



# 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



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





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 <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
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 Princivalle 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 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 zioni

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 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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:

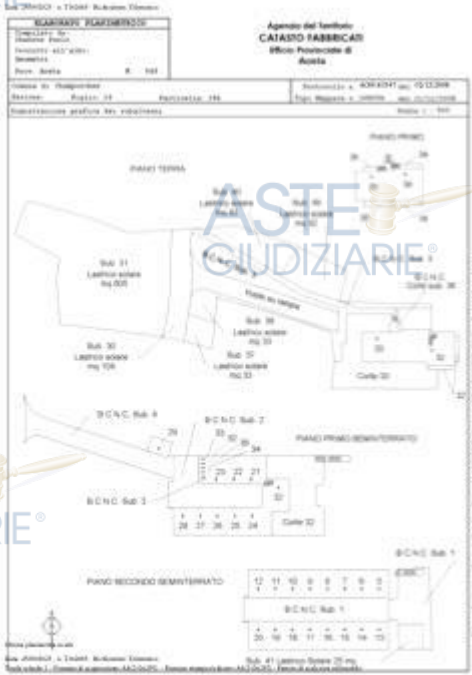
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 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:



**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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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 zioni

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®

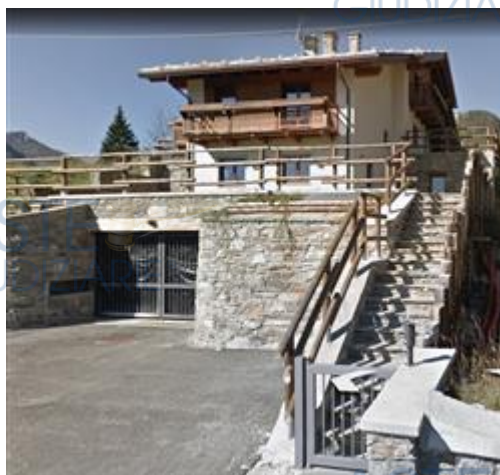
tecnico incaricato: Mario Benech

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:

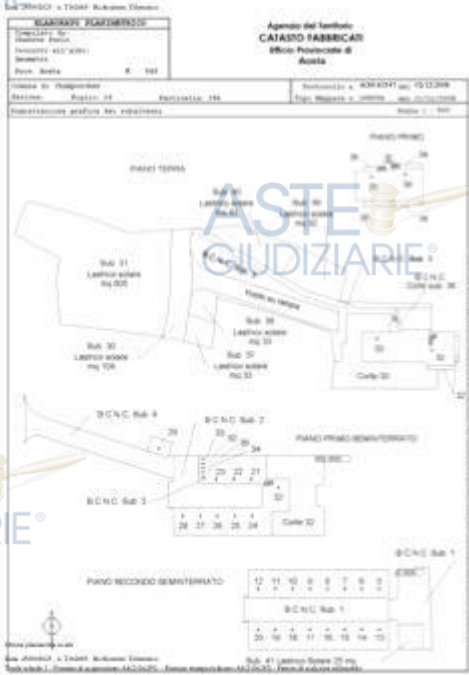
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 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:



**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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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 zioni

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*





Corsia Comune Autorimesse Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

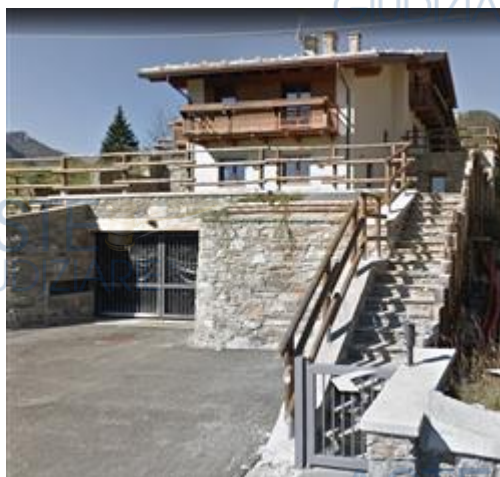


Interno di un Box

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.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

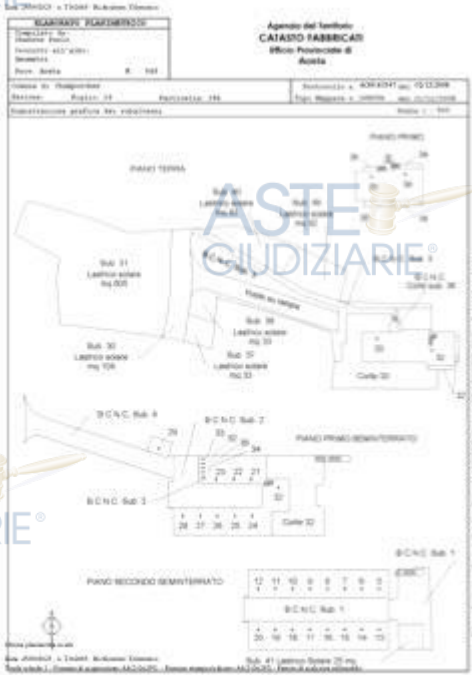
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 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:



**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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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**, 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 Fg.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 aree zioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

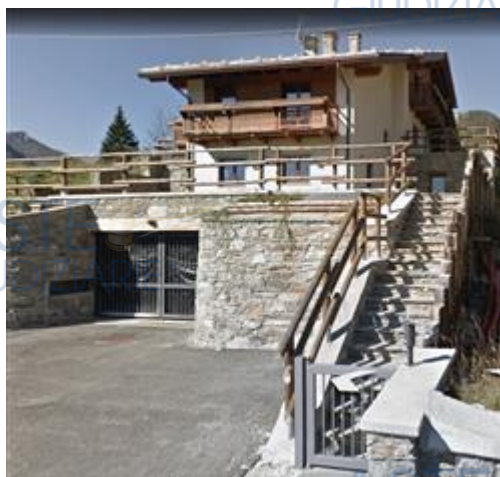
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 38 di 197

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

scarso

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

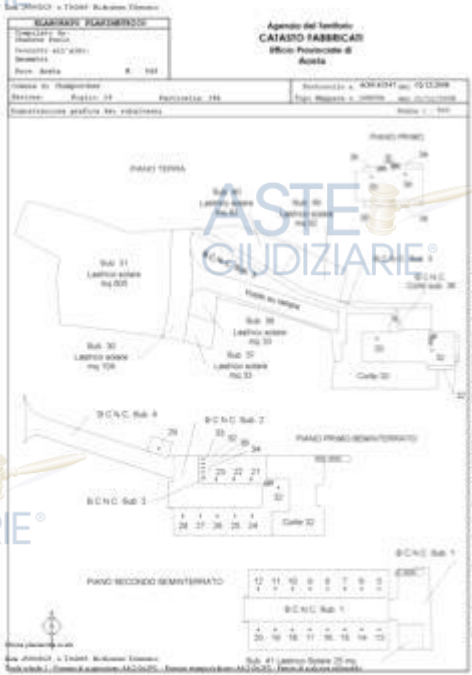
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 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 Benech

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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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 aree zioni

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

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*





*Corsia Comune Autorimessa Piano S2*



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

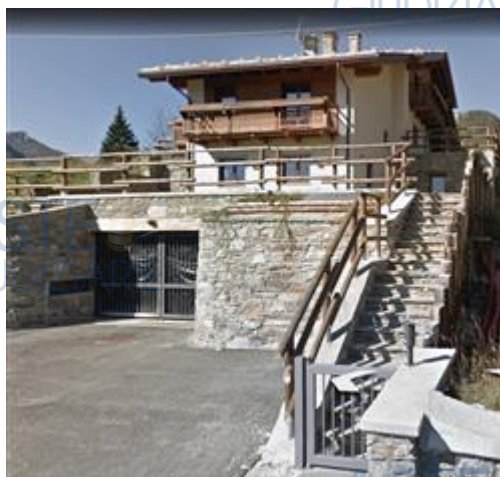


*Interno di un Box*

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.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



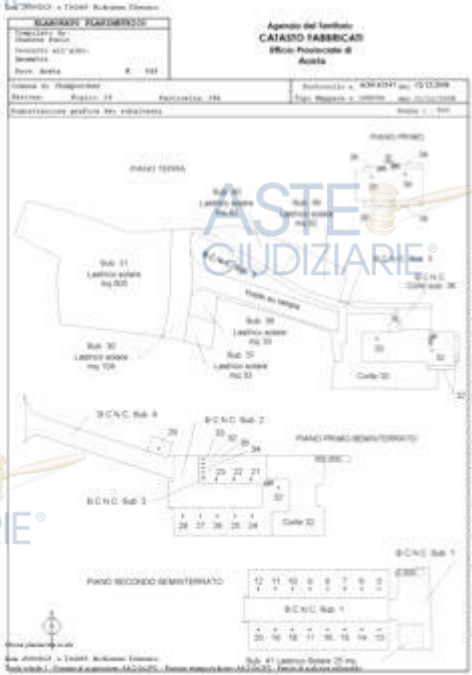
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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 <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.700,00
Valore di vendita giudiziaria 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 Princivalle 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**, 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 aree zioni

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

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®





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*

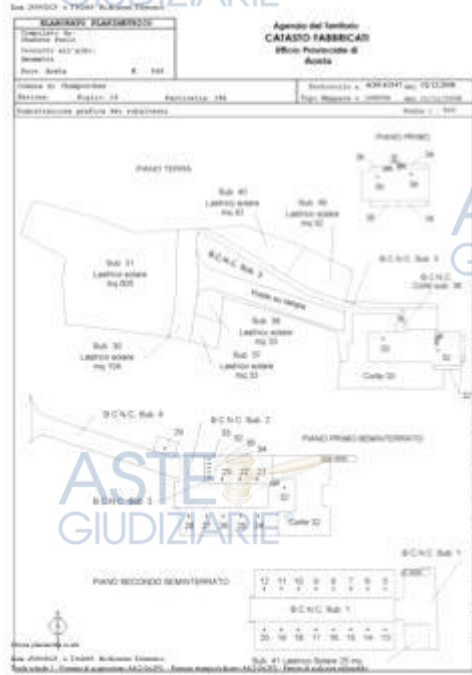
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Box Fg. 19 sub. 10



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 Benech

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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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 aree zioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

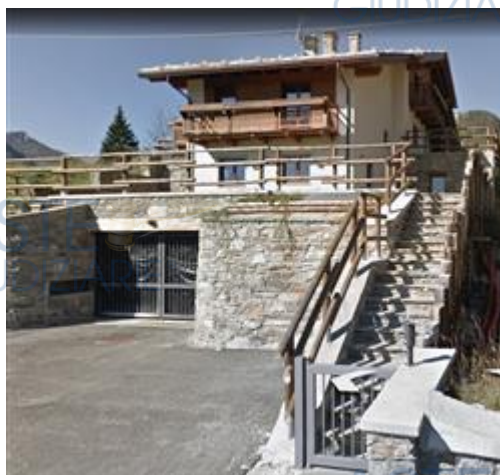
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 68 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:

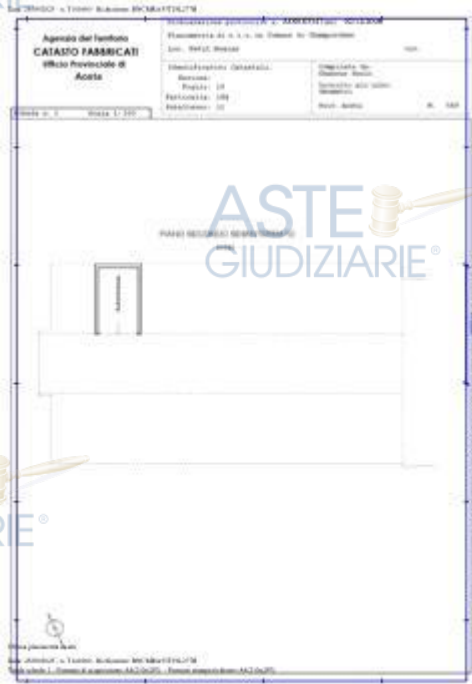
CONSISTENZA:

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

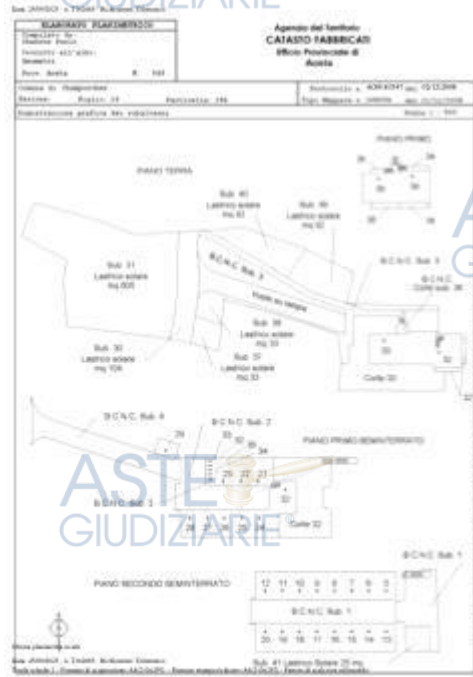
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Box Fg. 19 sub. 11



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 Benech

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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Box auto utilizzato come 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 Princivalle 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**, 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 zioni

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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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®

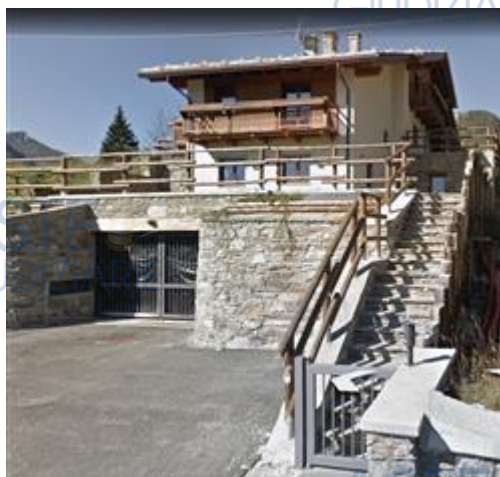
tecnico incaricato: Mario Benech

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:

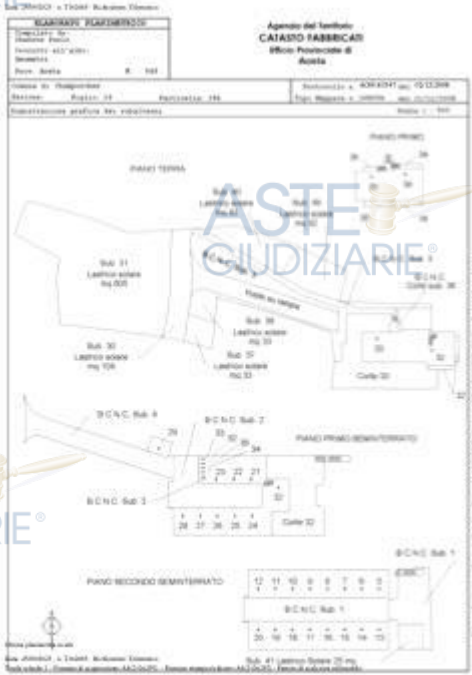
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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 Benech

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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

### 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 Princivalle 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**, 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 areazioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



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®

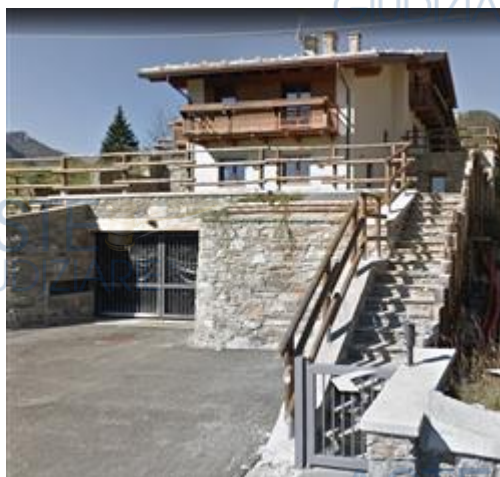
tecnico incaricato: Mario Benech

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:

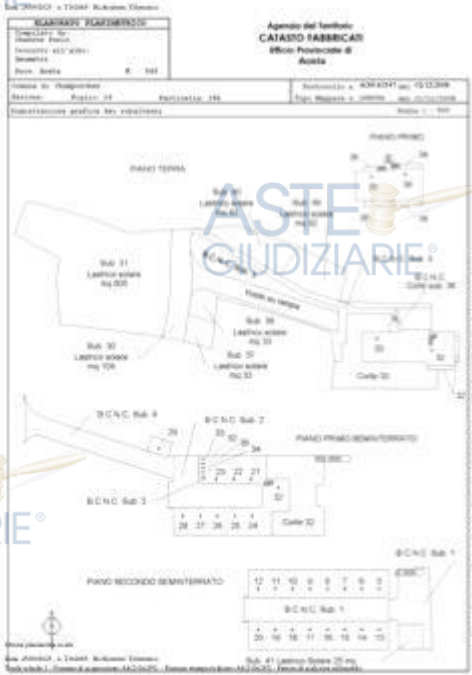
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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 Benech

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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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 <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
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 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 Princivalle 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**, 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 aree zioni

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





Corsia Comune Autorimessa Piano S2



Interno di un Box



Interno di un Box

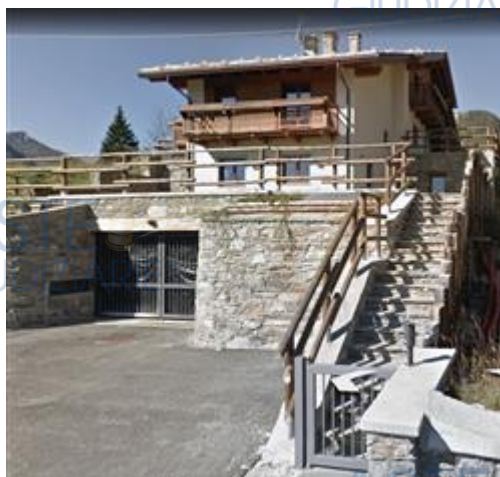


Interno di un Box

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.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

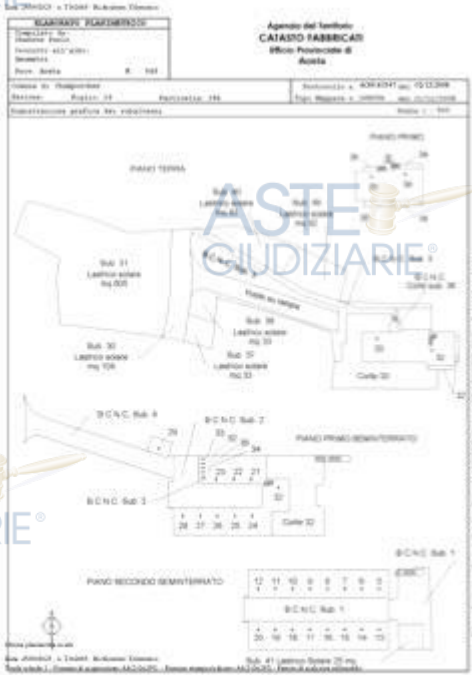
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 10.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 10.000,00</b>

## 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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 500,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.200,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 920,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.280,00</b>



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

**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 Princivalle 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 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 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

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 106 di 197

**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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

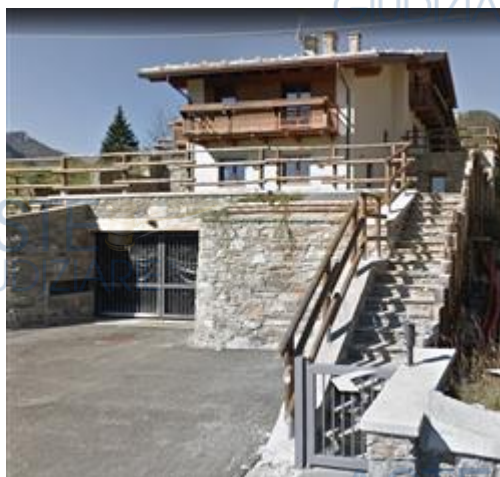
tecnico incaricato: Mario Benech

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:

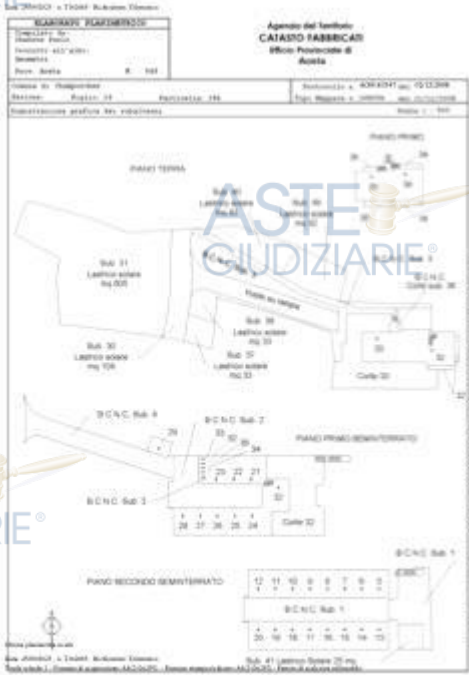
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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.

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. 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 areazioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

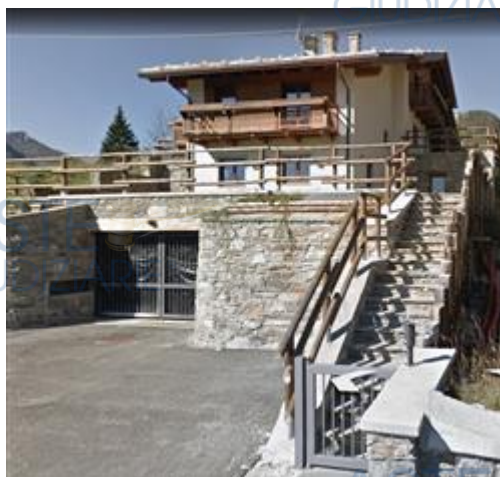
tecnico incaricato: Mario Benech

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:

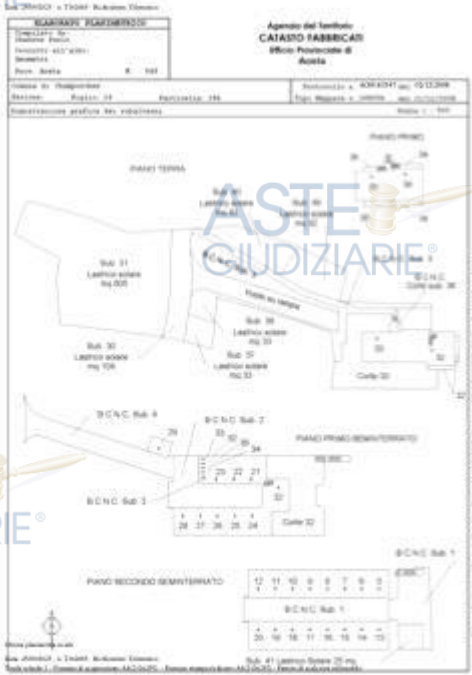
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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 areazioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

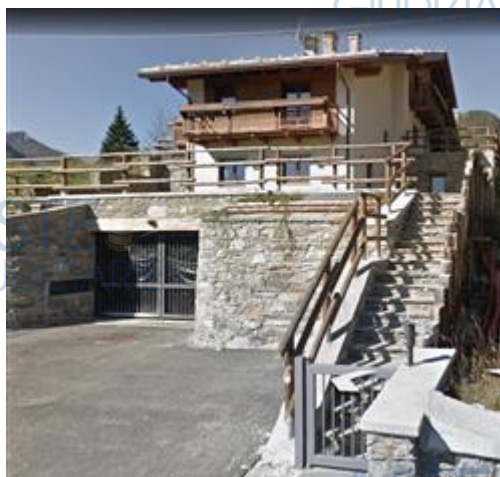
tecnico incaricato: Mario Benech

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:

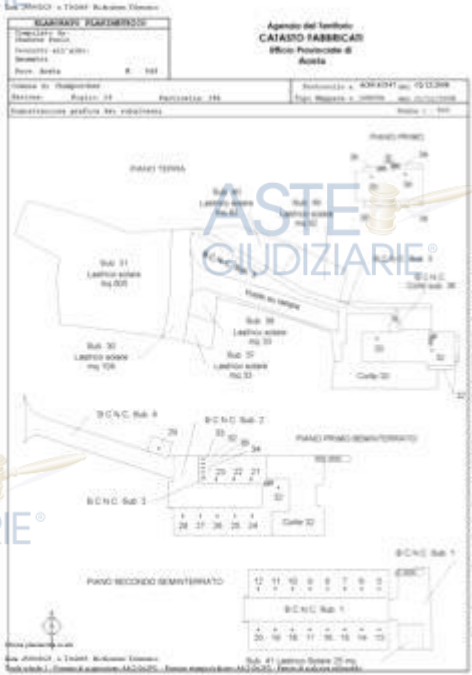
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



Box Fig. 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



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 10.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 10.000,00</b>

## 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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 500,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.200,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 920,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.280,00</b>



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

**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 Princivalle 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 zioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

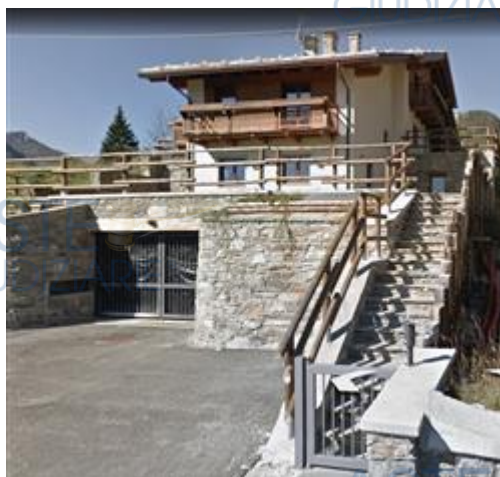
tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 138 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:

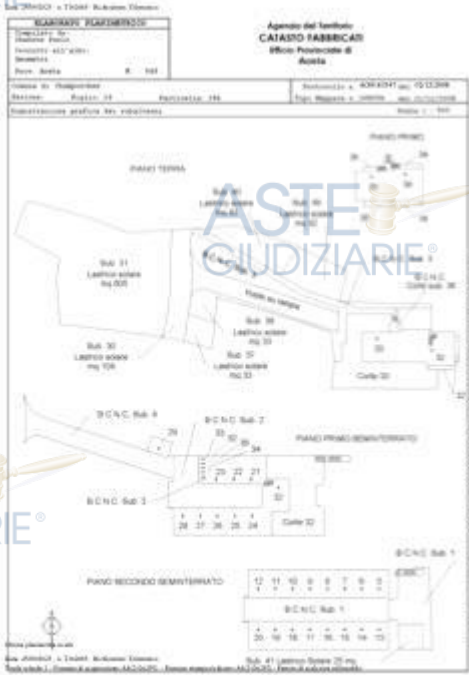
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico

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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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 aree zioni

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

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®

tecnico incaricato: Mario Benech

Pagina 148 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:

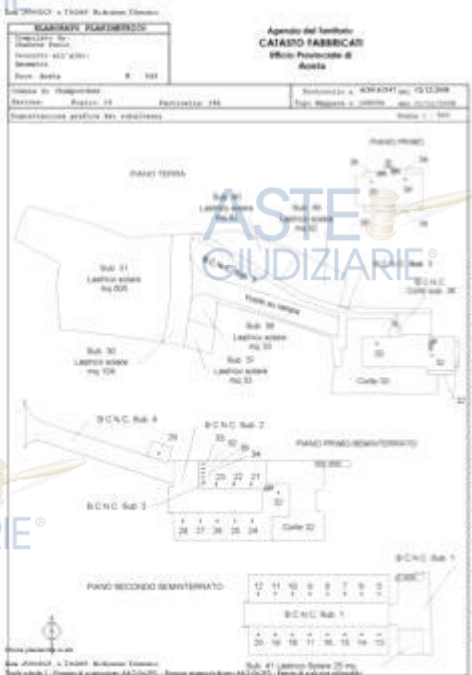
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

**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 Princivalle 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.

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 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 areazioni

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 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*





*Corsia Comune Autorimessa Piano S2*



*Interno di un Box*



*Interno di un Box*

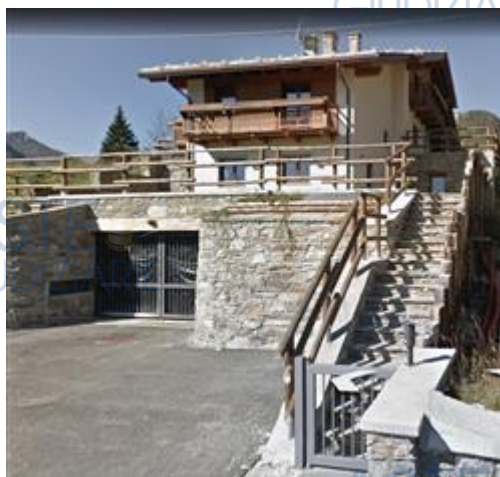


*Interno di un Box*

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.





Veduta esterna Condominio La Maison du Soleil



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

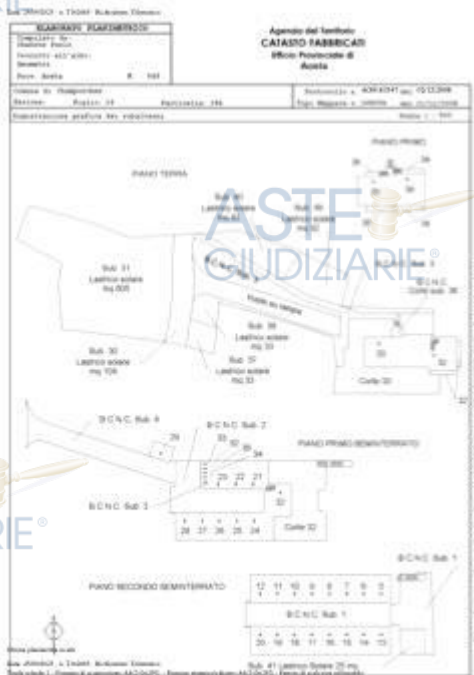
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Elaborato Planimetrico



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
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

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

