



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**27/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DATO OSCURATO

DEBITORE:  
DATO OSCUTATO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luciano Bonetti**

CF:BNTLCN62L25A326M

con studio in AOSTA (AO) Via Hotel des Monnaies, 7

telefono: 0165230817

email: [luciano@lbarchitetto.it](mailto:luciano@lbarchitetto.it)

PEC: [luciano.bonetti@archiworldpec.it](mailto:luciano.bonetti@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a VERRES Via des Alpes 9, della superficie commerciale di **100,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

La parte abitativa di questo appartamento si sviluppa al piano terreno ed è caratterizzata da un ampio loggiato che si affaccia sui terreni a giardino di proprietà del Signor \*\*\* \*\* (esecutato) e definisce il collegamento esterno di tutte le stanze che costituiscono l'appartamento stesso. Si tratta di un'abitazione definita di tipo popolare perché non dotata di bagno completo interno all'unità: infatti i quattro spazi settentrionali sono accessibili da uno all'altro, la camera meridionale è invece collegata agli uffici, per raggiungere il W.C. si deve uscire nel loggiato e percorrerlo verso sud (il W.C. è in una condizione di conservazione e pulizia pessime). Il ripostiglio posto sul fondo del loggiato possiede una sopraelevazione a torre che era l'antica cabina di trasformazione per la fornitura dell'energia elettrica al complesso industriale. Gli spazi sottotetto si raggiungono per mezzo di una scala esterna in legno posta in corrispondenza della rientranza del loggiato; gli spazi del sottotetto associati a questa unità sono in pessimo stato di conservazione e di fatto costituiscono un deposito sottotetto aperto, privo cioè di chiusure verso l'esterno e tra l'altro nemmeno forniti di parapetto verso il loggiato. La copertura ad una sola falda di questa porzione del complesso immobiliare ha origine dall'architrave del loggiato e possiede una pendenza abbastanza sostenuta che raggiunge 330 centimetri all'imposta del colmo.

Oggi gli spazi di questo appartamento sono esclusivamente utilizzati come deposito di materiale vario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e secondo, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 288,18 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: Terreno e primo, intestato a \*\*\*\* \*\*

Coerenze: Corpo scala (sub 13), terreno particella 333 stessa proprietà, terreno particella 303 proprietà \*\*\* \*\* (5/6) e \*\*\* \*\* (1/6), subalterno 11 stessa proprietà \*\*\* \*\*, subalterno 8 stessa proprietà \*\*\* \*\*.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

**B** deposito artigianale a VERRES Via des Alpes 9, della superficie commerciale di **58,61** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Si tratta di un corpo ricostruito in seguito al sollevamento della copertura causato dagli agenti atmosferici. Il corpo è stato ricostruito con strutture orizzontali e della copertura in latero-cemento; le strutture verticali protanti sono in muratura di mattoni e poggiano sugli irrigidimenti presenti al piano terreno nella zona archivio e ripostiglio degli uffici (spazio mai sistemato in seguito alla ricostruzione). Gli spazi sono accessibili per mezzo della scala lignea posta nel loggiato del subalterno 6 e internamente al primo piano una scala in cemento armato raggiunge il secondo piano. L'unità immobiliare è stata lasciata al grezzo: essa è priva di intonaci, di pavimentazioni e di qualsiasi forma di impianto e serramento esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di



varie (280 cm della parte ricostruita). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: 1-2, intestato a \*\*\* \*\*

Coerenze: Sub 5 stessa proprietà, Sub 6 stessa proprietà,. Trattandosi di spazi posti al primo e secondo piano l'unità immobiliare confina con tutti gli altri subalterni sottostanti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

**C terreno residenziale** a VERRES Via des Alpes 9 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 3 a causa della sua derenza con il subalterno 6 di cui di fatto è lo sfogo esterno. Il terreno presenta debole pendenza verso sud ed è caratterizzato dalla presenza di pini silvestri e abeti piuttosto alti che mitigano il rumore proveniente dall'autostrada. Il terreno presenta una sistemazione a giardino e mantiene un assetto ancora abbastanza decoroso. Si tratta di un terreno pianeggiante in continuità con il terreno settentrionale con particella 333. Esso è trattato a giardino con qualche arbusto, alcuni alberi da frutto.

Sul terreno, al confine con il terreno con particella 334, sono presenti alcune baracche in legno che fungono da ricovero attrezzi: questi volumi non sono licenziati e pura vendo carattere temporaneo vanno eliminati. Il terreno possiede un'edificabilità estremamente vincolata da rispetto della distanza dal ciglio del rilevato autostradale che è di 30 metri: pertanto, pura possedendo una discreta superficie catastale (573 m<sup>2</sup>) la sua potenzialità si riduce ad una superficie con forma a "ELLE" che dovrebbe essere collegata alla particella 334, dall'acqua peraltro deve avere in dotazione la servitù di passaggio pedonale e carraio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 333 (catasto terreni), qualità/classe Prato irriguo classe 2, superficie 573, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 4,00 €, indirizzo catastale: Verres, Via des Alpes, intestato a \*\*\* \*\*, derivante da Atto del 22/04/1985 Pubblico ufficiale CHANOUX EMILIO Sede CHATILLON (AO) Repertorio n. 24447 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 137 n. 754 registrato in data 13/05/1985 - Voltura n. 178785 in atti dal 14/03/1989

Coerenze: Da nord in senso orario: terreno con particella 330, particella 331, particella 335, particella 334, fabbricato con particella 609, particella 603.

Il terreno fu acquistato dal Signor \*\*\* \*\* dalla Signora \*\*\* \*\*, in data 22/04/1985, notaio Emilio Chanoux, repertorio 24447/7020.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreno pianeggiante con debole pendenza verso sud, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi da frutto,

**D terreno residenziale** a VERRES Via des Alpes 9 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 3 a causa della sua derenza con il subalterno 6 di cui di fatto è lo sfogo esterno. Il terreno presenta debole pendenza verso sud ed è caratterizzato dalla presenza di pini silvestri e abeti piuttosto alti che mitigano il rumore proveniente dall'autostrada. Il terreno presenta una sistemazione a giardino e mantiene un assetto ancora abbastanza decoroso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 330 (catasto terreni), qualità/classe prato irrigui classe 1, superficie 354, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,65 €, indirizzo catastale: Verres, Via des Alpes

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreno in debole pendenza verso sud, una



tessitura prevalente prato e alberi, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.414,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.989,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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 **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore \*\*\* \*\*\*, contro \*\*\* \*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019. Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 150.000.

L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 28/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta ai



nn. 1722 di repertorio, trascritto il 05/12/2024 a Aosta ai nn. 11687/9534, a favore di \*\*\* \*\*\*, contro \*\*\* \*\*\*, derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta. La formalità è riferita solamente a Terreni, Comune di Verres, Via des Alpes, Foglio 6, particelle 330,333,334

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, trascritto il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di \*\*\* \*\*\*, contro \*\*\* \*\*\*, derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritto il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di \*\*\* \*\*\*, contro \*\*\* \*\*\*.

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al Signor \*\*\* \*\*\* dalla successione in morte della Signora \*\*\* \*\*\* che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notario Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1969 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo 1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor \*\*\* \*\*\* il giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio, l'accettazione tacita di eredità

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. **2839**, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di Sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia N. **5280** e successive varianti, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di



Costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo. Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. N. 14/08 e successive varianti, intestata a \*\*\* \*\*\*, per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

Il negozio con subalterno n°8 fu affittato per un periodo ad un commerciante di prodotti per decorazioni.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso:, densità fondiaria 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. . Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si tratta di un complesso al quale da molti anni non viene fatta alcuna manutenzione e che conserva condizioni di diffusa precarietà generale.

Segnalo che il corpo di fabbrica emergente dal complesso di più recente esecuzione riprende una parte in passato rivestita in legno: mi è stato segnalato dal proprietario che la porzione di immobile fu ricostruita in occasione di un evento calamitoso che ne sollevò la copertura. Non ho trovato traccia di comunicazioni di questo intervento presso l'amministrazione comunale; la porzione di immobile trova ragione solamente nella planimetria catastale del subalterno 12 e in una fotografia d'epoca che ho potuto fotografare durante il sopralluogo.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: immediato

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERRES Via des Alpes 9, della superficie commerciale di **100,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

La parte abitativa di questo appartamento si sviluppa al piano terreno ed è caratterizzata da un ampio loggiato che si affaccia sui terreni a giardino di proprietà del sig. \*\*\* \*\*\* (esecutato) e definisce il collegamento esterno di tutte le stanze che costituiscono l'appartamento stesso. Si tratta di un'abitazione definita di tipo popolare perché non dotata di bagno completo interno all'unità: infatti i quattro spazi settentrionali sono accessibili da uno all'altro, la camera meridionale è invece collegata agli uffici, per raggiungere il W.C. si deve uscire nel loggiato e percorrerlo verso sud (il W.C. è in una condizione di conservazione e pulizia pessime). Il ripostiglio posto sul fondo del loggiato possiede una sopraelevazione a torre che era l'antica cabina di trasformazione per la fornitura dell'energia elettrica al complesso industriale. Gli spazi sottotetto si raggiungono per mezzo di una scala esterna in legno posta in corrispondenza della rientranza del loggiato; gli spazi del sottotetto associati a questa unità sono in pessimo stato di conservazione e di fatto costituiscono un deposito sottotetto aperto, privo cioè di chiusure verso l'esterno e tra l'altro nemmeno forniti di parapetto verso il loggiato. La copertura ad una sola falda di questa porzione del complesso immobiliare ha origine dall'architrave del loggiato e possiede una pendenza abbastanza sostenuta che raggiunge 330 centimetri all'imposta del colmo.

Oggi gli spazi di questo appartamento sono esclusivamente utilizzati come deposito di materiale vario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e secondo, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 288,18 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: Terreno e primo, intestato a \*\*\* \*\*\*
- Coerenze: Corpo scala (sub 13), terreno particella 333 stessa proprietà, terreno particella 303 proprietà \*\*\* \*\*\* (5/6) e \*\*\* \*\*\* (1/6), subalterno 11 stessa proprietà \*\*\* \*\*\*, subalterno 8 stessa proprietà \*\*\* \*\*\*.

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



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



*Loggiato, vista verso sud*



*loggiato, vista verso nord. scala in legno di accesso al sottotetto.*



*Camera con accesso dal loggiato e dagli uffici.*



*Seconda camera del loggiato.*



*Terza camera del loggiato.*



*Sottotetto verso loggiato: senza parapetto.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Est: Arnad, Donnas, Pont Saint Martin, Ovest Champdepraz e Montjovet). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Verres, Complesso monastico di Saint Gilles, Val d'Ayas.





ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immagine storica che documenta la presenza del corpo emergente ristrutturato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Loggiato dell'appartamento da nord est

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta probabilmente dell'unità originaria del complesso immobiliare con funzione abitativa di tipo rurale, essa pare preesistente al complesso industriale e residenziale successivo: ne è possibile dimostrazione la tipologia costruttiva e la sua completa esposizione verso i terreni di proprietà del debitore (acquisiti in fase successiva). Si accede al loggiato percorrendo tutto il corridoio comune all'abitazione del primo e secondo piano, si raggiunge il pianerottolo comune dove fu posta una porta finestra per limitare le dispersioni termiche del corpo scala (quello che raggiunge il primo piano dell'appartamento principale) verso l'esterno; dalla porta finestra si scendono tre gradini e si accede al loggiato dal quale è possibile accedere allo spazio cucina e alla prima camera. Sul fondo settentrionale del loggiato è presente un ripostiglio accessibile esclusivamente dal loggiato stesso.

L'appartamento è molto lontano dagli standard attuali sotto ogni profilo: esso è privo di servizio igienico completo interno all'abitazione, l'impianto di riscaldamento è puntuale per ogni stanza, è privo di qualsiasi forma di isolamento termico, i serramenti in legno sono di dimensioni molto contenute e con singolo vetro. Si tratta di quattro ambienti abitativi e di due ripostigli; tre stanze sono in continuità e si passa da una all'altra, la prima camera non ha accessodiretto alle successive ed è dotata di un'appendice che al momento della visita era utilizzata dagli spazi ad ufficio. La camera isolata ha accesso anche dall'ingresso comune agli uffici e accede direttamente al loggiato comune all'appartamento.

Il ripostiglio posto sul fondo del loggiato possiede una sopraelevazione a torre che era l'antica cabina di trasformazione per la fornitura dell'energia elettrica al complesso industriale. Gli spazi sotto tetto si raggiungono per mezzo di una scala esterna in legno posta in corrispondenza della rientranza del loggiato; gli spazi del sottotetto associati a questa unità sono in pessimo stato di conservazione e di fatto costituiscono un deposito sottotetto aperto, privo cioè di chiusure verso l'esterno e tra l'altro nemmeno forniti di parapetto verso il loggiato. La copertura ad una sola falda di questa porzione del complesso immobiliare ha origine dall'architrave del loggiato e possiede una pendenza abbastanza sostenuta che raggiunge 330 centimetri all'imposta del colmo.

Questa unità immobiliare presenta forti carenze energetiche ed era riscaldato solamente per mezzo di un "potager" collocato nella cucina e di una potenziale stufa a legna in una camera. Nella cucina è posizionato uno scald-acqua elettrico, collocato sopra il lavabo ricavato in una nicchia muraria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Di fatto il riutilizzo di questo appartamento richiede una completa revisione delle sue componenti edilizie e risulta cioè necessaria una ristrutturazione di secondo livello.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Singolo vetro realizzati in legno

*manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizio tipo marsigliesi con coibentazione in Assente

*pavimentazione esterna:* realizzata in Battuto cementizio del loggiato

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento

Degli Impianti:

*elettrico:* Semplice , la tensione è di 220V conformità: Non conforme

Delle Strutture:

*copertura:* Travi e puntoni costruita in legno massello con tavole per il supporto delle tegole

*strutture verticali:* costruite in Mattoni pieni

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[281,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0092932 registrata in data 08/11/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo principale del piano terreno	77,48	x	100 %	=	77,48
Loggiato	38,30	x	35 %	=	13,41
W.C.	2,05	x	50 %	=	1,02
Sottotetto	41,00	x	20 %	=	8,20
<b>Totale:</b>	<b>158,83</b>				<b>100,11</b>



Scala di accesso al sottotetto 8anche al subalterno 12).



Pianta complessiva dei lotti: piano terreno



Pianta complessiva dei lotti: primo piano

Pianta dell'appartamento sub 6.



Planimetria catastale del sub 6.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è realizzata attraverso un rilievo strumentale di massima dei luoghi con il controllo e la verifica puntuale delle planimetrie catastali che ho ridisegnato grazie alle misurazioni. Dagli elaborati grafici digitalizzati ho potuto ricavare l'area superficiale lorda di ogni unità immobiliare. Ho esperito un buon approfondimento del mercato immobiliare locale con la consultazione dei principali siti internet nazionali e locali, cercando immobili con caratteristiche simili e possibilmente non

distanti dal nostro fabbricato. Ho consultato OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Il valore immobiliare unitario si sviluppa quindi attraverso il metodo di confronto parametrico e con l'individuazione di un valore medio per immobili di simili condizioni, il valore poi viene decurtato delle inefficienze rilevate che sono prevalentemente dettate da impianti obsoleti, da scarsa manutenzione che scaturisce in un'obsolescenza generalizzata.

Ritengo che i valori immobiliari segnalati attraverso le osservazioni di mercato e confrontati con OMI consiglino una media tra il valore OMI e la media dei valori degli immobili su Verrès escludendo il promo valore che risulta eccessivamente differente anche per qualità complessive. Pertanto:  $1488,10 + 1692,31 + 1064,52 + 1222,22 = 5467,15$   $5467,15 / 4 = 1366,78$ ,  $(1366,8 + 813,99) / 2 = € 1090/m^2$ . Il valore unitario condurrà ad un importo che verrà adeguato al ribasso a causa delle inefficienze impiantistiche e dello scarso stato di conservazione. Ritengo anche in questo caso di utilizzare il valore impiegato nella valutazione dei precedenti subalterni e di effettuare le decurtazioni necessarie rilevate.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $100,11 \times 1.090,00 = 109.119,90$

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Assenza impianto termico moderno	-16.367,99
Assenza servizio igienico interno	-16.367,99
Assenza di isolamenti termici e serramenti esterni adeguati	-27.279,98

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.103,95**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.103,95**

**BENI IN VERRES VIA DES ALPES 9**

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

**DI CUI AL PUNTO B**

**deposito artigianale** a VERRES Via des Alpes 9, della superficie commerciale di **58,61** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà:

Si tratta di un corpo ricostruito in seguito al sollevamento della copertura causato dagli agenti atmosferici. Il corpo è stato ricostruito con strutture orizzontali e della copertura in latero-cemento; le strutture verticali protanti sono in muratura di mattoni e poggiano sugli irrigidimenti presenti al piano terreno nella zona archivio e ripostiglio degli uffici (spazio mai sistemato in seguito alla ricostruzione). Gli spazi sono accessibili per mezzo della scala lignea posta nel loggiato del subalterno 6 e internamente al primo piano una scala in cemento armato raggiunge il secondo piano. L'unità immobiliare è stata lasciata al grezzo: essa è priva di intonaci, di pavimentazioni e di qualsiasi forma di impianto e serramento esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di varie (280 cm della parte ricostruita)..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq,





rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: 1-2, intestato a \*\*\* \*\*

Coerenze: Sub 5 stessa proprietà, Sub 6 stessa proprietà,. Trattandosi di spazi posti al primo e secondo piano l'unità immobiliare confina con tutti gli altri subalterni sottostanti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Lato nord del complesso: abbaino del corpo 3B (sub 12)



Primo piano sub 12



Secondo piano sub 12 corpo 3B.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Est: Arnad, Donnas, Pont Saint Martin, Ovest Champdepraz e Montjovet). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Verres, Complesso monastico di Saint Gilles, Val d'Ayas.



Immagine storica che documenta la presenza del corpo emergente ristrutturato.



Loggiato dell'appartamento da nord est





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★★★★★  
 scarso ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★★★  
 buono ★★★★★★★★★★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto completamente aperto e privo di impianti. Si tratta cioè di un volume non finito e ricostruito con la stessa volumetria del precedente corpo in legno.

L'immobile possiede un accesso molto difficoltoso: è infatti necessario passare attraverso il loggiato del s corpo 3A, utilizzare la scala in legno e salire al primo piano sottotetto, già di pertinenza di questo subalterno 12, quindi entrare al primo piano diviso in due parti da una parete in mattoni; dal primo piano una scala in cemento armato conduce al secondo piano che possiede la copertura in latero-cemento a vista. La copertura è dotata di un abbaino orientato a nord dotato di una grande apertura.

## Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in laterizio con coibentazione in Nulla

## Delle Strutture:

*copertura:* due falde costruita in latero cemento  
*scale interne:* scala rigirante realizzate in cemento armato  
*solai:* latero-cemento  
*strutture verticali:* costruite in Mattoni

scarso ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Primo piano sub 12	37,71	x	100 %	=	37,71
Secondo piano sub 12	20,90	x	100 %	=	20,90
<b>Totale:</b>	<b>58,61</b>				<b>58,61</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Divisione lotti primo piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Divisione lotti secondo piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Pianta degli spazi a deposito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale dei depositi sub 12.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è realizzata attraverso un rilievo strumentale di massima dei luoghi con il controllo e la verifica puntuale delle planimetrie catastali che ho ridisegnato grazie alle misurazioni. Dagli elaborati grafici digitalizzati ho potuto ricavare le superfici interne lorde di ogni unità immobiliare. Ho esperito un buon approfondimento del mercato immobiliare locale con la consultazione dei principali siti internet nazionali e locali, cercando immobili con caratteristiche simili e possibilmente non distanti dal nostro fabbricato. Ho consultato OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Il valore immobiliare unitario si sviluppa quindi attraverso il metodo di confronto parametrico e con l'individuazione di un valore medio per immobili di simili condizioni, il valore poi viene decurtato delle inefficienze rilevate che sono prevalentemente dettate da impianti

obsoleti, da scarsa manutenzione che scaturisce in un'obsolescenza generalizzata.

Ritengo che i valori immobiliari segnalati attraverso le osservazioni di mercato e confrontati con OMI cosniglino una media tra il valore OMI e la media dei valori degli immobili su Verrès escludendo il primo valore che risulta eccessivamente differente anche per qualità complessive. Pertanto:  $1488,10+1692,31+1064,52+1222,22=5467,15$   $5467,15/4=1366,78$ ,  $(1366,8+813,99)/2=€ 1090/m^2$ . Il valore unitario condurrà ad un importo che verrà adeguato al ribasso a causa delle inefficienze impiantistiche e dello scarso stato di conservazione. Ritengo anche in questo caso di utilizzare il valore impiegato nella valutazione dei precedenti subalterni e di effettuare le decurtazioni necessarie rilevate.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,61 x 1.090,00 = **63.884,90**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza impianto termico e idraulico.	-9.000,00
assenza impianto elettrico	-3.500,00
Assenza finiture	-12.000,00
Assenza serramenti esterni (5	-7.500,00
Accesso vincolato	-3.194,25

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 28.690,66

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 28.690,66

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 9

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a VERRES Via des Alpes 9 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 3 a causa della sua derenza con il subalterno 6 di cui di fatto è lo sfogo esterno. Il terreno presenta debole pendenza verso sud ed è caratterizzato dalla presenza di pini silvestri e abeti piuttosto alti che mitigano il rumore proveniente dall'autostrada. Il terreno presenta una sistemazione a giardino e mantiene un assetto ancora abbastanza decoroso. Si tratta di un terreno pianeggiante in continuità con il terreno settentrionale con particella 333. Esso è trattato a giardino con qualche arbusto, alcuni alberi da frutto.

Sul terreno, al confine con il terreno con particella 334, sono presenti alcune baracche in legno che fungono da ricovero attrezzi: questi volumi non sono licenziati e pur avendo carattere temporaneo vanno eliminati. Il terreno possiede un'edificabilità estremamente vincolata da rispetto della distanza dal ciglio del rilevato autostradale che è di 30 metri: pertanto, pur possedendo una discreta superficie catastale (573 m²) la sua potenzialità si riduce ad una superficie con forma a "ELLE" che dovrebbe essere collegata alla particella 334, dall'acquale peraltro deve avere in dotazione la servitù di passaggio





pedonale e carraio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 333 (catasto terreni), qualità/classe Prato irriguo classe2, superficie 573, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 4,00 €, indirizzo catastale: Verres, Via des Alpes, intestato a \*\*\* \*\*\*, derivante da Atto del 22/04/1985 Pubblico ufficiale CHANOUX EMILIO Sede CHATILLON (AO) Repertorio n. 24447 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 137 n. 754 registrato in data 13/05/1985 - Voltura n. 178785 in atti dal 14/03/1989  
Coerenze: Da nord in senso orario: terreno con particella 330, particella 331, particella 335, particella 334, fabbricato con particella 609, particella 603.  
Il terreno fu acquistato dal Signor \*\*\* \*\*\*, dalla Signora \*\*\* \*\*\*, in data 22/04/1985, notaio Emilio Chanoux, repertorio 24447/7020.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreno pianeggiante con debole pendenza verso sud, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi da frutto,



*Ripresa verso sud-ovest del terreno.*



*Ripresa verso sud.*



*Ripresa verso nord*



*Baracche a deposito abusive, ripresa verso est.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Est: Arnad, Donnas, Pont Saint Martin, Ovest Champdepraz e Montjovet). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Verres, Complesso monastico di Saint Gilles, Val d'Ayas.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immagine storica che documenta la presenza del corpo emergente ristrutturato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Loggiato dell'appartamento da nord est

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è edificabile ed è inserito in zona Ba11 del Piano Regolatore del Comune di Verres. L'edificabilità risulta però molto limitata dal vincolo di distanza dal ciglio del rilevato autostradale, dalla distanza dai confini e anche da quella dei fabbricati per cui si renderebbe necessaria la redazione di un progetto che preveda la continuità con gli edifici di proprietà \*\*\*\*, inoltre sarebbe opportuno il collegamento con la particella 334 per potere realizzare un edificio di qualche interesse. Il terreno risulterebbe intercluso e l'accesso dovrebbe essere garantito da servitù di passaggio pedonale e carraio dalla parte orientale della particella 334.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### CONSISTENZA:

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Planimetria che individua l'area potenzialmente



Ripresa zenitale dal sito Geonavigatore SCT della Regione

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



edificabile.



Autonoma Valle d'Aosta

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

In Verres i terreni edificabili in vendita e disponibili sul mercato sono in numero esiguo. Il valore medio riscontrabile si stabilizza intorno a € 100,00/m<sup>2</sup>. Il terreno di nostro interesse possiede il limite che per potere essere edificato il fabbricato potenzialmente realizzabile deve essere posto in aderenza con il fabbricato con particella 609; per potere dare accesso ai terreni con particelle 333 e 330 deve essere garantita una servitù di passaggio pedonale e carraio sul suo limitare orientale. L'edificabilità consentita dal Piano Regolatore vigente impone un indice di 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> un rapporto di copertura di 1/3, altezza massima di 8,00 metri al colmo e un massimo di 2 piani fuori terra, oltre alle distanze dai confini di 5 metri e quelle dai fabbricati di 10 metri; la distanza dalla strada deve essere di 9 metri in quanto Via des Alpes ha una larghezza di 6 metri: questa condizione limita notevolmente l'edificabilità tanto da evidenziare che in caso di volontà di edificazione sarebbe opportuno spostare una parte verso nord sul terreno con particella 333 (ricordando che esiste un limite di distanza dal ciglio del rilevato autostradale di 30 metri).

La superficie del terreno ammonta a 573 m<sup>2</sup>: ritengo che le limitazioni all'edificabilità riducano del 65% il valore unitario attribuibile al terreno edificabile, ma devo evidenziare che questa superficie è interessante per l'appartamento con subalterno 6 della particella 609 che possiede un ampio loggiato in aderenza con il terreno stesso. Il valore che attribuisco pertanto al terreno è di € 35,00/m<sup>2</sup>, ridotto a causa della necessaria servitù di accesso e della ridotta superficie effettivamente utilizzabile che moltiplicati per la superficie di 573 m<sup>2</sup> conduce ad un valore complessivo di € 20.055,00 arrotondati a € 20.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**20.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):****€. 20.000,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 20.000,00**

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 9

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno residenziale** a VERRES Via des Alpes 9 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 3 a causa della sua aderenza con il subalterno 6 di cui di fatto è lo sfogo esterno. Il terreno presenta debole pendenza verso sud ed è caratterizzato dalla presenza di pini silvestri e abeti piuttosto alti che mitigano il rumore proveniente dall'autostrada. Il terreno presenta una sistemazione a giardino e mantiene un assetto ancora





abbastanza decoroso.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 330 (catasto terreni), qualità/classe prato irrigui classe 1, superficie 354, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,65 €, indirizzo catastale: Verres, Via des Alpes

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreno in debole pendenza verso sud, una tessitura prevalente prato e alberi, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato



Ripresa verso nord est del terreno con particella 330



Ripresa verso nord (autostrada) del terreno



Recinzione di confine e ciglio autostradale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Est: Arnad, Donnas, Pont Saint Martin, Ovest Champdepraz e Montjovet). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Verres, Complesso monastico di Saint Gilles, Val d'Ayas.







Immagine storica che documenta la presenza del corpo emergente ristrutturato.



Loggiato dell'appartamento da nord est

#### 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 ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è edificabile ed è inserito in zona Ba11 del Piano Regolatore del Comune di Verres. L'edificabilità risulta di fatto impossibile dal vincolo di distanza dal ciglio del rilevato autostradale, dalla distanza dai confini e anche da quella dei fabbricati: si renderebbe necessaria la redazione di un progetto che preveda la continuità con gli edifici di proprietà \*\*\*\* riunendo la capacità edificatoria del terreno a quella dei terreni con particelle 333 e 334, per potere realizzare un edificio di qualche interesse. Il terreno risulterebbe intercluso e l'accesso dovrebbe essere garantito da servitù di passaggio pedonale e carraio dalla parte orientale della particella 334 oltre al passaggio sulla particella 333..

#### CONSISTENZA:

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

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

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





Estratto di mappa catastale: in giallo i terreni.

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

In Verres i terreni edificabili in vendita e disponibili sul mercato sono in numero esiguo. Il valore medio riscontrabile si stabilizza intorno a € 100,00/m<sup>2</sup>. Il terreno di nostro interesse possiede il limite che per potere essere edificato il fabbricato potenzialmente realizzabile deve essere posto in aderenza con il fabbricato con particella 609; per potere dare accesso ai terreni con particelle 333 e 330 deve essere garantita una servitù di passaggio pedonale e carraio sul suo limitare orientale. L'edificabilità consentita dal Piano Regolatore vigente impone un indice di 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> un rapporto di copertura di 1/3, altezza massima di 8,00 metri al colmo e un massimo di 2 piani fuori terra, oltre alle distanze dai confini di 5 metri e quelle dai fabbricati di 10 metri; la distanza dalla strada deve essere di 9 metri in quanto Via des Alpes ha una larghezza di 6 metri: questa condizione limita notevolmente l'edificabilità tanto da evidenziare che in caso di volontà di edificazione sarebbe opportuno spostare una parte verso nord sul terreno con particella 333 e 334 (ricordando che esiste un limite di distanza dal ciglio del rilevato autostradale di 30 metri).

La superficie del terreno ammonta a 354 m<sup>2</sup>: ritengo che le limitazioni all'edificabilità riducano del 70% il valore unitario attribuibile al terreno edificabile, ma devo evidenziare che questa superficie è interessante per l'appartamento con subalterno 6 della particella 609 che possiede un ampio loggiato in aderenza con il terreno stesso. Il valore che attribuisco pertanto al terreno è di € 30,00/m<sup>2</sup>, ridotto a causa della necessaria servitù di accesso e della superficie effettivamente utilizzabile: la distanza di 30 metri dal ciglio del rilevato autostradale praticamente non consente di insediare un fabbricato, la capacità edificatoria andrebbe pertanto eventualmente utilizzata unitamente a quelle delle particelle 333 e 334.

Moltiplicando la superficie di 573 m<sup>2</sup> per il valore unitario di € 30,00 si ottiene un valore complessivo di € 10.620,00.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:	<b>10.620,00</b>
-----------------	------------------

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 10.620,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 10.620,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verres, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,11	0,00	49.103,95	49.103,95
B	deposito artigianale	58,61	0,00	28.690,66	28.690,66
C	terreno residenziale	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
D	terreno residenziale	0,00	0,00	10.620,00	10.620,00
				<b>108.414,61 €</b>	<b>108.414,61 €</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:**€. 108.414,61****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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:

**€. 5.420,73**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 4,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 102.989,00**

data 06/06/2025

il tecnico incaricato

Luciano Bonetti