



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Luciano Bonetti

CF:BNLTCN62L25A326M

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

telefono: 0165230817

email: luciano@larchitetto.it

PEC: luciano.bonetti@archiworldpec.it



tecnicco incaricato: Luciano Bonetti
Pagina 1 di 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **116,97 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'unità immobiliare con una superficie interessante. L'accesso principale è diretto dalla Via des Alpes. L'unità è costituita da un ampio spazio espansivo, da uno spazio retro collegato allo spazio principale e da un secondo retro con funzioni di ufficio gestionale; è presente un W.C. con antibagno. Il riscaldamento è autonomo a tutt'aria, ed è gestito da una caldaia munita di bruciatore alimentato a gasolio. Il locale caldaia è esterno ed è accessibile dalla corte, la cisterna del gasolio è di fatto un serbatoio metallico esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 315 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 2.682,48 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes 9, Verres, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada. subalterno 8 (stesso proprietario), subalterno 11 (stesso proprietario), subalterno 10 (stesso proprietario), subalterno 11 (stesso proprietario).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.369,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.400,00
Data della valutazione:	28/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il negozio fu affittato per un periodo ad un colorificio che aveva posizionato anche insegne esterne. In seguito l'immobile non fu più utilizzato e attualmente risulta completamente vuoto.



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 Asota ai nn. 7270/990, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, 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: **Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, trascritta il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, 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, trascritta il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589.

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:

€. 3.500,00

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 1069 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 [REDACTED] 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:

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso è privo di un'autorizzazione originaria. Il fabbricato possiede come primo accatastamento pratiche dell'anno 1939: si tratta quindi inequivocabilmente di un complesso edilizio realizzato prima del 1967 certificato grazie alla presenza di planimetrie catastali storiche ricavate direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. 2839, intestata a *** DATO OSCURATO *** , 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 *** DATO OSCURATO *** , 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 *** DATO OSCURATO *** , 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 fonciaria 0,30 m²/m², 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:

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.



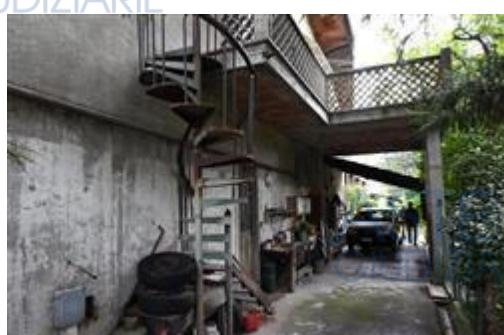
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 11

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di 116,97 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Si tratta di un'unità immobiliare con una superficie interessante. L'accesso principale è diretto dalla Via des Alpes. L'unità è costituita da un ampio spazio espositivo, da uno spazio retro collegato allo spazio principale e da un secondo retro con funzioni di ufficio gestionale; è presente un W.C. con antibagno. Il riscaldamento è autonomo a tutt'aria, ed è gestito da una caldaia munita di bruciatore alimentato a gasolio. Il locale caldaia è esterno ed è accessibile dalla corte, la cisterna del gasolio è di fatto un serbatoio metallico esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 315 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 2.682,48 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes 9, Verres, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada. subalterno 8 (stesso proprietario), subalterno 11 (stesso proprietario), subalterno 10 (stesso proprietario), subalterno 11 (stesso proprietario).



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

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.



Veduta complessiva da sud.



Ripresa verso la bussola di ingresso.



Ripresa dell'interno verso sud-ovest.



Ripresa dell'interno verso ovest.



SERVIZI

centro commerciale

nella media



tecnicamente incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 6 di 12



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



farmacie
municipio
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
università



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Questa unità è stata affittata per un periodo esteso per cui fu necessario isolare il soffitto con pannelli in cartongesso e isolante in polistirolo per la parte di esposizione; il soffitto della parte retro fu isolata con pannelli sandwich in ferro verniciato accoppiato a isolante poliuretanico. L'ingresso è dotato di una bussola in metallo e vetro. Si tratta di uno spazio principale ad esposizione definito "negozi", di un secondo spazio annesso al negozio definito "retro" e di un terzo spazio concluso, anch'esso definito "retro" con possibile funzione di ufficio per la gestione, quest'ultimo spazio risulta separato dal locale adiacente per mezzo di una parete in perline di legno. Il W.C. presente, accessibile dallo spazio retro più grande, è dotato di antibagno contenente il lavandino. Il locale caldaia è addossato al W.C., il suo accesso è possibile dalla corte. Questa unità possiede una buona illuminazione grazie alle quattro grandi aperture e alla quinta posta sulla parte alta dell'ampio portone di ingresso, oltre all'apertura occidentale che affaccia sulla corte; quest'ultima apertura risulta essere un portone di dimensioni ampie a testimonianza del fatto che in passato era possibile entrare con un mezzo nella corte per caricare e scaricare prodotti. Esiste un'ultima finestra che affaccia direttamente sulla tettoia aperta del subalterno 10, tale apertura di fatto è in parte occultata dal materiale depositato e da un tamponamento posticcio. Il piano interno del negozio è leggermente più alto del piano stradale dal quale si accede, ciò ha comportato la necessità di realizzare due gradini lungo tutto il portone di accesso, la larghezza dei gradini è contenuta nello spessore murario per cui questo elemento non riduce la larghezza della carreggiata stradale. Il locale retro con possibili funzioni di ufficio ha accesso diretto anche dall'androne del lotto 5 corpo B (subalterno 10).

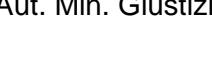
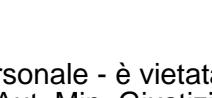
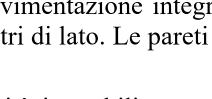
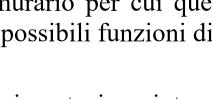
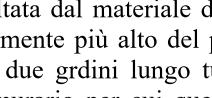
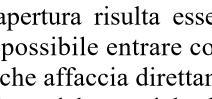
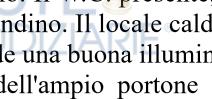
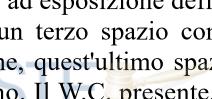
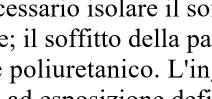
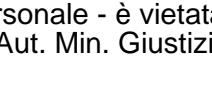
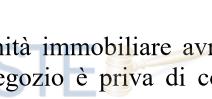
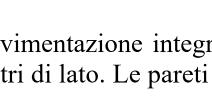
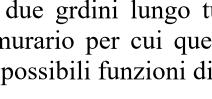
I serramenti sono in ferro con vetri satinati monostato. La pavimentazione integrale è in ceramica con piastrelle di colore chiaro, di forma quadrata da 40 centimetri di lato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



L'attestato di prestazione energetica predisposto per questa unità immobiliare avrà validità fino al 08/11/2034; la centrale termica che genera il calore per il negozio è priva di codice del Catasto Impianti regionale e l'impianto è privo del libretto di caldaia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: A riquadri, realizzati in metallo di





ferro verniciato

manto di copertura: realizzato in Laterizio (marsigliesi) con coibentazione in Assente*pareti esterne:* costruite in blocchi cementizi con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco*plafoni:* realizzati in cartongesso

Delle Strutture:

copertura: A due falde con compluvi costruita in legno

Ripresa del complesso da sud ovest, in primo piano il portone di accesso al negozio.



scarso ★★★★★★★★

scarso ★★★★★★★★

scarso ★★★★★★★★



scarso ★★★★★★★★



Interno del negozio verso sud ovest.



Interno del negozio verso il secondo retro (ufficio).



Interno del negozio verso est.



Interno del negozio verso nord.



CLASSE ENERGETICA:

[660,28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0092934 registrata in data 08/11/2024



tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 8 di 12



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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
Superficie principale del negozio	74,00	x	100 % = 74,00
Primo retro	30,00	x	100 % = 30,00
Secondo retro	12,00	x	75 % = 9,00
Antibagno e W.C.	3,30	x	90 % = 2,97
Locale caldaia esterno	2,00	x	50 % = 1,00
Total:	121,30		116,97



Pianta della suddivisione dei lotti, piano terreno.



Pianta del lotto 4, negozio subalterno 9.





Planimetria catastale del lotto 4, subalterno 9.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Locale in Via Giardini n°35 (Verres)

Indirizzo: Via Giardini n°35

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 807,50 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Distanza: 950.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet





Descrizione: Locale commerciale in Via Amilcare Cretier n° 19 (Verres)

Indirizzo: Via Amilcare Cretier n°19

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.186,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 1.127,33 Euro/mq

Valore Ctù: 80.000,00 pari a: 1.066,67 Euro/mq

Distanza: 350.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le unità immobiliari commerciali esplorate sono collocate in zone certamente più appetibili e redditizie della nostra e godono di migliori condizioni di conservazione. Il confronto diretto pertanto risulta piuttosto complesso. Ritengo equa l'applicazione del valore più basso individuato da confrontare anche con OMI di Agenzia delle Entrate che per uno stato conservazione normale individua il valore unitario di € 670,00/m². Ritengo pertanto di potere utilizzare tale valore unitario individuato da OMI. Ho dovuto utilizzare un parametro di OMI riferito ad attività terziarie in quanto non sono segnalate per il Comune di Verres compravendite di attività commerciali della zona di riferimento (Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE SUD / INDUSTRIALE / FRAZIONI): ho ritenuto di potere applicare il valore riferito a strutture produttive con riferimento al valore unitario massimo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,97	x	670,00	=	78.369,90
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.369,90
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.369,90
--	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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'osoleoscenza generalizzata.

Ritengo che i valori immobiliari segnalati attraranno le osservazioni di mercato e confrontati con OMI consigliano 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: $1488,10+1692,31+1064,52+1222,22=5467,15 \quad 5467,15/4= 1366,78, (1366,78+813,99)/2= € 1090/m^2$. 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.

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, altre agenzie, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	negozi	116,97	0,00	78.369,90	78.369,90
				78.369,90 €	78.369,90 €

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:

€. 78.369,90

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:

€. 3.918,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 51,41

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

€. 74.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
data 28/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Luciano Bonetti

