



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VALDOSTANA - COOPERATIVE DE CREDIT  
VALDOTAINE - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dottorssa Giulia DE LUCA

CUSTODE:

Avvocato Filippo VACCINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Rollandin**

CF:RLLMRZ77C08A326K

con studio in AOSTA (AO) Via chambery n. 46

telefono: 016531976

fax: 016531976

email: maurizio.rollandin@geopec.it

PEC: maurizio.rollandin@geopec.it

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 1 di 152



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

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

**A** appartamento a NUS Via Circonvallazione 39, della superficie commerciale di 197,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato Primo Terzo, ha un'altezza interna di 2.72 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





SEMINTERRATO-PRIMO-TERZO, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Nus



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

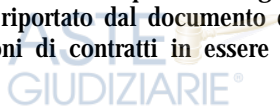
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.120,00
Data della valutazione:	10/01/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/10/2023, con scadenza il 02/10/2027, registrato il 24/10/2023 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 413 serie 3X ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 0,00 €.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.



## 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:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 3 di 152





ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

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:	€. 4.117,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	70,75
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.

Alla luce della futura divisione del sub 2, si dovranno rivedere i millesimi di proprietà e, pertanto, il prospetto sopra riportante i valori recuperati presso l'amministratore dello stabile dovrà essere aggiornato.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il





03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.  
Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95.  
Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa



SCIA N. 28/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a [REDACTED], per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437



Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

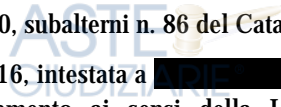


Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano



PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo,



rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED], per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED], per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED], per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La veranda, posta sul fronte ovest, non è stata autorizzata. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione della veranda per riportare allo stato legittimo: € 500,00

Questa situazione è riferita solamente a Al terzo piano.

Sono presenti dei locali accessori costituiti da una soffitta che, di fatto, risulta essere un appartamento, ad eccezione di un vano rimasto al grezzo e non abitabile. Tale constatazione è emersa durante il sopralluogo del CTU ed è stata confermata dai vari accessi comunali, dai quali risulta che, tramite pratica edilizia, il piano terzo ha cambiato destinazione d'uso da sottotetto ad alloggio.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La suddivisione dell'unità immobiliare sub 2 in due appartamenti, e miglior rappresentazione grafica sia dell'unità al piano primo, che al piano seminterrato. Dal sopralluogo è emersa l'esistenza di un balcone sul lato sud, al quale si accede dalla cucina dell'alloggio situato al primo piano. Tale balcone non è rappresentato graficamente nella planimetria catastale attuale, mentre risultava presente nella pratica catastale n. 2793 del 6/11/1970, partita catastale 248, ma è stato omesso nelle rappresentazioni grafiche delle successive pratiche catastali

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale sub 2 da produrre come seconda pratica: € 800,00
- Pratica catastale per il frazionamento della maggior consistenza del sub 96 che individua il balcone lato sud: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NUS Via Circonvallazione 39, della superficie commerciale di 197,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 8 di 152

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato Primo Terzo, ha un'altezza interna di 2.72 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO-PRIMO-TERZO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.

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

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 9 di 152

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km

- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

- ottimo ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, l'unità abitativa oggetto della presente valutazione è collocata al piano primo, al piano terzo e al piano sotterraneo del condominio "LA FALEGNAMERIA" (identificato corpo D in allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici), sopra descritto, ed è accessibile dall'ingresso esterno attraverso il vano scala comune.

L'unità immobiliare si presenta come un appartamento disposto su un livello al piano primo, collegato internamente dal vano scala comune, con parapetti realizzati in legno. Questo vano scala dà accesso, all'abitazione composta da una zona giorno formata da una sala, un vano pranzo, una cucina, uno studio, un bagno e un disimpegno; e una zona notte, costituita da tre camere da letto e un bagno; l'appartamento possiede inoltre due balconi e una veranda non autorizzata.

L'unità immobiliare sub 2 include anche locali accessori abbinati, così distribuiti:

- al piano sotterraneo si trovano un locale tecnico/deposito e una cantina a volta;
- al piano terzo sottotetto sono presenti locali accessori costituiti da una soffitta che, di fatto, risulta essere un appartamento composto da cucina/soggiorno, due camere, un bagno ed un'ingresso, ad eccezione di un vano rimasto al grezzo e non abitabile,

Tale constatazione è stata rilevata in fase di sopralluogo dal CTU e confermata dai vari accessi comunali, dove risulta che, tramite pratica edilizia, il piano terzo ha cambiato destinazione d'uso da sottotetto ad alloggio. Pertanto, il sottoscritto perito ha ritenuto necessario dividere l'unità immobiliare in due lotti distinti per la procedura esecutiva:

Lotto 1: stima e valutazione del piano primo e del piano seminterrato;





Lotto 12: stima e valutazione del piano terzo.

### ALLOGGIO PIANO PRIMO

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati, grazie alla presenza di finestre in ogni stanza dell'unità abitativa. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, ad eccezione della sala, del vano pranzo, e del disimpegno d'ingresso dove è presente della boiserie. I pavimenti variano in base agli ambienti in alcuni locali sono presenti piastrelle in ceramica ed in altri è stato posato il parquet.

Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, di uno standard di pregio in linea con le altre finiture dell'alloggio. Le porte interne sono realizzate in legno scuro, con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno/alluminio con finitura scura, sono dotati di vetri tripli e di tapparelle.

L'appartamento è fornito di: un impianto elettrico generale; un sistema televisivo; un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno; un impianto di riscaldamento comune per l'intero edificio, è presente inoltre, un caminetto collegato alla canna fumaria, il cui condotto risulta tuttavia chiuso.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,72 metri.

### CANTINA

La cantina, oggetto della presente valutazione, è un locale accessorio dell'appartamento, situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato. L'accesso avviene tramite il vano scala comune, e la porta di ingresso è in metallo. La cantina presenta: muratura e volta del soffitto in pietra; pavimentazione in terra battuta; impianto elettrico; assenza di aperture verso l'esterno.

Le altezze interne della cantina sono 3,40 metri al centro della volta e 1,75 metri all'imposta della spalla.

### LOCALE TECNICO

Il locale tecnico, situato al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,85 metri, e una porzione con una altezza di 2,70 metri e presenta pareti con finitura al grezzo; pavimentazione in battuto cementizio; con la presenza sul lato nord di due vani finestrati e il tamponamento della apertura verso il lato sud.

L'accesso avviene tramite una porta in metallo. Il locale è dotato di impianto elettrico e ospita la centrale termica, composta da tre puffer; una caldaia a gas. Durante il periodo estivo, la caldaia è supportata da pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio**

buono

**pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica**

buono

**infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato**

al di sopra della media

Degli Impianti:

**termico: Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme**

al di sopra della media

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme**

al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 11 di 152

[155.50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0092510 registrata in data 17/12/2024



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina Piano S1	50,00	x	25 %	=	12,50
Locale Tecnico P S1	56,00	x	30 %	=	16,80
Alloggio PT	162,00	x	100 %	=	162,00
Balcone Est PT	8,00	x	30 %	=	2,40
Balcone Sud PT	11,00	x	30 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>287,00</b>				<b>197,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima:** *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

Nonostante l'unità immobiliare sia suddivisa su più livelli, essa è rappresentata catastalmente come un'unica unità. L'immobile viene valutato nel suo insieme come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle aree comuni millesimali, come la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 1.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con altre unità.

Allo stesso tempo, è stata presa in considerazione la superficie commerciale:

0,30 della superficie del balcone;

0,30 della superficie del locale tecnico;

0,25 della superficie della cantina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore a corpo:**

**236.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 12 di 152



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

€. 236.420,00

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

€. 236.420,00



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 13 di 152





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	197,00	0,00	236.420,00	236.420,00
				236.420,00 €	236.420,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 234.120,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 14 di 152



**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: €. 234.120,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

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

**A** appartamento a NUS Via Circonvallazione 39, della superficie commerciale di 168,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2.70 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 1.163,32 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





SECONDO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,30 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:	€ 201.159,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.159,20
Data della valutazione:	10/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/10/2023, con scadenza il 02/10/2027, registrato il 24/10/2023 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 411 serie 3X ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 0,00 €.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*



ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE [REDACTED] cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.310,61
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	30,00
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.





Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a [REDACTED], per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D



SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED], per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED], per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12//73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : € .700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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



### BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 168,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e co [REDACTED] lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2.70 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 1.163,32 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SECONDO, intestato a [REDACTED]





L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:





**livello di piano:**  
**stato di manutenzione:**  
**luminosità:**  
**qualità degli impianti:**  
**qualità dei servizi:**



al di sopra della media ★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★  
 ottimo ★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, l'unità abitativa oggetto della presente valutazione è collocata al piano secondo del condominio "LA FALEGNAMERIA" (identificato corpo D nella planimetria in allegato particolareggiata degli edifici), sopra descritto, ed è accessibile dall'ingresso esterno attraverso il vano scala comune.

L'unità immobiliare si presenta come un appartamento disposto su un livello al piano secondo, collegato internamente dal vano scala comune, con parapetti realizzati in legno. Questo vano scala dà accesso, all'abitazione composta da una zona giorno formata da una sala, un vano pranzo, con cucina, due bagni, un ingresso, due disimpegno e un riposiglio; e una zona notte, costituita da tre camere da letto e un bagno; l'appartamento possiede inoltre tre balconi.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati, grazie alla presenza di finestre in ogni stanza dell'unità abitativa. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco. I pavimenti variano in base agli ambienti in alcuni locali sono presenti piastrelle in ceramica ed in altri è stato posato il parquet.

Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, di uno standard di pregio in linea con le altre finiture dell'alloggio. Le porte interne sono realizzate in legno scuro, con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno/alluminio con finitura scura, sono dotati di vetri tripli e di tapparelle.

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico generale, di un sistema televisivo, di un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno, di un impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero edificio e di un condizionatore. È presente, inoltre, un caminetto collegato alla canna fumaria, il cui condotto risulta tuttavia chiuso.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,70 metri.

## Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** Due Ante realizzati in Legno/Alluminio  
**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di ceramica  
**infissi interni:** porta ad una anta realizzati in legno tamburato



buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

## Degli Impianti:

**termico:** Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme  
**elettrico:** sottotraccia conformità: conforme

al di sopra della media ★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★

## CLASSE ENERGETICA:

[154.25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. APE0092511 registrata in data 17/12/2024



## CONSISTENZA:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin  
 Pagina 24 di 152



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio PT	162,00	x	100 %	=	162,00
Balcone Est PT	8,00	x	30 %	=	2,40
Balcone Sud PT	10,00	x	30 %	=	3,00
Balcone Ovest PT	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>183,00</b>				<b>168,30</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

**Procedimento di stima: a corpo.**

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare è individuata su un unico livello, è rappresentata catastalmente come un'unica unità e viene valutata nel suo insieme come un organismo edilizio unico, considerando la situazione concessoria, la dislocazione dell'immobile e l'area comune millesimale della corte esterna, dei camminamenti, dei parcheggi e delle terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 1.200,00 € al metro quadrato. Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con le altre unità.

Allo stesso tempo, è stata presa in considerazione la superficie commerciale pari a:

0,30 della superficie del balcone.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

**Valore a corpo: 201.859,20**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 201.859,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 201.859,20**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 25 di 152



Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	168,30	0,00	201.859,20	201.859,20
				201.859,20 €	201.859,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 201.159,20

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 26 di 152



**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: € 201.159,20



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** posto auto a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 137,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.60 MT. / 3.35 MT. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

- foglio 49 particella 190 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a Società [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] sas con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] sas con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 29 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a BCNC  
Risulta un bene comune non censibile ai sub 20-21-22-23-24-25-26 (corsia di manovra)
- foglio 49 particella 190 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,10 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:	€ 204.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.600,00
Data della valutazione:	10/01/2025

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 29 di 152



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

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

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072 , contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21- 22- 23- 24 - 25 - 26- 29- 40- 46- 49- 51- 61- 62 -71 - 72 - 73- 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 -96

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.391,45
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	35.50
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di condominio La Falegnameria.	
Sono presenti dei mobili, appartenenti ai dei vecchi inquilini della [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39, che la società deve mantenere in custodia fino al loro ritiro.	



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio,





registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a ██████████, per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata a ██████████ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a ██████████, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con



il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.  
Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED], per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a V [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED], per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED], per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.





Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987



DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 137,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

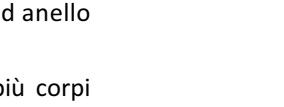
Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 34 di 152





presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.60 MT. / 3.35 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 54,64 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 29 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a BCNC





Risulta un bene comune non censibile ai sub 20-21-22-23-24-25-26 (corsia di manovra)

- foglio 49 particella 190 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [redacted] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate al piano seminterrato del condominio "La Falegnameria" (identificato nel corpo C nella planimetria allegata e particolareggiata degli edifici), sopra descritto. Le unità sono accessibili dalla corsia di manovra attraverso un accesso carraio posto a sud e un accesso pedonale situato nell'area cortilizia a est.

Le unità immobiliari si presenta come una unica autorimessa composta da 7 posti auto, con un'annessa area di manovra che consente l'utilizzo autonomo dei posti auto presenti all'interno

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 36 di 152





dell'ambiente. L'autorimessa dispone inoltre di un corridoio che la collega alla parte est del complesso "La Falegnameria", nonché di un portico antistante l'ingresso della corsia di manovra.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di grandi dimensioni di colore grigio cemento. L'apertura del vano di accesso è automatizzata. L'ambiente dell'autorimessa è dotato di un impianto elettrico generale.

L'altezza interna dei posti auto è variabile: da 3,60 metri a 3,35 metri.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio**

buono

**pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica**

buono

Degli Impianti:

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme**

al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa Sub 20	24,00	x	60 %	=	14,40
Autorimessa sub 21	29,00	x	60 %	=	17,40
Autorimessa sub 22	18,00	x	60 %	=	10,80
Autorimessa sub 23	19,00	x	60 %	=	11,40
Autorimessa sub 24	25,00	x	60 %	=	15,00
Autorimessa sub 25	20,00	x	60 %	=	12,00
Autorimessa sub 26	20,00	x	60 %	=	12,00
Corsia di manovra sub 29	147,00	x	30 %	=	44,10
<b>Totale:</b>	<b>302,00</b>				<b>137,10</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima: a corpo.**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

Nonostante le unità immobiliari siano suddivise con più posti auto, esse sono rappresentate

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 37 di 152



catastalmente come unità singole. L'immobile viene valutato nel suo insieme come un organismo edilizio unico, considerando la situazione concessoria, la dislocazione dell'immobile e l'area comune millesimale della corte esterna, dei camminamenti, dei parcheggi e delle terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.200,00 € al metro quadrato. Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con le altre unità.

Allo stesso tempo, è stata presa in considerazione la superficie commerciale:

0,60 della superficie del posto auto;

0,30 della superficie dell'area di manovra, in quanto le sue dimensioni ampie permettono un utilizzo diverso dal solo transito.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



**204.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 204.600,00**

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

**€. 204.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	137,10	0,00	204.600,00	204.600,00
				204.600,00 €	204.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 204.600,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 39 di 152



**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: €. 204.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 3.05 MT. / 2.85 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 6 vani, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 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:	€. 207.684,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.684,00
Data della valutazione:	10/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/02/2023, con scadenza il 28/02/2029, registrato il 16/03/2023 a Ufficio Territoriale di Aosta ai nn. 1457 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 14.400,00 € + IVA.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.

## 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:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 42 di 152





ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

#### 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:	€. 994,28
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	18,54
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.



Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a [REDACTED], per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D



SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12//73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED], per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione della tramezzatura per il sub 40, la tamponatura di un vano finestrato e la eliminazione del vano scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso Scia in Sanatoria: €.1.000,00
- Oneri amministrativi : €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione della tramezzatura per il sub 40, la tamponatura di un vano finestrato e la eliminazione del vano scala.



L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : € .800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A



ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvalazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 47 di 152





rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, ha un'altezza interna di 3.05 MT. / 2.85 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 6 vani, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a Società [redacted] on sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 48 di 152





ferrovia distante 12,00 km  
aeroporto distante 8,00 km  
autobus distante 0,00 km



al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



ottimo ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata al piano terreno del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo D nella planimetria allegata e particolareggiata degli edifici), sopra descritto, ed è accessibile direttamente dall'area cortilizia tramite una rampa di scale, oppure dall'ingresso esterno attraverso il vano scala comune.

L'unità immobiliare si presenta come un ufficio disposto su un unico livello al piano terreno, collegato internamente tramite il vano scala comune, caratterizzato da parapetti realizzati in legno. Questo vano scala consente l'accesso privato all'ufficio, mentre per la clientela è disponibile un vano scala esterno a rampa unica, che raggiunge l'ingresso dell'attività. Da qui si accede a tre vani destinati a ufficio, oltre a disimpegni, ripostigli e servizi igienici.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestre in ogni stanza dell'unità. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, ad eccezione di una stanza ufficio e di un bagno, dove è presente della boiserie. I pavimenti variano a seconda degli ambienti: in alcune stanze sono presenti piastrelle in ceramica, mentre in altre è stato posato il parquet.

Le pareti del disimpegno e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, di uno standard di pregio in linea con le altre finiture dell'ufficio. Le porte interne sono realizzate in legno chiaro, con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'unità è fornita di un impianto elettrico generale, di un impianto idrico e igienico-sanitario per i servizi, di un impianto di riscaldamento comune per l'intero edificio.

L'altezza interna degli ambienti è variabile: da 3,05 metri a 2,85 metri.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio  
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica  
infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme  
elettrico: sottotraccia conformità: conforme

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

[335,62 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0092515 registrata in data 17/12/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima:** a corpo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare è individuata su un unico livello ed è rappresentata catastalmente come un'unica unità. Viene valutata nel suo insieme come un organismo edilizio unico, considerando la situazione concessoria, la dislocazione dell'immobile, nonché l'area comune millesimale della corte esterna, dei camminamenti, dei parcheggi e delle terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.000,00 € al metro quadrato. Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con le altre unità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore a corpo:** 210.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 210.000,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 210.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 50 di 152



Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	105,00	0,00	210.000,00	210.000,00
				<b>210.000,00 €</b>	<b>210.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.316,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.684,00



**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: €. **207.684,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

## LOTTO 5

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 369,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 4,15 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 1.298,22 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus  
dati catastali che dovranno essere modificati ad ultimazione lavori

- foglio 49 particella 190 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 1.050,94 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus  
dati catastali che dovranno essere modificati ad ultimazione lavori
- foglio 49 particella 190 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 52 mq, rendita 1.071,54 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato [REDACTED] con sede in Nus  
dati catastali che dovranno essere modificati ad ultimazione lavori
- foglio 49 particella 190 sub. 95 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato [REDACTED]nc  
Risulta un bene comune non censibile ai sub 46-49-51 (corridoio)



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	369,00 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:	€ 737.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 737.160,00
Data della valutazione:	10/01/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 12/04/2024, con scadenza il 31/08/2030, registrato il 12/04/2024 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 1757 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 30.000,00 € + IVA. Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributentrate risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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





4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

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:	€. 3.987,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.471,52
Millesimi condominiali:	62.51

Ulteriori avvertenze:

Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di condominio La Falegnameria.

Alla data del sopralluogo, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è presente un intervento edilizio autorizzato con SICA, attualmente ancora aperto. Pertanto, al termine dei lavori, dovranno essere verificate la corrispondenza delle opere realizzate con quanto assentito presso il Comune, il deposito della variazione catastale, le dichiarazioni di conformità degli impianti e il deposito dell'attestazione di prestazione energetica (APE).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Società [REDACTED]. sas con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il



08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.  
Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.  
Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.  
Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a ██████████, per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95.  
Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata a ██████████, per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a ██████████, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.  
Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a ██████████ per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a ██████████, per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44,





n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a [REDACTED], per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED], per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a VO [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta conforme.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 369,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il dominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova Immobiliar [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti





e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 4,15 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 1.298,22 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] sas con sede in Nus dati catastali che dovranno essere modificati ad ultimazione lavori
- foglio 49 particella 190 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 1.050,94 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus dati catastali che dovranno essere modificati ad ultimazione lavori
- foglio 49 particella 190 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 52 mq, rendita 1.071,54 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus dati catastali che dovranno essere modificati ad ultimazione lavori
- foglio 49 particella 190 sub. 95 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED]  
Risulta un bene comune non censibile ai sub 46-49-51 (corridoio)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 60 di 152



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate al piano terreno del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo C nella planimetria allegata e particolareggiata degli edifici). L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia lato nord oppure dall'ingresso esterno situato sul ballatoio comune posto a est.

Le unità si presentano disposte su un unico livello al piano terreno, attualmente in fase di intervento edilizio con SCIA aperta nel 2024. L'intervento proposto prevede l'unificazione di tre unità immobiliari e l'annessione del bene comune non censibile, al fine di creare un unico ambiente urbanisticamente definito ufficio.

Le lavorazioni in corso comprendono la rimozione di pareti e la nuova distribuzione degli spazi come da progetto; restano ancora da completare: gli impianti elettrici, gli impianti igienico sanitari, la posa di alcune pareti di cartongesso, la pavimentazione, le porte interne, e la tinteggiatura delle pareti.

Dalle tavole progettuali allegata alla SCIA, si possono individuare gli spazi e i vani destinati all'attività dell'ufficio, con la presenza di sala riunioni, stanze destinate ad ufficio, sala accoglienza, vari servizi igienici, depositi, locale di stampa ed area break.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestroni su tutto il perimetro dell'unità immobiliare. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco; i pavimenti sono ancora in fase di posa e, pertanto, le finiture non sono visibili.

Le pareti del disimpegno e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, di pregio, in linea con





le altre finiture previste per l'ufficio. Le porte interne saranno realizzate in legno chiaro, con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'unità è fornita di un impianto elettrico generale, un impianto idrico e igienico-sanitario per i servizi, un impianto di riscaldamento comune per l'intero complesso, ed un impianto di climatizzazione.

L'altezza interna degli ambienti è variabile, con un massimo di 4,15 metri.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* **Due Ante realizzati in Legno/Alluminio**

buono

*pavimentazione interna:* **realizzata in piastrelle di ceramica**

buono

*infissi interni:* **porta ad una anta realizzati in legno tamburato**

al di sopra della media

Degli Impianti:

*elettrico:* **sottotraccia conformità: conforme**

al di sopra della media

*termico:* **Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme**

al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:



[87,24 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0026813 registrata in data 24/04/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare sub 46	91,00	x	100 %	=	91,00
Unità immobiliare sub 49	93,00	x	100 %	=	93,00
Unità immobiliare sub 51	80,00	x	100 %	=	80,00
Unità immobiliare sub 95 Benc	105,00	x	100 %	=	105,00
<b>Totale:</b>	<b>369,00</b>				<b>369,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima:** *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il



bene. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

Nonostante le unità immobiliari siano diverse di fatto, con la presentazione della pratica comunale SCIA si procede all'accorpamento dei vari negozi e del bene comune non censibile in un'unica unità immobiliare destinata a ufficio. Questa è rappresentata urbanisticamente come un'unica unità. Viene valutata nel suo insieme come un organismo edilizio unico, considerando la situazione concessoria assentita attuale, tenendo conto del valore delle unità immobiliari AD ULTIMAZIONI LAVORI, la dislocazione dell'immobile e l'area comune millesimale della corte esterna, camminamenti, parcheggi e terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.000,00 € al metro quadrato. Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con le altre unità.

Allo stesso tempo, è stata considerata la superficie commerciale pari al 100% dell'area del bene comune non censibile in quanto, dopo la trasformazione, essa sarà destinata e inglobata in un'unica unità immobiliare destinata a ufficio. Le superfici dei negozi saranno oggetto di valutazione come ufficio a completamento dell'intervento edilizio di manutenzione straordinaria.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore a corpo:** 737.160,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 737.160,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 737.160,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	369,00	0,00	737.160,00	737.160,00
				737.160,00 €	737.160,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 737.160,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 64 di 152



**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: €. 737.160,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** deposito commerciale a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 132,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,65 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 75 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

- foglio 49 particella 190 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 73 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 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:	€. 286.984,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 286.984,00
Data della valutazione:	10/01/2025



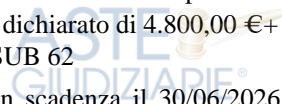
## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 09/06/2024, con scadenza il 08/06/2030, registrato il 10/09/2024 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 3862 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.800,00 €+ IVA.

L'indicazione del contratto sopra descritto si riferisce al SUB 62

Contratto per il SUB 61 stipulato il 1 Luglio 2020 con scadenza il 30/06/2026 con rinnovo 6+6 registrato il 07/07/2020 all'Agenzia dell'Entrate di Aosta 2624 serie 3T, importo dichiarato 7.200,00 € + IVA.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*





4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072 , contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072 , contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.481,38
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 220,93
Millesimi condominiali:	31,36
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di condominio La Falegnameria.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

██████████ - s.n.c. con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il



22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

██████████, con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a ██████████ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95.

Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata a ██████████, per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a ██████████, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a ██████████ per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a ██████████, per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a ██████████ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n.



29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano sulle tavole progettuali le due porte di ingresso di entrambe le unità immobiliari sub 61-62.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso Scia in Sanatoria: €.1.500,00





- Oneri amministrativi : €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano sulle tavole progettuali le due porte di ingresso di entrambe le unità immobiliari sub 61-62.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale sub 61: €.700,00
- Pratica catastale sub 62: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 132,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvalazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile [REDACTED] il cui tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in [REDACTED]

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 72 di 152





lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,65 MT. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 75 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 73 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 73 di 152



SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km

- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

- ottimo ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono situate al piano terreno del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo E nella planimetria allegata e dettagliata degli edifici). L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia centrale, poiché il fabbricato si trova nel cuore del complesso immobiliare ed è quindi raggiungibile da più posizioni.

Le unità immobiliari si trovano in un unico edificio denominato E, sono destinate dal punto di vista urbanistico, a deposito/esposizione. Si tratta di due ambienti espositivi completamente aperti, privi di ripartizioni interne, destinati all'esposizione pubblicitaria di prodotti aziendali.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati, grazie alla presenza di finestre lungo l'intero perimetro delle unità immobiliari. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco ed è stato posato un pavimento in parquet.

La parte espositiva dell'immobile è dotata di un impianto elettrico generale e di un impianto di riscaldamento comune a tutto il complesso, i serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,65 metri.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio
- pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
- infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato

- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 74 di 152





Degli Impianti:

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme**  
**termico: Condominiale con alimentazione in Gas i**  
**diffusori sono in termosifoni conformità:**  
**conforme**

al di sopra della media



al di sopra della media



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare sub 61	84,00	x	80 %	=	67,20
Unità immobiliare sub 62	81,00	x	80 %	=	64,80
<b>Totale:</b>	<b>165,00</b>				<b>132,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima: a corpo.**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che lo compongono. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

Nonostante le unità immobiliari siano state edificate nello stesso edificio e rappresentino due unità fisiche distinte, esse sono accatastate come unità singole. L'immobile viene valutato nel suo complesso come un organismo edilizio unico, considerando la situazione concessoria, la dislocazione dell'immobile e le aree comuni millesimali, quali la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con le altre unità.

Allo stesso tempo, è stata considerata la superficie commerciale:

0,80 della superficie del deposito/esposizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**290.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 290.400,00**

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 75 di 152



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

€. 290.400,00



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 76 di 152





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	132,00	0,00	290.400,00	290.400,00
				290.400,00 €	290.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.416,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 286.984,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 77 di 152



**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:	€. 286.984,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 528,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile [REDACTED] il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato - Terreno, ha un'altezza interna di 2,65 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.910,00 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a [REDACTED]







## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] [REDACTED] on sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] [REDACTED] sas con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] [REDACTED] on sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

### 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:	€ 6.008,90
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.568,30

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 81 di 152



Millesimi condominiali:

112,90

Ulteriori avvertenze:

Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di condominio La Falegnameria.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

[REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538



██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414. Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a ██████████ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata a ██████████ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a ██████████ per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a ██████████, per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a ██████████ per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a ██████████ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a ██████████ per lavori

di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED], per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED], per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo, si è riscontrato il tamponamento di due aperture finestrate rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali relative al sub 90.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso Scia in Sanatoria sub 90: €.1.000,00
- Oneri amministrativi sub 90: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo, si è riscontrato il tamponamento di due aperture finestrate rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali relative al sub 90.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale sub 90: € 900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 528,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvalazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova l'immobile [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 85 di 152



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato - Terreno, ha un'altezza interna di 2,65 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.910,00 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a Società [redacted] con sede in Nus
- foglio 49 particella 190 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 42 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [redacted] con sede in Nus



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin  
Pagina 86 di 152





autostrada distante 2,00 km  
ferrovia distante 12,00 km  
aeroporto distante 8,00 km  
autobus distante 0,00 km



buono ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



ottimo ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono situate al piano seminterrato e terreno del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo C nella planimetria allegata e dettagliata degli edifici). L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia centrale, poiché il fabbricato si trova nel cuore del complesso immobiliare ed è quindi raggiungibile da più posizioni e dall'area di manovra a sud/ovest per il deposito al piano seminterrato.

Le unità immobiliari si trovano in un unico edificio denominato corpo C. Una porzione distinta, identificata con il sub 71, è posta al piano seminterrato ed è destinata a locale deposito, dove sono installate le macchine degli impianti tecnologici a servizio della unità principale. Al piano terreno è presente un negozio/supermarket con retro deposito merci, celle frigorifere e annessi servizi igienici e locali spogliatoi. Si tratta di un ambiente espositivo/punto vendita di ampie dimensioni, completamente aperto e privo di ripartizioni interne.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di aperture finestrate su ogni lato del perimetro del punto vendita. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di grigio/bianco, ad eccezione dei disimpegno e dei servizi igienici, dove è presente un rivestimento in ceramica di pregio, in linea con le altre finiture del negozio. I pavimenti variano tra gli ambienti: in alcuni sono presenti piastrelle in ceramica di dimensione quadrata, mentre in altri è stato posato un formato più piccolo e rettangolare, entrambi con tonalità grigio scuro. Le porte interne sono realizzate in legno chiaro, con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'unità è dotata di un impianto elettrico generale, di un impianto idrico e igienico-sanitario per i servizi, di un impianto di riscaldamento comune per l'intero complesso e di un impianto di climatizzazione.

L'altezza interna degli ambienti del negozio varia a seconda della controsoffittatura: da 4,80 metri a 3,25 metri.

L'altezza interna degli ambienti del retro/deposito al piano terreno è di 4,15 metri.

La finitura del locale deposito è al grezzo, con tetto a vista in legno, e all'interno sono presenti numerose macchine per gli impianti tecnologici.

L'altezza interna degli ambienti del deposito al piano seminterrato è variabile: da 5,90 metri a 4,90 metri.

#### Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio  
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 87 di 152





**infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato**

al di sopra della media

Degli Impianti:

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme**

al di sopra della media

**termico: Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme**

al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:



[227,07 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0045413 registrata in data 10/05/2022



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare sub 71 Deposito	47,00	x	30 %	=	14,10
Unità immobiliare sub 90 Retro/Deposito	84,00	x	60 %	=	50,40
Unità immobiliare sub 90 Negozio	464,00	x	100 %	=	464,00
<b>Totale:</b>	<b>595,00</b>				<b>528,50</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima: a corpo.**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che lo compongono. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

Nonostante le unità immobiliari siano state edificate nello stesso edificio e rappresentino due unità fisiche distinte, esse sono accatastate come unità singole. L'immobile viene valutato nel suo complesso come un organismo edilizio unico, considerando la situazione concessoria, la dislocazione dell'immobile e le aree comuni millesimali, quali la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare distinta come negozio è pari a 1.800,00 € al metro quadrato, in considerazione della superficie ampia, mentre il valore stimato per le unità immobiliari con destinazione deposito e retro/deposito è pari a 2.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con le altre unità.

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 88 di 152



Allo stesso tempo, è stata considerata la superficie commerciale come segue:

0,60 della superficie del retro/deposito al piano terreno;

0,30 della superficie del deposito al piano seminterrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

977.169,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 977.169,60

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

€. 977.169,60



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 89 di 152





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	528,50	0,00	977.169,60	977.169,60
				<b>977.169,60 €</b>	<b>977.169,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.416,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 974.753,60



**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: €. 974.753,60



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

## LOTTO 8

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito artigianale a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 70,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████.)

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova ██████████. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 4.00 MT. / 3.00 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 125 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 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:	€ 154.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.000,00
Data della valutazione:	10/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/03/2020, con scadenza il 28/02/2026, registrato il 23/03/2020 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 1678 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2.400,00 € + Iva.

Come riportato dal contratto la superficie oggetto del contratto è pari a mq 42,00, la rimanente porzione è disponibile per la parte locatrice.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.

## 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:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 93 di 152





## 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE [REDACTED] cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED], via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

## 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

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:	€ 645,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 597,48
Millesimi condominiali:	16,47
Ulteriori avvertenze:	

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 94 di 152



Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di condominio La Falegnameria.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il





22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.  
Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95.  
Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa



SCIA N. 28/2023, intestata a [REDACTED] per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94



PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata [REDACTED], per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437



Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata [REDACTED] per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano



Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano



Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano



PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità





n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED] per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED], per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12//73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 97 di 152







**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**SERVIZI**

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



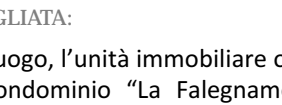
**COLLEGAMENTI**

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata al piano seminterrato del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo C nella planimetria allegata e particolareggiata degli edifici), sopra descritto. L'unità è accessibile dalla corsia di manovra





attraverso un accesso carraio.

L'unità immobiliare si presenta come un unico deposito di ampie dimensioni, completamente aperto e privo di ripartizioni interne. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, mentre i pavimenti sono in cemento con finitura ad elicotterato. Sono presenti due portoni di ingresso e l'ambiente del deposito è dotato di un impianto elettrico generale.

L'altezza interna dei posti auto è variabile: da 4,00 metri a 3,00 metri.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio**

buono

**pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica**

buono

Degli Impianti:

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme**

al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Autorimessa Sub 20	140,00	x	50 %	=	70,00
<b>Totale:</b>	<b>140,00</b>				<b>70,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile è stata eseguita utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Per l'immobile sono state considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che lo compongono. Tali superfici sono state opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di ottenere la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello ed è rappresentata catastalmente come un'unica unità. Essa viene valutata nel suo complesso come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e della quota millesimale delle aree comuni, quali la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misurazioni verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm per i muri perimetrali e la metà dello spessore dei muri confinanti con le altre unità.

È stata inoltre considerata la superficie commerciale:

il 50% della superficie del deposito.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

154.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 154.000,00

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

€. 154.000,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 101 di 152





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	70,00	0,00	154.000,00	154.000,00
				154.000,00 €	154.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.000,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 102 di 152



**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:	€. 154.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

**LOTTO 9****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 117,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3.25 MT. / 2.40 MT. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 2.478,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:



SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

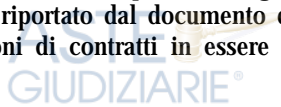
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.000,00
Data della valutazione:	10/01/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 26/02/2020, con scadenza il 28/02/2026, registrato il 26/02/2020 a Ufficio Territoriale di Aosta ai nn. 1402 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 12.000,00 € + IVA.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.



## 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:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 105 di 152





ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.281,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 820,73
Millesimi condominiali:	21,85
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.



Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D





SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12//73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED] per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



## BENI IN NUS VIA CIRCONVALLAZIONE 39

## UFFICIO

## DI CUI AL PUNTO A

ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 117,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED])

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova Immobiliare [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3.25 MT. / 2.40 MT. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 2.478,99 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED] con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.





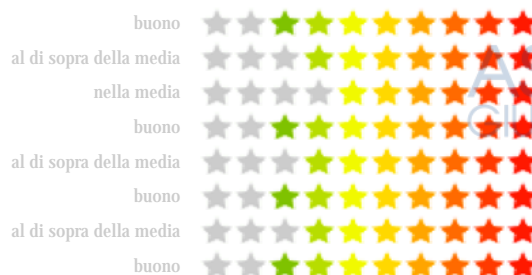
**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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



**SERVIZI**

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



**COLLEGAMENTI**

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è situata al piano seminterrato del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo C nella planimetria allegata e particolareggiata degli edifici), sopra descritto, ed è accessibile direttamente dall'area cortilizia tramite i camminamenti esistenti.





L'unità immobiliare si presenta come un ufficio disposto su un unico livello al piano terreno, con ingresso orientato a est. Da qui si accede a una sala d'attesa che funge da disimpegno per le sale di visita e gli altri ambienti destinati all'attività, oltre che per i disimpegni, i ripostigli e i servizi igienici.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestre in ogni stanza dell'unità, ad eccezione dei vani posti nel retro. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di bianco, mentre i pavimenti sono in ceramica con posa in opera di lastre effetto legno.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica di pregio, in linea con le altre finiture dell'ufficio. Le porte interne sono realizzate in legno chiaro con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'unità è dotata di un impianto elettrico generale, di un impianto idrico e igienico-sanitario per i servizi e di un impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero complesso.

L'altezza interna degli ambienti è variabile, da 3,25 metri a 2,40 metri, a causa della presenza di controsoffitti.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio**

buono

**pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica**

buono

**infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato**

al di sopra della media

Degli Impianti:

**termico: Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme**

al di sopra della media

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme**

al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:



[152,29 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0025123 registrata in data 28/01/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	117,00	x	100 %	=	117,00
<b>Totale:</b>	<b>117,00</b>				<b>117,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima: a corpo.**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 112 di 152





L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori rilevati per edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Per l'immobile in esame sono state considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che lo costituiscono. Tali superfici sono state opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di determinare la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è rappresentata catastalmente come un'unica unità. È stata valutata nel suo insieme come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle aree comuni millesimali, quali la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.000,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm per i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti con le unità adiacenti.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

**Valore a corpo: 234.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 234.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 234.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	117,00	0,00	234.000,00	234.000,00
				<b>234.000,00 €</b>	<b>234.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 234.000,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

## LOTTO 10

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 108,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,92 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 1.937,02 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





TERRENO, intestato a Società Immobiliare [REDACTED] con sede in Nus



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 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:	€ 237.545,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 237.545,00
Data della valutazione:	10/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 09/12/2020, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 09/12/2020 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 4984 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9.600,00 € + IVA.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti irregistrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.

## 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:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 117 di 152





ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE [REDACTED] cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro Società [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE [REDACTED] cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

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:	€. 969,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 310,91
Millesimi condominiali:	22,07
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.





Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D





SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12//73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED] per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



## BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

## NEGOZIO

## DI CUI AL PUNTO A

negozio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 108,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova Immobili [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,92 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 1.937,02 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a Società Immobiliare [REDACTED] Nus

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin  
 Pagina 123 di 152





**qualità degli impianti:**  
**qualità dei servizi:**



al di sopra della media   
al di sopra della media

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è situata al piano terreno del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo D nella planimetria allegata e dettagliata degli edifici).

L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia centrale, poiché il fabbricato si trova nel cuore del complesso immobiliare ed è raggiungibile da più posizioni, inclusa l'area di manovra situata a est.

L'unità immobiliare possiede due ingressi, essendo posta al piano terreno. Il negozio è disposto in maniera longitudinale e, nella parte terminale, è presente un retro adibito a deposito merci con annesso bagno. Si tratta di un ambiente espositivo/punto vendita di moderate dimensioni, completamente aperto e privo di ripartizioni interne, ad eccezione del retro.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestre su ogni lato del perimetro del punto vendita. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di grigio/bianco, compreso l'ambiente destinato al retro. Fa eccezione il bagno, dove è presente un rivestimento in ceramica di pregio, in linea con le altre finiture del negozio.

I pavimenti, uniformi per tutti gli ambienti, sono realizzati in ceramica rettangolare effetto pietra di colore grigio chiaro. Le porte interne sono in legno chiaro con apertura a battente, mentre i serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'unità è dotata di un impianto elettrico generale, di un impianto idrico e igienico-sanitario per i servizi, di un impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero complesso e di un impianto di climatizzazione.

L'altezza interna degli ambienti del negozio al piano terreno è di 2,92 metri.

**Delle Componenti Edilizie:**

**infissi esterni:** Due Ante realizzati in Legno/Alluminio

buono

**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di ceramica

buono

**infissi interni:** porta ad una anta realizzati in legno tamburato

al di sopra della media

**Degli Impianti:**

**elettrico:** sottotraccia conformità: conforme

al di sopra della media

**termico:** Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme

al di sopra della media

**CLASSE ENERGETICA:**



[177,84 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0041129 registrata in data 08/06/2021

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 124 di 152



Unità immobiliare sub 86 Retro	14,00	x	50 %	=	7,00
Unità immobiliare sub 86 Negozio	101,00	x	100 %	=	101,00
<b>Totale:</b>	<b>115,00</b>				<b>108,00</b>

**VALUTAZIONE:**

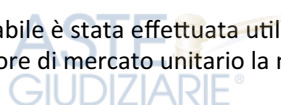
## DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima:** *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.



Dell'immobile sono state considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che lo costituiscono. Tali superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di determinare la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è rappresentata catastalmente come un'unica unità. L'immobile è stato valutato nel suo complesso come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle aree comuni millesimali, quali la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.



Il valore stimato per l'unità immobiliare, distinta come negozio, è pari a 2.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e la metà dei muri confinanti con le altre unità.

Inoltre, è stata considerata la superficie commerciale del retro al piano terreno, calcolata nella misura del 50% della superficie totale.



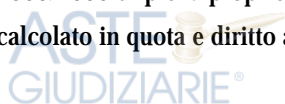
## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore a corpo:** 237.545,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 237.545,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 237.545,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 125 di 152





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	108,00	0,00	237.545,00	237.545,00
				237.545,00 €	237.545,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 237.545,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 126 di 152



**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: €. 237.545,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

**LOTTO 11****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 299,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 4,15 MT. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 12,5 mq, rendita 3.873,43 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





TERRENO, intestato [REDACTED] on sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	299,00 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:	€ 598.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 598.000,00
Data della valutazione:	10/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/04/2023, con scadenza il 04/07/2029, registrato il 28/04/2023 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 1846 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 27.000,00 € + IVA.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.

## 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:*

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 129 di 152





ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE [REDACTED] cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro [REDACTED] con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

#### 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:	€. 3.627,18
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 557,00
Millesimi condominiali:	57,53
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.

Alla data del sopralluogo, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è presente un intervento edilizio autorizzato con SCIA, attualmente ancora aperto. Pertanto, al termine dei lavori, dovranno essere verificate la corrispondenza delle opere realizzate con quanto assentito presso il Comune, il deposito della variazione catastale, le dichiarazioni di conformità degli impianti e il deposito dell'attestazione di prestazione energetica (APE).



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538



██████████ con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414. Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a ██████████ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa

SCIA N. 28/2023, intestata a ██████████ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a ██████████ per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437

Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a ██████████, per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a ██████████ per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a ██████████ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione etrotbottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano

PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a ██████████ per lavori



di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo, rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED], per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**





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



### BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

#### UFFICIO DI CUI AL PUNTO A



ufficio a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 299,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova Immobile [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e [REDACTED] lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 4,15 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 12,5 mq, rendita 3.873,43 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: TERRENO, intestato a Società Immobiliare [REDACTED] de in Nus

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 134 di 152





L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2,00 km
- ferrovia distante 12,00 km
- aeroporto distante 8,00 km
- autobus distante 0,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata al piano





terreno del condominio "La Falegnameria" (identificato come corpo C nella planimetria allegata e dettagliata degli edifici). L'unità è accessibile direttamente dall'area cortilizia lato ovest oppure dall'ingresso esterno situato sul ballatoio comune posto a est.

L'unità immobiliare si presenta come un ufficio sviluppato su un unico livello al piano terreno, attualmente interessato da un intervento edilizio con SCIA aperta nel 2024. L'intervento, che prevedeva l'apertura di un vano finestrato, risulta completato.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare, a destinazione ufficio, presenta spazi e vani funzionali all'attività lavorativa. Superato l'ingresso, si individuano: un ambiente open space ad uso ufficio, una sala riunioni, un ufficio, vari servizi igienici con docce e wc, una cucina, un locale di stampa e un ripostiglio.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestroni lungo tutto il perimetro dell'unità immobiliare. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di grigio, con alcune sezioni in arancione. I pavimenti sono realizzati in ceramica effetto legno, con lastroni di formato rettangolare grande.

Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica di pregio, in linea con le altre finiture previste per l'ufficio. Le porte interne sono realizzate in legno scuro, ad eccezione della porta di ingresso in vetro, tutte con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno di larice lamellare, sono dotati di vetri tripli.

L'unità è dotata di un impianto elettrico generale, un impianto idrico e igienico-sanitario per i servizi, un impianto di riscaldamento comune per l'intero complesso ed un impianto di climatizzazione.

L'altezza interna degli ambienti è variabile, con un massimo di 4,15 metri.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni: Due Ante realizzati in Legno/Alluminio** buono

**pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica** buono

**infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato** al di sopra della media

Degli Impianti:

**elettrico: sottotraccia conformità: conforme** al di sopra della media

**termico: Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme** al di sopra della media

CLASSE ENERGETICA:



[276,97 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0025120 registrata in data 28/01/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Unità immobiliare sub 94	299,00	x	100 %	= 299,00
Totale:	299,00			299,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 136 di 152



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:****Procedimento di stima: a corpo.****SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile è stata eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Per l'immobile in esame, sono state considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Tali superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di determinare la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è rappresentata catastalmente come un'unica unità, pur essendo in corso un procedimento edilizio SCIA relativo all'apertura di un vano finestrato. Tale intervento risulta completato. L'immobile è stato valutato nel suo insieme come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della sua dislocazione, nonché dell'area comune millesimale che include la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 2.000,00 € al metro quadrato. Per la determinazione di tale valore è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e la metà dei muri confinanti con le altre unità.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:	<b>598.000,00</b>
-----------------	-------------------

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 598.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 598.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	299,00	0,00	598.000,00	598.000,00
				598.000,00 €	598.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 598.000,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 138 di 152



**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: €. 598.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

## LOTTO 12

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a NUS Via Circonvallazione 39, della superficie commerciale di 149,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvallazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova [REDACTED]. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato Primo Terzo, ha un'altezza interna di VARIABILE 3.80 MT. 2.20 MT. 1.70 MT. 2.36 MT. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano:





SEMINTERRATO-PRIMO-TERZO, intestato a [REDACTED]  
sas con sede in Nus



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1992.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

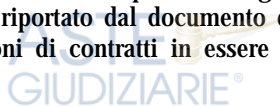
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.850,00
Data della valutazione:	10/01/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/10/2023, con scadenza il 02/10/2027, registrato il 24/10/2023 a Agenzia dell'Entrate di Aosta ai nn. 413 serie 3X ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 0,00 €.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafica tributaria risulta contratti registrati di locazione come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 2 Ottobre 2024. e le rimanenti informazioni di contratti in essere sono stati fornite dall'esecutato.



## 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:

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 141 di 152





ipoteca volontaria, stipulata il 23/08/2017 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 1487/1237 di repertorio, iscritta il 24/08/2017 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 8115/1175, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro  
 con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale  
 , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.200.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 29 - 31

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2019 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Edoardo ai nn. 2609/2123 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 6999/950, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per azioni con sede legale in Sondrio codice fiscale 00053810149, contro  
 con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39  
 codice fiscal , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.400.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a ai beni nel comune di Nus Foglio 49 mappale 190 sub 2 - 3 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 32; nel comune di Nus Foglio 33 mappale 1397 sub 2 - 17; nel comune di Nus Foglio 10 mappale 128 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 718 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4500/3687, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVE Società Cooperativa con sede legale in Gressan codice fiscale 00365360072, contro  
 con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 codice fiscale  
 , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a ai sub 2 - 3 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 29 - 40 - 46 - 49 - 51 - 61 - 62 - 71 - 72 - 73 - 74 - 78 - 80 - 82 - 86 - 90 - 94 - 95 - 96

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:	€. 4.117,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	70,75
Ulteriori avvertenze:	
Regolamento condominiale assembleare non contrattuale depositato, approvato con assemblea condominiale del 14 Luglio 2021 tramite verbale e delibera assembleare di costituzione di	



condominio La Falegnameria.

Alla luce della futura divisione del sub 2, si dovranno rivedere i millesimi di proprietà e, pertanto, il prospetto sopra riportante i valori recuperati presso l'amministratore dello stabile dovrà essere aggiornato.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione Sud n. 39 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Scissione di Società (dal 20/12/2012), con atto stipulato il 20/12/2012 a firma di Dottor. Notaio Sebastiani Enrico ai nn. 119.745/24.566 di repertorio, trascritto il 02/01/2013 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 33/28.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 sub 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Conferimento in società (dal 31/12/1980 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 31/12/1980 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 10.207/2.967 di repertorio, registrato il 19/01/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 96 volume 127, trascritto il 29/01/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 751/592.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 190 e 396 sub 2

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita e Permuta (dal 25/06/1981 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 12.281/3.427 di repertorio, registrato il 14/07/1981 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 965 volume 128, trascritto il 20/07/1981 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 4976/4041.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 192, 308, 198, 196

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 21/03/1987 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 37.940/9.225 di repertorio, registrato il 08/04/1987 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 949, trascritto il 16/04/1987 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 3131/2390.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 200 e 199

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il 03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.922/10.423 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 263, trascritto il 01/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1835/1383.

Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 195, 197 537 e 538

Società con sede in Nus (AO), via Circonvallazione n. 5 per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi - Compravendita (dal 03/02/1988 fino al 20/12/2012), con atto stipulato il





03/02/1988 a firma di Dottor. Notaio Chanoux Emilio ai nn. 46.921/10.422 di repertorio, registrato il 22/02/1988 a Chatillon presso l'agenzia delle Entrate ai nn. 262, trascritto il 02/03/1988 a d'Aosta presso l'agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. 1885/1414.  
Il titolo è riferito solamente a Beni nel Comune di Nus foglio 49 mappali 193, 194, 535 e 536



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 24/2024, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare da palestra ad ufficio, presentata il 14/05/2024 con il n. 5170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 46, n. 49, n. 51, n. 94 e n.95. Sono in corso le lavorazioni previste dall'autorizzazione concessa



SCIA N. 28/2023, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Ridistribuzione interna e cambio d'uso dell'unità immobiliare, presentata il 20/06/2023 con il n. 7620 di protocollo, agibilità del 03/04/2024 con il n. Scia agibilità 18/2024 prot. 3498 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterno n. 94

PERMESSO di COSTRUIRE N. 84/2016, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Cambio di destinazione d'uso da deposito artigianale a studio dentistico con opere, presentata il 27/10/2016 con il n. 10437 di protocollo, agibilità del 12/05/2020 con il n. 4711 di protocollo.

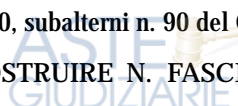
Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 80, n. 82.

Successiva Variante pratica 84/2016 B DEL 27/10/2016 PROT. 10437



Sportello unico SCIA N. FASCICOLO 29658 del 19/11/2021, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Opere Interne, presentata il 19/11/2021 con il n. 29658 di protocollo, agibilità del 25/05/1922 con il n. 13751 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 90 del Catasto Urbano

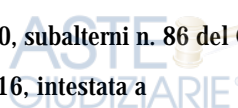


Sportello Unico VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. FASCICOLO 22963 DEL 03/09/2019, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di RISTRUTTURAZIONE COMPLESSO ARTIGIANALE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 24/2009 PER REALIZZAZIONE, presentata il 03/09/2019 con il n. 22963 di protocollo, rilasciata il 21/01/2020 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 29/01/2020 con il n. 2748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44, n. 45, n. 46, n. 47, n. 48, n. 49, n. 50, n. 51, n. 52, n. 53, n. 54, n. 55, n. 56, n. 57, n. 58, n. 59, n. 60, n. 61, n. 62, n. 63, n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68, n. 69, n. 70, n. 71, n. 72, n. 73, n. 74, n. 75, n. 76, n. 77 del Catasto Urbano

Sportello Unico SCIA N. FASCICOLO 9708 DEL 22/04/2021, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA (creazione retrobottega e servizio igienico), presentata il 22/04/2021 con il n. 9708 di protocollo, agibilità del 16/11/2021 con il n. 29219 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 49, mappale n. 190, subalterni n. 86 del Catasto Urbano



PERMESSO di COSTRUIRE - PIANO CASA N. 63/2016, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ristrutturazione complesso artigianale con ampliamento ai sensi della L.R. 24/2009 per realizzazione futuro centro polifunzionale, presentata il 17/08/2016 con il n. 8185 di protocollo,



rilasciata il 07/11/2016 con il n. 63/2016 di protocollo, agibilità del 29/06/2023 con il n. Scia agibilità n. 31/2023 prot. 7933 di protocollo.

Successive varianti pratica: - 63/2016 B del 28/02/2018, - 63/2016 C del 26/11/2018, - 63/2016 D SCIA VARIANTE del 28/02/2019 prot. 2096. Per l'agibilità è riferita ai sub 20-21-22-23-24-25-26-46-49-51-71

DICHIARA NULLA OSTARE N. 16/68, intestata a [REDACTED] per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE E LABORATORIO, rilasciata il 14/05/1968 con il n. 16/68 di protocollo, agibilità del 18/04/1969 con il n. 18/18 di protocollo

DIA N. 102/92, intestata a [REDACTED], per lavori di RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA, presentata il 10/01/1992 con il n. 129092 di protocollo, rilasciata il 03/02/1992 con il n. 102/92 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. 12/73, intestata a [REDACTED] per lavori di RICOSTRUZIONE MAGAZZINO-NEGOZIO ANNESSO AD INDUSTRIA INSTALLATA, rilasciata il 20/04/1973 con il n. 12/73 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 65/86, intestata a [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE TERRENO E AMPLIAMENTO CAPANNONE, presentata il 24/06/1986 con il n. 2321 di protocollo, rilasciata il 02/09/1986 con il n. 65/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/87, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 28/02/1987 con il n. 812 di protocollo, rilasciata il 20/05/1987 con il n. 34/87 di protocollo.

Successive Varianti pratica: 34/87 B del 07/12/1987

DIA N. 19/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ripristino strutture danneggiate da incendio, presentata il 10/03/2003 con il n. 2046 di protocollo, rilasciata il 28/03/2003 con il n. 19/2003 di protocollo, agibilità del 02/10/2012 con il n. 10421 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Al terzo piano.

Sono presenti dei locali accessori costituiti da una soffitta che, di fatto, risulta essere un appartamento, ad eccezione di un vano rimasto al grezzo e non abitabile. Tale constatazione è emersa durante il sopralluogo del CTU ed è stata confermata dai vari accessi comunali, dai quali risulta che, tramite pratica edilizia, il piano terzo ha cambiato destinazione d'uso da sottotetto ad alloggio.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La suddivisione dell'unità immobiliare sub 2 in due



appartamenti

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN NUS VIA CIRCONVALAZIONE 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a NUS Via Circonvalazione 39, della superficie commerciale di 149,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova ad un'altitudine di circa 530 metri sul livello del mare ed è situato all'interno di un condominio denominato "LA FALEGNAMERIA", posizionato nel centro abitato della località Circonvalazione, al civico n. 39, nella parte bassa del comune di Nus. Questo luogo è raggiungibile tramite la Strada Statale 26 al km 90, da cui si accede abbandonando la strada statale all'altezza del semaforo che regola e facilita lo svincolo dell'incrocio.

Da questo punto si percorre una strada comunale per pochi metri e si svolta subito a destra per accedere all'area di pertinenza del complesso "LA FALEGNAMERIA", dove un senso unico ad anello attraversa la zona destinata a parcheggio e corsia di manovra.

Il condominio in oggetto, denominato complesso "LA FALEGNAMERIA", è composto da più corpi A-B-C-D-E di fabbrica dislocati sul lotto catastale mappale 190" (identificato nell'allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici). I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di quattro) e includono un piano seminterrato. All'interno del complesso sono presenti attività commerciali, negozi, unità immobiliari adibite a studi professionali, alloggi e depositi.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi permessi sono elencati e riportati nel capitolo 7 – PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

I fabbricati presentano strutture portanti in calcestruzzo armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio e cappotto termico, ad eccezione dell'edificio in cui si trova Immobiliare [REDACTED] tetto è realizzato con una struttura portante in legno, presenta più falde e copertura in lamiera/tegole. Sulle varie superfici sono stati installati pannelli fotovoltaici a servizio dei privati.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da balconi esterni con struttura in calcestruzzo armato, protetti da ringhiere in legno o ferro. Le facciate sono tinteggiate con colori tenui e presentano boiserie in alcuni tratti dei fronti. I serramenti esterni sono in legno/alluminio con triplo vetrocamera e alcune unità immobiliari includono tapparelle di protezione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici più precisamente nel Corpo C-D-E e sono raggiungibili percorrendo le parti comuni del condominio, tra cui camminamenti e vani scala ed ascensori. Sono inoltre presenti aree verdi e un impianto di illuminazione esterna condominiale.

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 146 di 152





Gli impianti tecnologici sono allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria comunale e alla rete di geotermia del condominio, ad eccezione del fabbricato in cui si trovano gli alloggi, i quali sono autonomi rispetto al condominio e alimentati a gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato Primo Terzo, ha un'altezza interna di VARIABILE 3.80 MT. 2.20 MT. 1.70 MT. 2.36 MT..Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 190 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud n. 39, piano: SEMINTERRATO-PRIMO-TERZO, intestato a [REDACTED] sas con sede in Nus

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- municipio
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore





autostrada distante 2,00 km  
ferrovia distante 12,00 km  
aeroporto distante 8,00 km  
autobus distante 0,00 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

#### COLLEGAMENTI

buono ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, l'unità abitativa oggetto della presente valutazione è collocata al piano primo, al piano terzo e al piano sotterraneo del condominio "LA FALEGNAMERIA" (identificato corpo D in allegato nella planimetria particolareggiata degli edifici), sopra descritto, ed è accessibile dall'ingresso esterno attraverso il vano scala comune.

L'unità immobiliare si presenta come un appartamento disposto su un livello al piano primo, collegato internamente dal vano scala comune, con parapetti realizzati in legno. Questo vano scala dà accesso, all'abitazione composta da una zona giorno formata da una sala, un vano pranzo, una cucina, uno studio, un bagno e un disimpegno; e una zona notte, costituita da tre camere da letto e un bagno; l'appartamento possiede inoltre due balconi e una veranda non autorizzata.

L'unità immobiliare sub 2 include anche locali accessori abbinati, così distribuiti:

- al piano sotterraneo si trovano un locale tecnico e una cantina a volta;
- al piano terzo sottotetto sono presenti locali accessori costituiti da una soffitta che, di fatto, risulta essere un appartamento composto da cucina/soggiorno, due camere, un bagno ed un'ingresso, ad eccezione di un vano rimasto al grezzo e non abitabile,

Tale constatazione è stata rilevata in fase di sopralluogo dal CTU e confermata dai vari accessi comunali, dove risulta che, tramite pratica edilizia, il piano terzo ha cambiato destinazione d'uso da sottotetto ad alloggio. Pertanto, il sottoscritto perito ha ritenuto necessario dividere l'unità immobiliare in due lotti distinti per la procedura esecutiva:

Lotto 1: stima e valutazione del piano primo e del piano seminterrato;

Lotto 12: stima e valutazione del piano terzo.

#### ALLOGGIO PIANO TERZO

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati, grazie alla presenza di finestre in ogni stanza dell'unità abitativa. Le pareti sono prevalentemente in boiserie, i pavimenti variano in base agli ambienti in alcuni locali sono presenti piastrelle in ceramica ed in altri è stato posato il parquet.

Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, di uno standard di pregio in linea con le altre finiture dell'alloggio. Le porte interne sono realizzate in legno scuro, con apertura a battente. I serramenti esterni, in legno con finitura scura, sono dotati di vetri doppi.

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 148 di 152



L'appartamento è fornito di: un impianto elettrico generale; un sistema televisivo; un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno; un impianto di riscaldamento comune per l'intero edificio.

L'altezza interna dell'alloggio è variabile, trattandosi di un immobile posto nel sottotetto: il punto più alto misura 3,80 metri, mentre le altezze nei lati minori sono rispettivamente di 2,20 metri e 1,70 metri. In una stanza, l'altezza è ridotta a 2,36 metri a causa della presenza di un soppalco.

**LOCALE SOTTOTETTO NON ABITABILE**

Il sottotetto non abitabile, oggetto della presente valutazione, è un locale accessorio dell'appartamento, situato al piano terzo dello stesso fabbricato. L'accesso avviene direttamente dall'abitazione. L'ambiente presenta: muratura da intonacare; pavimentazione in legno grezzo; impianto elettrico; assenza di aperture verso l'esterno.

**Delle Componenti Edilizie:**

**infissi esterni:** Due Ante realizzati in Legno/Alluminio



**pavimentazione interna:** realizzata in piastrelle di ceramica



**infissi interni:** porta ad una anta realizzati in legno tamburato



**Degli Impianti:**

**termico:** Condominiale con alimentazione in Gas i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme



**elettrico:** sottotraccia conformità: conforme



**CLASSE ENERGETICA:**



[176.94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0092512 registrata in data 17/12/2024

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile	25,00	x	50 %	=	12,50
Sottotetto	137,00	x	100 %	=	137,00
<b>Totale:</b>	<b>162,00</b>				<b>149,50</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

L'individuazione del valore di mercato di stima più probabile viene eseguita utilizzando il metodo



sintetico comparativo. Questo metodo assume come valore di mercato unitario la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Queste superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse indicazioni d'uso e caratteristiche, al fine di fornire la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare è rappresentata su un livello, essa non è rappresentata catastalmente come un'unica unità. L'immobile viene valutato nel suo insieme come un organismo edilizio unico, tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle aree comuni millesimali, come la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e le terrazze presenti nel complesso.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a 1.200,00 € al metro quadrato. Per la stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dai documenti catastali e dalle misure verificate in loco. Tale superficie include le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e metà dei muri confinanti con altre unità.

Allo stesso tempo, è stata presa in considerazione la superficie commerciale:  
0,50 della superficie del sottotetto non abitabile;



#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore a corpo:** 179.400,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 179.400,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 179.400,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:





Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

#### ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

#### VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Nus

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	149,50	0,00	179.400,00	179.400,00
				179.400,00 €	179.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 550,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 178.850,00

tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 151 di 152



**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: €. 178.850,00

data 10/01/2025



il tecnico incaricato  
Maurizio Rollandin



tecnico incaricato: Maurizio Rollandin

Pagina 152 di 152

