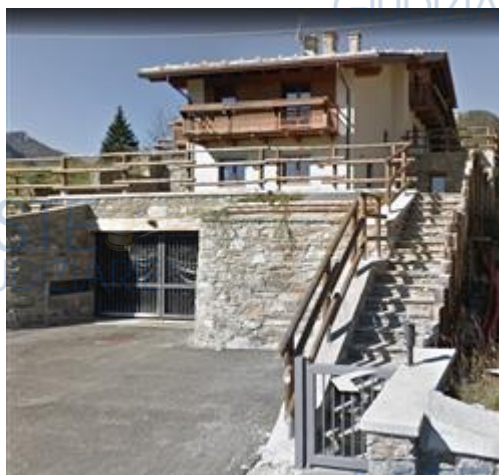
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 88 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

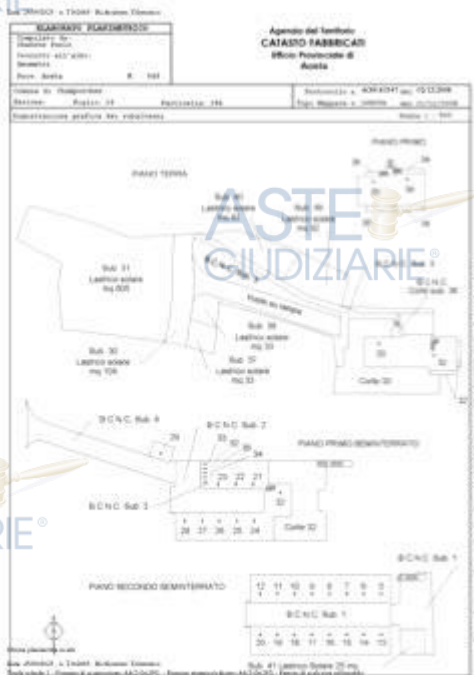


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benecch

Pagina 90 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B9	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B10 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 18, Terrapieno e box sub. 20

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario

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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti i documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fg. 19 sub. 19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero piano S2

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE

LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B10

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, box sub. 18, Terrapieno e box sub. 20

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

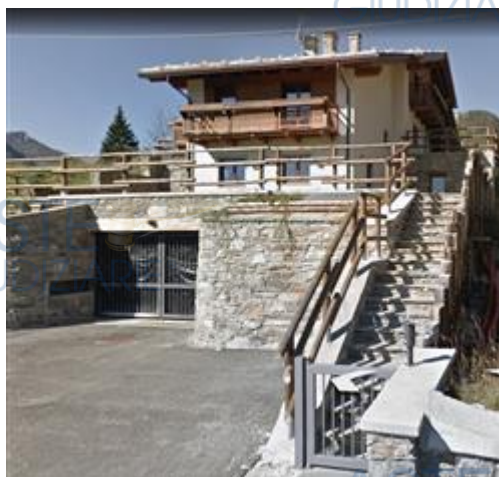
ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 98 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

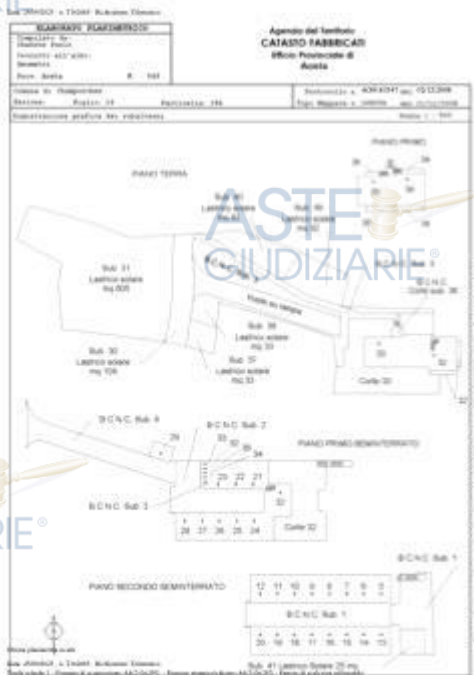


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 100 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati nazionale

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
B10	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B11 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 17, terrapieno, box. sub. 19

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Franceso SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree zoni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B11

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 17, terrapieno, box. sub. 19

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

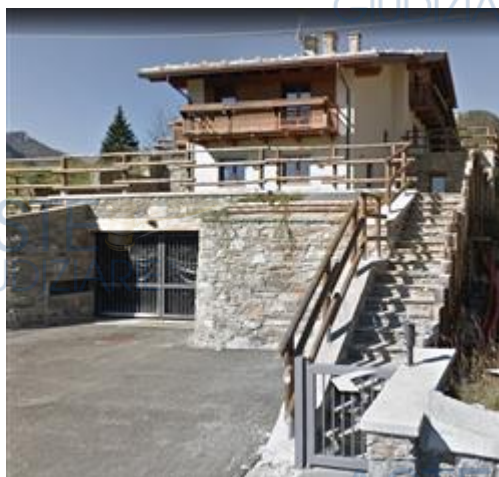
ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 108 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

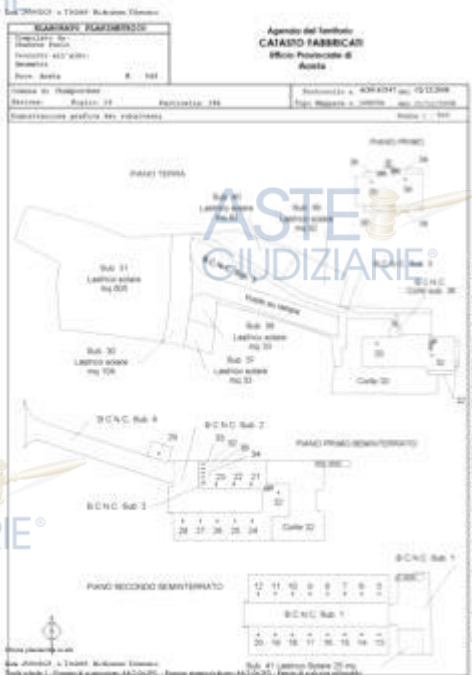


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella Zona mancanza di box auto

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 110 di 197

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

€. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B11	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00

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

€. 9.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B12 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 16, terrapieno e box sub. 18

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRITICITÀ: NESSUNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.



Box sub. 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B12

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 16, terrapieno e box sub. 18

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

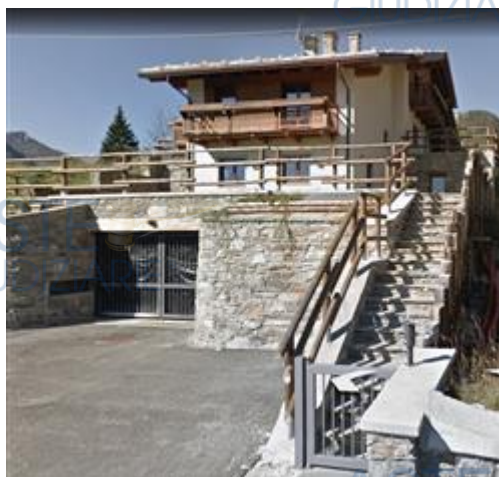
ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 118 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

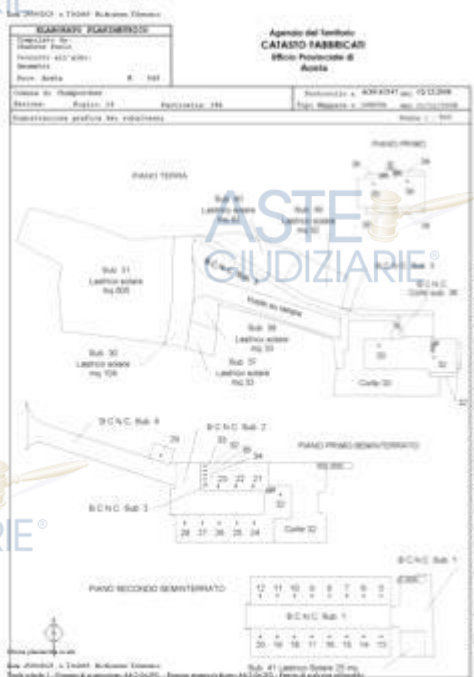


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 120 di 197



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:

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B12	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00

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

€. 9.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B13 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 15, terrapieno e box sub. 17

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario





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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.



Box sub. 16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi



BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B13

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, box sub. 15, terrapieno e box sub. 17

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessea Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessea Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

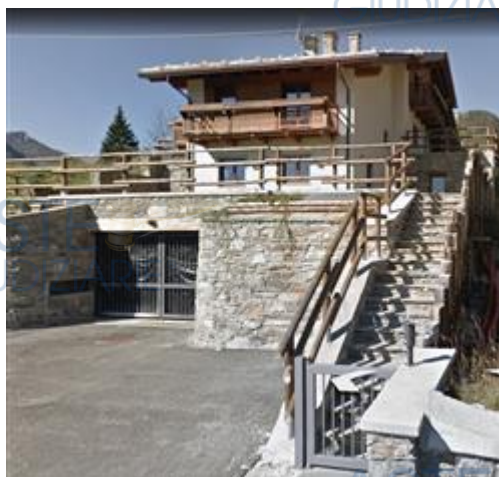
ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 128 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

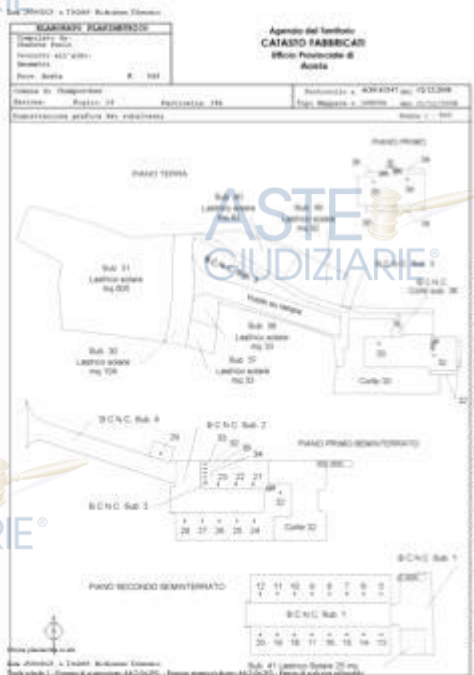


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 130 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B13	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B14 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 14, terrapieno box sub. 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario

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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: € 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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 15

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle aree azioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B14

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, box sub. 14, terrapieno box sub. 16

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimesse Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimesse Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

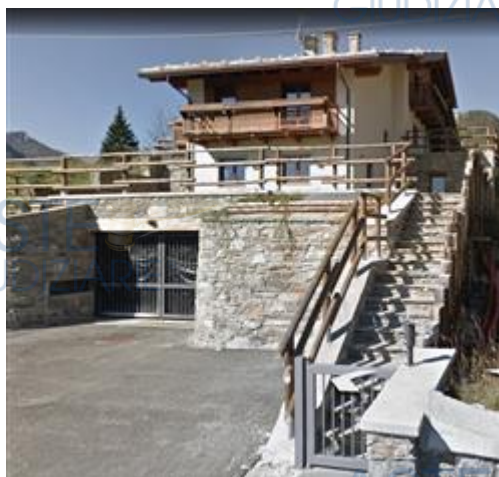
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

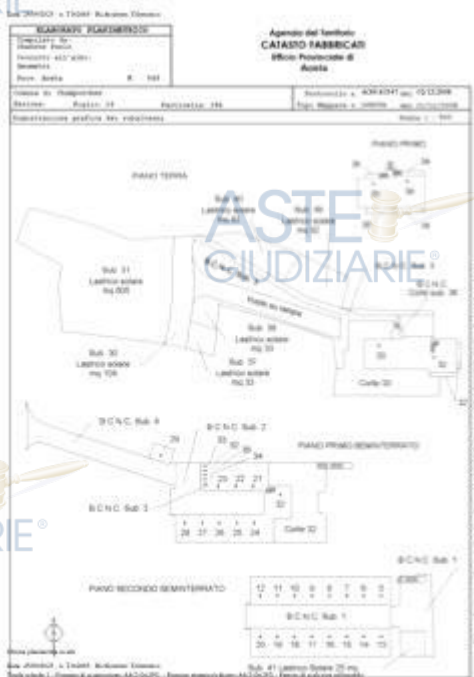


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 140 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B14	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B15 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
Coerenze: Corsia comune, box sub. 13, terrapieno e box sub. 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione del Fabbbricato.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Box sub. 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B15

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, box sub. 13, terrapieno e box sub. 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

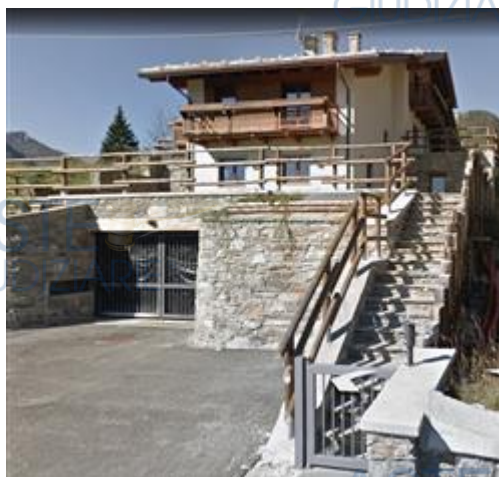
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

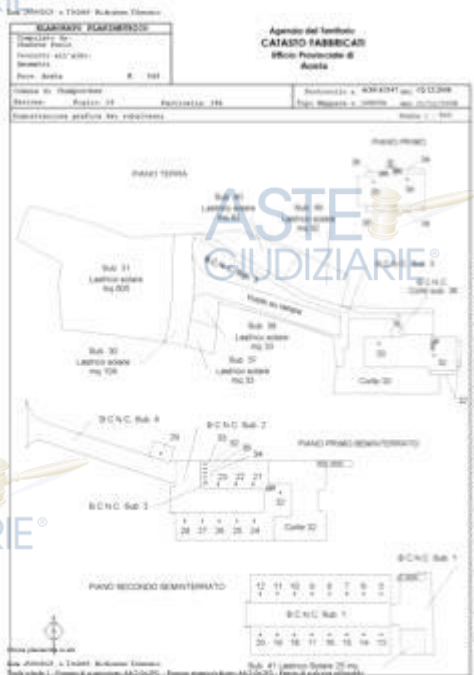


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 150 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B15	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B16 box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, intercapedine, terrapieno e box sub. 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.280,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Box auto utilizzato come deposito di materiale vario



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il piano S2 con destinazione a box auto non fa parte del Condominio denominato "La Maison du Soleil" e non ha pertanto la caratura millesimale

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184.

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, deriva dalla fusione delle particelle 184 - 187 e 879 del foglio 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (fino al 05/07/2007), trascritto il 10/09/1984 a Conservatoria di Aosta ai nn. 4874.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (fino al 15/06/2005), registrato il 09/05/1996 a Ufficio Registro Chatillon ai nn. 54/339, trascritto il 10/12/1999 a Conservatoria di Aosta ai nn. 11371.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (fino al 20/09/2004), registrato il 29/03/1983 a Ufficio Registro Aosta ai nn. 26/270, trascritto il 18/05/1984 a Conservatoriadi Aosta ai nn. 2685.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 20/09/2004 fino al 25/07/2006), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di Dott. Marco Princivale ai nn. 23137 di repertorio, trascritto il 06/10/2004 a Conservatoria di Aosta ai nn. 8392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/06/2005 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 170239 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria di Aosta ai nn. 5754.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 187

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 03/07/2006 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 177582 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Conservatoria di Aosta ai nn. 7551.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 879

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6467.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 particella 184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1688/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo Fabbbricato, presentata il 18/10/2008 con il n. 5123 di protocollo, rilasciata il 10/12/2009 con il n. 1688 di protocollo, agibilità del 19/10/2010 con il n. 5559 di protocollo.

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Champorcher non sono stati reperiti documenti relativi alle concessioni edilizie ed in sanatoria del fabbricato, ma presso il progettista sono stati rilevati i dati riportati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ba6 e Bd3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozone già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza alla residenza e alle attività ricettive turistiche. Il titolo è riferito solamente al Fg. 19 mappale 184

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

ASTE GIUDIZIARIE®

CRITICITÀ: NESSUNA

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.

Box Fg. 19 sub. 13

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente i box sono utilizzati come depositi e non come posti auto (normativa di riferimento: Normativa Vigili del Fuoco)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA presso i Vigili del Fuoco e alcune opere elettriche e verifica delle areeazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e pratiche tecniche suddivisi per ogni box: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

ASTE GIUDIZIARIE®

BENI IN CHAMPORCHER CONDOMINIO LA MAISON DU SOLEIL, FRAZIONE
LOCALITÀ PETIT ROSIER

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B16

box singolo a CHAMPORCHER Condominio La Maison du Soleil, frazione Località Petit Rosier per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto è sito al piano S2 del fabbricato in un locale ad uso autorimessa, composta da 16 box auto, tutti dotati di chiusura con porta basculante. Le pareti sono realizzate in calcestruzzo, il pavimento è realizzato in battuto di cemento, l'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente nella corsia comune. L'intero locale autorimessa presenta segni evidenti di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante ed è completamente utilizzato come deposito di materiali vari di cantiere.

L'intero piano autorimesse sito al piano S2 non è dotato di CPI da parte dei Vigili del Fuoco, pertanto, essendo un'attività soggetta alla certificazione, questa dovrà essere acquisita eseguendo le opere previste dalla normativa vigente per poter utilizzare lo stesso come box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 184 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Località Petit Rosier, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione
- Coerenze: Corsia comune, intercapedine, terrapieno e box sub. 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso Autorimessa Piano S2



Corsia Comune Autorimessa Piano S2



ASTE
GIUDIZIARIE®



Corsia Comune Autorimessa Piano S2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Interno di un Box



Interno di un Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

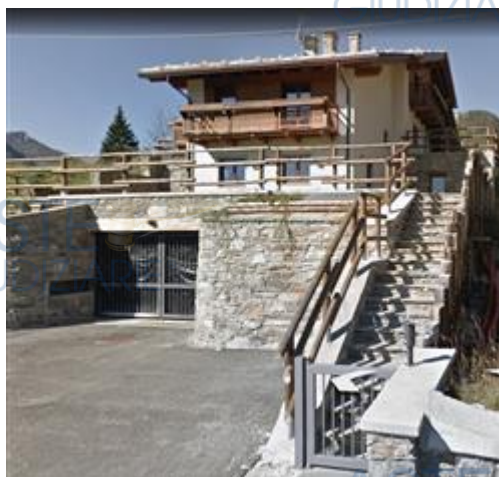
ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 158 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

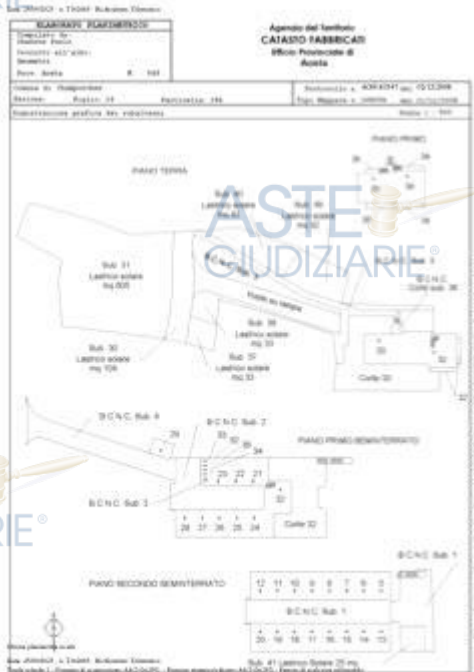


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Box Fg. 19 sub. 13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia in Champorcher (13/02/2024)

Domanda: Valutazione della zona

Offerta: Nella zona mancanza di box auto

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Banca dati (13/02/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Buono

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita a corpo tenendo in considerazione lo stato in cui si trova l'immobile, e mediando i prezzi di mercato correnti nel Comune di Champorcher

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 160 di 197

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:**

Dopo le verifiche eseguite presso l'Agenzia Immobiliare di Champorcher ed al sopralluogo eseguito in loco, si ritiene di determinare il valore di mercato a corpo mediando i valori rilevati e lo stato dell'intero immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati nazionale

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
B16	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 500,00

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

€. 300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.200,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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:

€. 920,00

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:

€. 8.280,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A1 appartamento a CHAMPORCHER Località Ronchas, della superficie commerciale di **40,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con un intervento di recupero e risanamento conservativo di un edificio storico realizzato verso il 1850 ed in stato fatiscente e classificato come costruzione collabente. I lavori di recupero e risanamento del fabbricato sono stati eseguiti utilizzando materiali tradizionali pietre e legno utilizzando le tipologie esistenti.

L'appartamento al piano terra è composto da cucina - soggiorno, camera da letto e servizio igienico, con cantina posta al piano seminterrato. Le finiture interne sono state realizzate in parte intonacate e trattate con idropitture e in parte rivestite in legno, pavimento in legno, rivestimenti in ceramica per cucina e servizio igienico; i serramenti sono stati realizzati in legno con vetrate isolanti e cristallo di vetro stratificato. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti e con materiali idonei, l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a GPL, i sanitari dei bagni sono in ceramica porcellanata.

Le zone cucina - soggiorno e il servizio igienico presentano segni di degrado alla muratura perimetrale in seguito a fenomeni di umidità di risalita.

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

- foglio 27 particella 212 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Ronchas, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali n. 1752, n. 209, n. 1754 n. 211 n. 76 e n. 1267

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2009.

A1.1 cantina, identificato con il numero A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,26 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.180,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero e non occupato

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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziali Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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:	€. 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:	
Il fabbricato è costituito da tre appartamenti con relative cantine e non trattasi di Condominio	

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Particella Fg. 27 b. 212

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Proprietà (fino al 26/02/2024), con atto stipulato il 17/01/1996 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 108273 di repertorio, trascritto il 02/02/1996 a Conservatori di Aosta ai nn. 778.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 212

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6466.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 212

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto di recupero e risanamento conservativo **N. 2/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di Fabbricato esistente classificato documento, presentata il 07/09/2006 con il n. 4681 di protocollo, rilasciata il 12/03/2009 con il n. 2/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ae1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Hameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno aggiornata. Il titolo è riferito solamente al Foglio 27 mappale 212



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



Concessione Edilizia pag. 1



Concessione Edilizia pag. 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia pag. 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato presentato l'accatastamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre predisporre il nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e Accatastamento singola unità immobiliare: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CHAMPORCHER LOCALITÀ RONCHAS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A1

appartamento a CHAMPORCHER Località Ronchas, della superficie commerciale di **40,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con un intervento di recupero e risanamento conservativo di un edificio storico realizzato verso il 1850 ed in stato

fatiscente e classificato come costruzione collabente. I lavori di recupero e risanamento del fabbricato sono stati eseguiti utilizzando materiali tradizionali pietre e legno utilizzando le tipologie esistenti.

L'appartamento al piano terra è composto da cucina - soggiorno, camera da letto e servizio igienico, con cantina posta al piano seminterrato. Le finiture interne sono state realizzate in parte intonacate e trattate con idropittura e in parte rivestite in legno, pavimento in legno, rivestimenti in ceramica per cucina e servizio igienico; i serramenti sono stati realizzati in legno con vetrate isolanti e cristallo di vetro stratificato. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti e con materiali idonei, l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a GPL, i sanitari dei bagni sono in ceramica porcellanata.

Le zone cucina - soggiorno e il servizio igienico presentano segni di degrado alla muratura perimetrale in seguito a fenomeni di umidità di risalita.

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

- foglio 27 particella 212 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Ronchas, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali n. 1752, n. 209, n. 1754 n. 211 n. 76 e n. 1267

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2009.



Ingresso Appartamento Piano Terra



Cucina - Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare camino nel soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio Igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da Letto



Veduta esterna con ingresso Appartamento Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta aerea Località Ronchas

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta Località Ronchas

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta esterna Fabbricato



Veduta esterna Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Fabbricato



Veduta esterna Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile produrre la certificazione energetica in quanto l'immobile non risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Terra	40,58	x	100 %	=	40,58
Totale:	40,58				40,58

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Appartamento Piano Terra



Pianta Cantina A Piano Seminterrato

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero A.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinetta	2,52	x	50 %	=	1,26
Totale:	2,52				1,26

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Cantina A

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: 13/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia in Champorcher

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Frazione Ronchas

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.000,00 pari a: 1.822,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.000,00 pari a: 1.822,22 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,58	x	2.000,00	=	81.160,00
Valore superficie accessori:	1,26	x	2.000,00	=	2.520,00
					83.680,00

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 172 di 197



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 83.680,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 83.680,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è stato valutato sul prezzo medio della domanda e offerta della zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: Del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati



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	40,58	1,26	83.680,00	83.680,00
				83.680,00 €	83.680,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 83.180,00

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: €. 83.180,00





TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A2 appartamento a CHAMPORCHER Località Ronchas, della superficie commerciale di 53,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con un intervento di recupero e risanamento conservativo di un edificio storico realizzato verso il 1850 ed in stato fatiscente e classificato come costruzione collabente. I lavori di recupero e risanamento del fabbricato sono stati eseguiti utilizzando materiali tradizionali pietre e legno utilizzando le tipologie esistenti.

L'appartamento al piano terra è composto da cucina - soggiorno, camera da letto e servizio igienico, con cantina posta al piano seminterrato. Le finiture interne sono state realizzate in parte intonacate e trattate con idropitture e in parte rivestite in legno, pavimento in legno, rivestimenti in ceramica per cucina e servizio igienico; i serramenti sono stati realizzati in legno con vetrate isolanti e cristallo di vetro stratificato. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti e con materiali idonei, l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a GPL, i sanitari dei bagni sono in ceramica porcellanata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I -S1, interno B. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 212 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Ronchas, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: mappali n. 1752, n. 209, n. 1754, n. 211, n. 76 e n. 1267

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2009.

A2.1 cantina, identificato con il numero B.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,66 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,52 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.860,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero e non occupato



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di



repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il fabbricato è costituito da tre appartamenti con relative cantine e non trattasi di Condominio

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Particella Fg. 27 b. 212

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Proprietà (fino al 26/02/2024), con atto stipulato il 17/01/1996 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 108273 di repertorio, trascritto il 02/02/1996 a Conservatori di Aosta ai nn. 778.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 212

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6466.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 212

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto di recupero e risanamento conservativo N. 2/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di Fabbricato esistente classificato documento, presentata il 07/09/2006 con il n. 4681 di protocollo, rilasciata il 12/03/2009 con il n. 2/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ae1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Hameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno aggiornata. Il titolo è riferito solamente al Foglio 27 mappale 212

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



Concessione Edilizia pag. 1



Concessione Edilizia pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia pag. 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato presentato l'accatastamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre predisporre il nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e Accatastamento singola unità immobiliare: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CHAMPORCHER LOCALITÀ RONCHAS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A2

appartamento a CHAMPORCHER Località Ronchas, della superficie commerciale di **53,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con un intervento di recupero e risanamento conservativo di un edificio storico realizzato verso il 1850 ed in stato

fatiscante e classificato come costruzione collabente. I lavori di recupero e risanamento del fabbricato sono stati eseguiti utilizzando materiali tradizionali pietre e legno utilizzando le tipologie esistenti.

L'appartamento al piano terra è composto da cucina - soggiorno, camera da letto e servizio igienico, con cantina posta al piano seminterrato. Le finiture interne sono state realizzate in parte intonacate e trattate con idropittura e in parte rivestite in legno, pavimento in legno, rivestimenti in ceramica per cucina e servizio igienico; i serramenti sono stati realizzati in legno con vetrate isolanti e cristallo di vetro stratificato. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti e con materiali idonei, l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a GPL, i sanitari dei bagni sono in ceramica porcellanata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I -S1, interno B. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 212 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Ronchas, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali n. 1752, n. 209, n. 1754, n. 211, n. 76 e n. 1267

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2009.



Soggiorno - cucina



Soggiorno - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Accesso camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio Igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balconi esterni



Balconi esterni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 180 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta aerea Località Ronchas

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta Località Ronchas

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta esterna Fabbricato



Veduta esterna Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 181 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Fabbricato



Veduta esterna Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile produrre la certificazione energetica in quanto l'immobile non risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Primo	53,66	x	100 %	=	53,66
Totale:	53,66				53,66

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Appartamento Piano Primo



Pianta Cantina B piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****cantina**, identificato con il numero B.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinetta	3,03	x	50 %	=	1,52
Totale:	3,03				1,52

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Cantina B

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: 13/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia in Champorcher

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Frazione Ronchas

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.000,00 pari a: 1.800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.000,00 pari a: 1.800,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,66	x	2.000,00	=	107.320,00
Valore superficie accessori:	1,52	x	2.000,00	=	3.040,00
					110.360,00

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 184 di 197



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 110.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 110.360,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è stato valutato sul prezzo medio della domanda offerta della zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati



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	53,66	1,52	110.360,00	110.360,00
				110.360,00 €	110.360,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.860,00

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: €. 109.860,00





TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2023

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A3 appartamento a CHAMPORCHER Località Ronchas, della superficie commerciale di **40,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con un intervento di recupero e risanamento conservativo di un edificio storico realizzato verso il 1850 ed in stato fatiscente e classificato come costruzione collabente. I lavori di recupero e risanamento del fabbricato sono stati eseguiti utilizzando materiali tradizionali pietre e legno utilizzando le tipologie esistenti.

L'appartamento al piano terra è composto da cucina - soggiorno, camera da letto e servizio igienico, con cantina posta al piano seminterrato. Le finiture interne sono state realizzate in parte intonacate e trattate con idropitture e in parte rivestite in legno, pavimento in legno, rivestimenti in ceramica per cucina e servizio igienico; i serramenti sono stati realizzati in legno con vetrate isolanti e cristallo di vetro stratificato. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti e con materiali idonei, l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a GPL, i sanitari dei bagni sono in ceramica porcellanata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II - S1, interno C. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 212 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Ronchas, piano: T - 1 -2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali n. 1752, n. 209, n.1754, n. 211, n. 76 e n. 1267

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2009.

A3.1 cantina, identificato con il numero C.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,31 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.240,00
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero e non occupato



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. Giovanni FAVRE ai nn. 177835/31977 di repertorio, iscritta il 16/09/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 178038/32123 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a Conservatoria di 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. Giovanni FAVRE ai nn. 183860/36384 di repertorio, iscritta il 29/10/2010 a Conservatoria di 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 24/03/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 297 di repertorio, trascritta il 06/04/2020 a Conservatoria di Aosta ai nn. 1785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Aosta ai nn. 608/2020 di



repertorio, trascritta il 03/11/2020 a Conservatoria di 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 Conservatoria di 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: €.**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:

Il fabbricato è costituito da tre appartamenti con relative cantine e non trattasi di Condominio

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. Giovanni FAVRE ai nn. 182767/35649 di repertorio, trascritto il 15/01/2010 a Conservatoria di Aosta ai nn. 285.

Il titolo è riferito solamente a Particella Fg. 27 b. 212

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Proprietà (fino al 26/02/2024), con atto stipulato il 17/01/1996 a firma di Dott. Giovanni FAVRE ai nn. 108273 di repertorio, trascritto il 02/02/1996 a Conservatori di Aosta ai nn. 778.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 212

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/07/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Dott. Francesco SAIA ai nn. 89117/18483 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Conservatoria di Aosta ai nn. 6466.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 27 particella 212

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Progetto di recupero e risanamento conservativo N. 2/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di Fabbricato esistente classificato documento, presentata il 07/09/2006 con il n. 4681 di protocollo, rilasciata il 12/03/2009 con il n. 2/2009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 91 del 01/11/1978 e successiva variante generale n. 11 del 10/05/2001, l'immobile ricade in zona Ae1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Hameau - nucleo di minor dimensione con struttura parcellare più o meno aggiornata. Il titolo è riferito solamente al Foglio 27 mappale 212

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA da PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.



Concessione Edilizia pag. 1



Concessione Edilizia pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione Edilizia pag. 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato presentato l'accatastamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre predisporre il nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale e Accatastamento singola unità immobiliare: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Sei mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CHAMPORCHER LOCALITÀ RONCHAS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A3

appartamento a CHAMPORCHER Località Ronchas, della superficie commerciale di **40,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con un intervento di recupero e risanamento conservativo di un edificio storico realizzato verso il 1850 ed in stato

fatiscante e classificato come costruzione collabente. I lavori di recupero e risanamento del fabbricato sono stati eseguiti utilizzando materiali tradizionali pietre e legno utilizzando le tipologie esistenti.

L'appartamento al piano terra è composto da cucina - soggiorno, camera da letto e servizio igienico, con cantina posta al piano seminterrato. Le finiture interne sono state realizzate in parte intonacate e trattate con idropitture e in parte rivestite in legno, pavimento in legno, rivestimenti in ceramica per cucina e servizio igienico; i serramenti sono stati realizzati in legno con vetrate isolanti e cristallo di vetro stratificato. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti e con materiali idonei, l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a GPL, i sanitari dei bagni sono in ceramica porcellanata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano II - S1, interno C. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 212 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Ronchas, piano: T - 1 -2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali n. 1752, n. 209, n.1754, n. 211, n. 76 e n. 1267

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2009.



Ingresso Appartamento Piano Secondo



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camino nel soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno - cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio Igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta aerea Località Ronchas

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta Località Ronchas

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta esterna Fabbricato



Veduta esterna Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 193 di 197

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Fabbricato



Veduta esterna Fabbricato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato possibile produrre la certificazione energetica in quanto l'immobile non risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Secondo	40,56	x	100 %	=	40,56
Totale:	40,56				40,56

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Appartamento Secondo Piano



Pianta Cantinetta C Piano Seminterrato

ACCESSORI:**cantina**, identificato con il numero C.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinetta	2,62	x	50 %	=	1,31
Totale:	2,62				1,31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Cantinetta C

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®tecnico incaricato: Mario Benech
Pagina 195 di 197ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,56	x	2.000,00	=	81.120,00
Valore superficie accessori:	1,31	x	2.000,00	=	2.620,00
					83.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 83.740,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 83.740,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è stato valutato sul prezzo medio della domanda e offerta della zona

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Champorcher, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati

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
A3	appartamento	40,56	1,31	83.740,00	83.740,00
				83.740,00 €	83.740,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.240,00**



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:

€. 83.240,00

data 27/02/2024



il tecnico incaricato
Mario Benech

