



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

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

PEC: luciano.bonetti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **125,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito nel corpo principale del complesso immobiliare, nel fabbricato cioè che possiede complessivamente migliori qualità architettoniche, definite da un balcone al primo piano ed uno più piccolo al secondo piano; sono presenti antiridotti sulle estremità della facciata principale e un gradevole abbaino che caratterizza la parte centrale della facciata su via des Alpes e definisce lo spazio del balcone del secondo piano. L'impianto termico è obsoleto e fuori norma sia per la collocazione del generatore, contenuto al piano interrato in uno spazio non dedicato e concluso, che per il generatore stesso ampiamente superato e poco controllato e mantenuto.

L'appartamento si raggiunge direttamente dalla scala comune centrale attorno alla quale si sviluppano tutti gli ambienti. Si entra in un ingresso dedicato e, verso sud, sono disposti il soggiorno e l'angolo cottura in un unico ambiente e un ripostiglio chiuso posto sull'angolo sud-est, a fianco del soggiorno una camera da letto, a ovest il bagno completo e verso nord ovest una seconda camera da letto; verso nord est un WC e una piccola sala studio dalla quale si accede alla scala che conduce al primo piano sottotetto, lasciato completamente libero.

Si accede al piano interrato da una scala con asse est-ovest che si origina dal corridoio di accesso dalla strada. Le cantine sono due, una a sud ed una a nord. Per l'accesso della cantina a nord, che risulta fuori sagoma rispetto al corpo principale, dalla prima cantina si deve percorrere una seconda scala in curva e un corridoio inclinato che scende verso lo spazio della seconda cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, secondo, interrato., ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 486,50 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes 11, piano: S1 - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada comunale, particella 334 stessa proprietà, subalterno 12 stessa proprietà,

Appartamento con accesso comune all'ufficio del piano terreno e all'autorimessa

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

A.1 posto auto, composto da Spazio di accesso e terreno pertinenziale, identificato con il numero 13.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via des Alpes 11, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da sud: strada via des Alpes, particella terreni 334 (proprietà

particella 333 (proprietà Luigi Mello Sartor), subalterno 6 (proprietà

subalterno 7 (proprietà

Si tratta di un Bene comune non censibile che di fatto garantisce l'accesso all'appartamento,

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 486,50 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, piano: Interrato, Primo, secondo piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Parziale appartamento

B box singolo a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **10,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'autormessa di forma irregolare accessibile direttamente dalla strada per mezzo di un'apertura chiusa da una serranda. La limitata larghezza del varco di accesso e la conformazione interna dello spazio rendono di fatto questo spazio difficilmente utilizzabile dalle auto moderne: infatti esso è utilizzato da tempo come laboratorio dal proprietario. Lo stato di conservazione è molto basso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3.35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes n° 11, Verres, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada (Via des Alpes, terreno di pertinenza, particella 334 stessa proprietà, subalterno 6 stessa proprietà, corridoio comune

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 11 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (
 *** DATO OSCURATO ***)

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 1 a causa della sua derenza con i subalterni 5 e 7 (appartamento del primo e secondo piano e autorimessa) di cui di fatto costituisce una pertinenza interessante. Il terreno è ediacente alla particella 609 e in particolare al subalterno 7, l'autorimessa legata al lotto n° 1. Questo terreno attualmente risulta poco curato a causa dell'età avanzata del proprietario e della moglie. Possiede ancora le caratteristiche di una corte esterna a giardino parte della quale è coltivata ad orto. Il terreno è completamente recintato sui quattro lati e possiede forma trapezia abbastanza regolare.

Il terreno insiste in zona territoriale omogenea Ba11 e conserva edificabilità.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 334 (catasto terreni), qualità/classe Prato irriguo, superficie 321, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 2,24 €, indirizzo catastale: Verres Via des Alpes, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione in morte della Signora Giovannacci Maria previo testamento olografo
- Coerenze: Da nord in senso orario: terreno particella 333, particella 335, strada (Via des Alpes), particella 609
- Il terreno in esame è giunto al _____ assieme ai fabbricati della particella 609.

Il terreno presenta una forma Regolare, trapezoidale, un'orografia Terreno pianeggiante, una tessitura prevalente Giardino, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: Orto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Alberi da frutto ,



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.047,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.450,00
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.

Parte di complesso immobiliare costituito da appartamento al primo piano e sottotetto, due cantine al piano interrato (subalterno 5). Autorimessa/deposito al piano terreno (subalterno 7). I due immobili, caratterizzati dai subalterni 5 e 7, della particella 609 del Foglio 6, sono interamente utilizzati 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 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:

pignoramento, stipulata il 28/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta ai nn. 1722 di repertorio, registrata il 05/12/2024 a Aosta ai nn. 11687/9534, trascritta il 05/12/2024 a



Aosta ai nn. 11687/9534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta.

La formalità è riferita solamente a Terreni in 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 *** 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, trascritto il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare. Il credito vantato dal Signor Mario Foscale secondo la nota di precisazione del 23/10/2024 (a me notificata il giorno 06/11/2024) dell'Avvocato di parte Dott. Paolo Campanale, ammonta a € 163.089,21 (sulla notifica compare il valore di precetto di € 159.112,57).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 8.500,00
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 Notaio 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 l'accettazione tacita di eredità presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio.

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.

Il controllo delle immagini satellitari ricavate dal sito Geoportale SCT della Regione Autonoma della Valle d'Aosta, sia nelle riprese aeree dei pittometri, che le riprese dell'anno 2021 mostrano

corrispondenza con quanto rilevato in loco nel corso dei sopralluoghi.

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 fondiaria 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:

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

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terreno non furono indicate: la scala a chiocciola che sale direttamente al terrazzo del primo piano e la proiezione del terrazzo stesso (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediato

Questa situazione è riferita solamente a Scala a chiocciola e terrazzo



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La centrale termica a gasolio posizionata al piano interrato non ha le caratteristiche di sicurezza oggi necessarie: locale di disimpegno e diretto contatto con l'atmosfera esterna. L'impianto elettrico generale è obsoleto. (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto termico complessivo e contestuale progetto edilizio per le regolarizzazioni.





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

Costi di regolarizzazione:

- Progettazione impiantistica e architettonica: €4.500,00
- Fornitura e posa del nuovo sistema termico: €35.000,00
- Revisione dell'impianto elettrico: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Piano interrato verso sud: a destra caldaia

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **125,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è inserito nel corpo principale del complesso immobiliare, nel fabbricato cioè che possiede complessivamente migliori qualità architettoniche, definite da un balcone al primo piano ed uno più piccolo al secondo piano; sono presenti anteridi sulle estremità della facciata principale e un gradevole abbaino che caratterizza la parte centrale della facciata su via des Alpes e definisce lo spazio del balcone del secondo piano. L'impianto termico è obsoleto e fuori norma sia per la collocazione del generatore, contenuto al piano interrato in uno spazio non dedicato e concluso, che per il generatore stesso ampiamente superato e poco controllato e mantenuto.

L'appartamento si raggiunge direttamente dalla scala comune centrale attorno alla quale si sviluppano tutti gli ambienti. Si entra in un ingresso dedicato e, verso sud, sono disposti il soggiorno e l'angolo cottura in un unico ambiente e un ripostiglio chiuso posto sull'angolo sud-est, a fianco del soggiorno una camera da letto, a ovest il bagno completo e verso nord ovest una seconda camera da letto; verso nord est un WC e una piccola sala studio dalla quale si accede alla scala che conduce al primo piano sottotetto, lasciato completamente libero.

Si accede al piano interrato da una scala con asse est-ovest che si origina dal corridoio di accesso dalla strada. Le cantine sono due, una a sud ed una a nord. Per l'accesso della cantina a nord, che risulta fuori sagoma rispetto al corpo principale, dalla prima cantina si deve percorrere una seconda scala in curva e un corridoio inclinato che scende verso lo spazio della seconda cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, secondo, interrato., ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/3, classe





2, consistenza 6 vani, rendita 486,50 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes 11, piano: S1 - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada comunale, particella 334 stessa proprietà, subalterno 12 stessa proprietà, Appartamento con accesso comune all'ufficio del piano terreno e all'autorimessa

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



Immagine satellite del Sio Geosorgitore SICT della Regione Autonoma Valle d'Aosta Anno 2008



Immagine satellite del Sio Geosorgitore SICT della Regione Autonoma Valle d'Aosta Anno 2008



Immagine satellite del Sio Geosorgitore SICT della Regione Autonoma Valle d'Aosta



Immagine satellite del Sio Geosorgitore SICT della Regione Autonoma Valle d'Aosta Anno 2011



Immagine satellite del Sio Geosorgitore SICT della Regione Autonoma Valle d'Aosta Anno 2008

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 ottimi. 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®



Ripresa da sud est del complesso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripresa da sud ovest del complesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripresa da est, dal giardino



Ripresa da nord del complesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fronte sud del fabbricato principale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

centro commerciale

buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500

autobus distante 350

ferrovia distante 75

ottimo ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio che ospita l'appartamento è stato edificato precedentemente al 1967 come è dimostrato dalla documentazione catastale d'origine che evidenzia che i primi accastamenti sono del 1939 e i successivi del 1956.

La sua collocazione, tra l'autostrada e la ferrovia, indica un luogo piuttosto rumoroso e limitato sotto il profilo ambientale. La costruzione fu realizzata probabilmente per seguire l'attività connessa con i

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 10 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

capannoni adiacenti, costituenti il complesso immobiliare. Per la configurazione complessiva pare che la costruzione originaria fosse quella appartenente al lotto 3A con caratteristiche rurali, alla quale in successione fu aggiunto il corpo in esame legato all'attività industriale di trasformazione del talco. La forma planimetrica dell'immobile segue certamente la forma originaria della particella catastale; infatti lo spigolo sud-est si configura in un angolo acuto che genera nel complesso una forma irregolare un po' articolata e poco coerente. L'edificio principale possiede un'architettura interessante caratterizzata dai due balconi e dell'abbaino centrale. lo zoccolo di base segnala che il piano terreno è rialzato e consente la ventilazione e l'illuminazione della prima cantina del piano interrato, il basamento è caratterizzato da un intonaco pregevole trattato a grandi rettangoli simulanti la pietra. Al primo piano sono presenti le anneridi in rilievo sulle due estremità, le bucatore sono contornate da cornici dipinte di bianco.

L'accesso avviene direttamente dalla strada (Via des Alpes n°11): si entra nel corridoio che raggiunge la scala centrale rigirante che sale al primo piano dove è collocato l'appartamento principale. L'appartamento è raggiungibile anche dall'esterno per mezzo di una scala a chiocciola posizionata sul lato est, dove si trova una corte pertinenziale (censita quale Bene Comune Non Censibile) e collegante il terrazzo dal quale si può raggiungere il soggiorno attraverso una porta finestra.

L'immobile denuncia inequivocabilmente la mancata manutenzione delle facciate soprattutto a livello di pulizia. I serramenti risultano obsoleti pur se dotati di doppi vetri, le ante oscuranti, del tipo a gelosia, risultano scarsamente conservate, i parapetti dei due balconi non vengono verniciati e mantenuti da lungo tempo (sono presenti ossidazioni). I rampicanti presenti sulla facciata risultano non curati e certamente poco eleganti.

Internamente gli spazi sono conservati in modo un po' approssimativo e tutto risente di un certo degrado. Le pavimentazioni dei locali sono le seguenti: piastrelle ceramiche per ingresso, angolo cottura e zona giorno, legno di larice in tavole lunghe per la camera da letto matrimoniale, la camera singola e la saletta studio sono pavimentate con piastrelle ceramiche. Le pareti della saletta e della camera matrimoniale sono rivestite di carta da parati dai disegni ampiamente superati. La parete di fondo della camera singola evidenzia le disperisoni termiche attraverso i segni dei mattoni e dei giunti di malta che lo compongono e che si segnano quando le disperisoni sono rilevanti. Ciò avviene anche per le pareti perimetrali esterne e per il solaio che evidenzia a sua volta i segni dei differenti gradi di assorbimento termico dei materiali.

Il calore è distribuito agli ambienti attraverso radiatori. L'attestato di prestazione energetica predisposto per questa unità immobiliare avrà validità fino al 08/11/2034.

L'impianto elettrico è obsoleto.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Esterno realizzato in Ferro con apertura manuale

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: legno realizzati in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole cementizie con coibentazione in bassa. Tegole sostituite nell'anno 1974 (50 anni)

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: Accesso esterno realizzato in ferro

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: Ante oscuranti tipo gelosia realizzate in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gasolio e legno i diffusori sono in radiatori conformità: Non conforme. Il generatore a gasolio e la caldaia a legna sono ubicati nella prima cantina al piano

molto scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

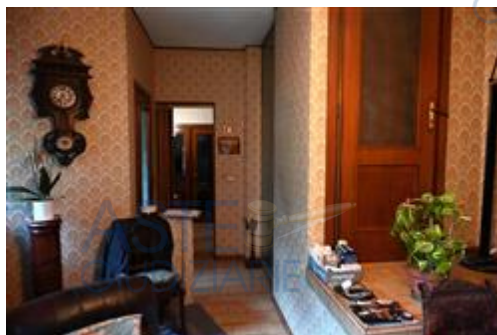
elettrico: , la tensione è di 220V-380V conformità:
Non conforme

balconi: costruiti in cemento armato. Bassissima manutenzione

ASTE GIUDIZIARIE®

★★★★★★★☆☆

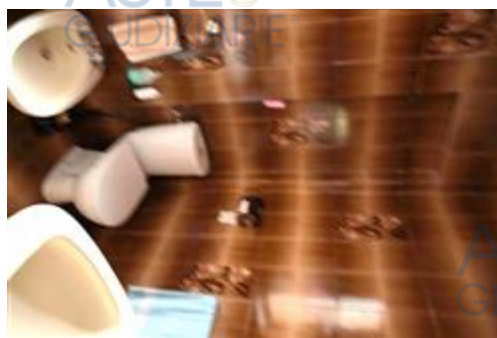
★★★★★



Saletta ripresa verso sud: a destra porta di accesso al secondo piano



Camera sud ovest



Bagno (ovest)



Certificazione APE N. APE0092931 registrata in data 08/11/2024

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

Pagina 12 di 28

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

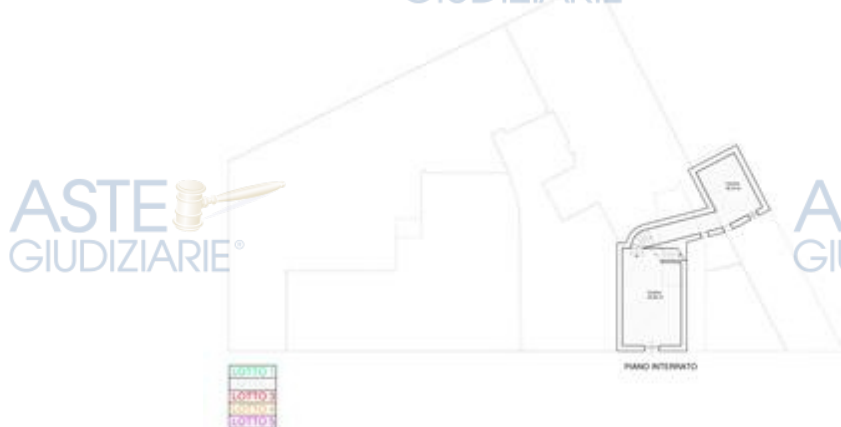
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento primo piano	97,35	x	100 %	=	97,35
Appartamento secondo piano sottotetto	60,57	x	40 %	=	24,23
Balconi	13,10	x	30 %	=	3,93
Totale:	171,02				125,51



Schema dei lotti: primo piano



Schema dei lotti: secondo piano



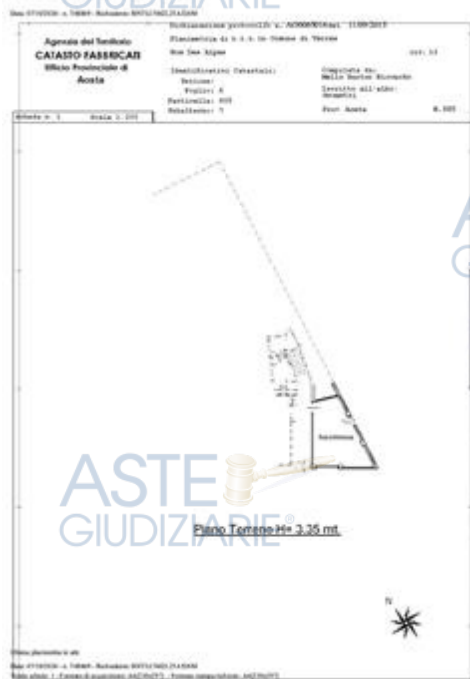
Schema dei lotti: piano interrato



Lotto 1A: appartamento e cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale Appartamento e cantine sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale autorimessa sub 7

ACCESSORI:

posto auto, composto da Spazio di accesso e terreno pertinenziale, identificato con il numero 13.
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via des Alpes 11, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da sud: strada via des Alpes, particella terreni 334 (proprietà Luigi Mello Sartor), particella 333 (proprietà Luigi Mello Sartor), subalterno 6 (proprietà Luigi Mello Sartor), subalterno 7 (proprietà Luigi Mello Sartor).
- Si tratta di un Bene comune non censibile che di fatto garantisce l'accesso all'appartamento, consente la sosta di una o più automobili

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno esterno pertinenziale BCNC	55,00	x	20 %	=	11,00
Totale:	55,00				11,00



Corte esterna verso nord



Corte esterna verso sud

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 14 di 28

cantina, composto da due cantine, identificato con il numero 5.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 486,50 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, piano: Interrato, Primo, secondo piano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Parziale appartamento

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantine	44,40	x	50 %	=	22,20
Totale:	44,40				22,20



Cantina n° 1



Cantina n° 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Via des Alpes Zona Periferica/ESPANSIONE-SUD -INDUSTRIALE-FRAZIONI

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 178.945,00 pari a 813,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.050,50 pari a 732,05 Euro/mq

Valore Ctu: 178.000,00 pari a: 809,09 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 178.000,00 pari a: 809,09 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 15 di 28



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/10/2024
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Rustico in Frazione Les Migots di Issogne
Indirizzo: Frazione Les Migots, Issogne
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 475,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 90.250,00 pari a 451,25 Euro/mq
Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq
Distanza: 1,250.00 m



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2024
Fonte di informazione: Sito Interne Casa.it
Descrizione: Trilocale in
Indirizzo: Via Amilcare Cretier 62 Verres
Superfici principali e secondarie: 84
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.488,10 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 112.500,00 pari a 1.339,29 Euro/mq
Valore Ctu: 112.000,00 pari a: 1.333,33 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 112.000,00 pari a: 1.333,33 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet sito Casa.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Circonvallazione a Verrès
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.692,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.523,08 Euro/mq
Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 1.615,38 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet sito Casa.it





Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via XXVI Febbraio 17 - Verrès

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 958,06 Euro/mq

Valore Ctu: 89.000,00 pari a: 956,99 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2024

Fonte di informazione: internet sito Immobiliare.it



Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Fratelli Artari - Verrès

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 1.055,56 Euro/mq

Distanza: 400.00 m



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 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: $1488,10 + 1692,31 + 1064,52 + 1222,22 = 5467,15$ $5467,15 / 4 = 1366,78$, $(1366,8 + 813,99) / 2 = € 1090/m^2$. Il valore unitario condurrà ad un importo che verrà adeguato al ribasso a causa delle inefficienze impiantistiche e dello scarso stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,51	x	1.090,00	=	136.805,90
Valore superficie accessori:	33,20	x	1.090,00	=	36.188,00
					172.993,90



tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 17 di 28





DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Immagine complessiva dell'immobile	-34.598,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 138.395,12****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 138.395,12**

BENI IN VERRES VIA DES ALPES 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **10,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'autormessa di forma irregolare accessibile direttamente dalla strada per mezzo di un'apertura chiusa da una serranda. La limitata larghezza del varco di accesso e la conformazione interna dello spazio rendono di fatto questo spazio difficilmente utilizzabile dalle auto moderne: infatti esso è utilizzato da tempo come laboratorio dal proprietario. Lo stato di conservazione è molto basso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3.35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes n° 11, Verres, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada (Via des Alpes, terreno di pertinenza, particella 334 stessa proprietà, subalterno 6 stessa proprietà, corridoio comune

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



Accesso all'autorimessa da Via des Alpes



Ripresa dell'interno dell'autorimessa verso sud



Ripresa dell'interno dell'autorimessa verso ord (in evidenza porta di collegamento con il corridoio, a destra porta verso corte)



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 ottimi. 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.



Ripresa da sud est del complesso



Ripresa da sud ovest del complesso.



Ripresa da est, dal giardino



Ripresa da nord del complesso.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fronte sud del fabbricato principale.

SERVIZI

centro commerciale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500

autobus distante 350

ferrovia distante 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono

ottimo

buono

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo

nella media

ottimo

scarso

buono

molto scarso

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica (APE) non è dovuto in quanto si tratta di ambiente ad autorimessa non riscaldato.

Sotto il profilo strutturale l'edificio è realizzato con muratura portante in mattoni pieni con irrigidimenti che realizzano pilastri in muratura di mattoni pieni; sul lato interno, verso il corridoio, la partizione fu realizzata con blocchi cementizi alternati da corsi di mattoni pieni, risulta intonacata solamente la parete nord che confina con un W.C., le restanti murature sono prive di intonaco. Il soffitto è isolato con pannelli di polistirene solamente inchiodati al solaio in latero cemento. I serramenti metallici con vetri opachi sono obsoleti e conservati in modo precario. Il varco chiuso esternamente da serranda con sopraluce internamente risulta placcato con pannelli di polistirolo. Il pavimento è in battuto cementizio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: Metallici realizzati in ferro e vetro

scarso

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

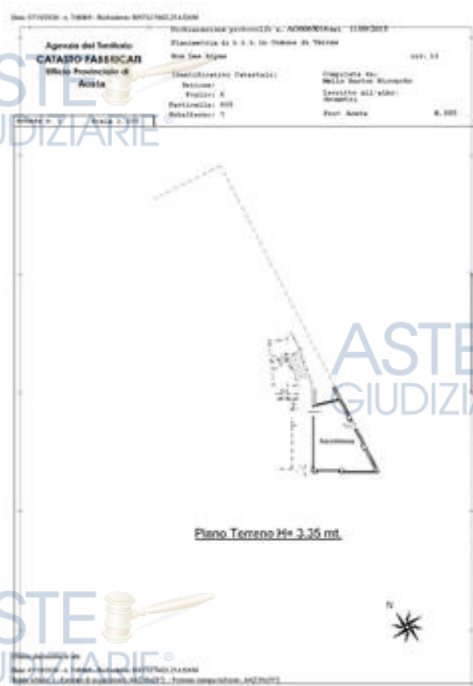
Pagina 20 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	20,80	x	50 %	=	10,40
Totale:	20,80				10,40



Planimetria della suddivisione dei lotti, piano terreno



Planimetria catastale dell'autorimessa, subalterno 7.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 21 di 28

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 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: $1488,10 + 1692,31 + 1064,52 + 1222,22 = 5467,15$ $5467,15 / 4 = 1366,78$, $(1366,8 + 813,99) / 2 = € 1090/m^2$. Il valore unitario condurrà ad un importo che verrà adeguato al ribasso a causa delle inefficienze impiantistiche e dello scarso stato di conservazione. Per l'autorimessa ho ritenuto di potere applicare il valore attribuito alla parte residenziale riducendo la superficie del 50% (superficie ragguagliata) a causa del fatto che l'autorimessa è parte integrante del complesso e risulterebbe molto difficile venderla separatamente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,40 x 1.090,00 = 11.336,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ridotta possibilità di accesso con veicolo se non si allarga il varco di accesso	-2.834,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.502,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.502,00

BENI IN VERRÈS VIA DES ALPES 11

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a VERRÈS Via des Alpes 11 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 1 a causa della sua derenza con i subalterni 5 e 7 (appartamento del primo e secondo piano e autorimessa) di cui di fatto costituisce una pertinenza interessante. Il terreno è ediacente alla particella 609 e in particolare al subalterno 7, l'autorimessa legata al lotto n° 1. Questo terreno attualmente risulta poco curato a causa dell'età avanzata del proprietario e della moglie. Possiede ancora le caratteristiche di una corte esterna a giardino parte della quale è coltivata ad orto. Il terreno è completamente recintato sui quattro lati e possiede forma trapezia abbastanza regolare.



Il terreno insiste in zona territoriale omogenea Ba11 e conserva edificabilità.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe Prato irriguo, superficie 321, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 2,24 €, indirizzo catastale: Verres Via des Alpes, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione in morte della Signora Giovannaccii Maria previo testamento olografo
Coerenze: Da nord in senso orario: terreno particella 333, particella 335, strada (Via des Alpes), particella 609
Il terreno in esame è giunto al Signor Luigi Mello Sartor assieme ai fabbricati della particella 609.

Il terreno presenta una forma Regolare, trapezoidale, un'orografia Terreno pianeggiante, una tessitura prevalente Giardino, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: Orto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Alberi da frutto ,



Ripresa dalla strada, sud est verso il terreno e la sua recinzione

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 ottimi. 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®



Ripresa da sud est del complesso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripresa da sud ovest del complesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripresa da est, dal giardino



Ripresa da nord del complesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fronte sud del fabbricato principale.

SERVIZI

centro commerciale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500

autobus distante 350

ferrovia distante 75

buono



ottimo



buono



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

buono



buono



al di sopra della media



al di sotto della media



nella media



tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 24 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



molto scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è accessibile da strada attraverso il cancello veicolare posto tra il fabbricato con particella 609 e la recinzione del terreno stesso. Oggi appare piuttosto trascurato, ma ha potenzialità per essere un aggregato interessante con l'abitazione del lotto 1.

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 333 per potere realizzare un edificio di qualche interesse. Il terreno dovrebbe garantire la servitù di passaggio pedonale e carraio alle particelle 333 e 330.



CONSISTENZA:

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

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

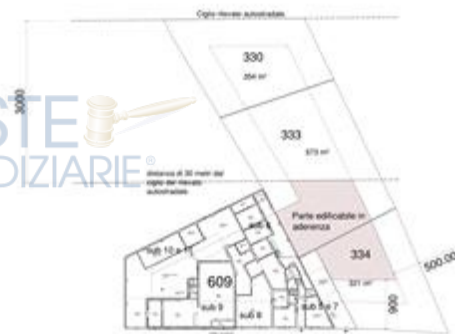
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Veduta aerea con in evidenza i fabbricati.



Estratto di mappa catastale con evidenziati in giallo i terreni: particella 334.



Planimetria del rispetto delle distanze e edificabilità.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 25 di 28





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/m². 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 m²/m² 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 321 m²: ritengo che le limitazioni all'edificabilità riducano del 40% il valore unitario attribuibile al terreno edificabile, ma devo evidenziare che questa superficie è interessante per l'appartamento con subalterno 5 della particella 609 che ha un ampio terrazzo accessibile da scala a chiocciola esterna preticamente in aderenza con il terreno stesso. Il valore che attribuisco pertanto al terreno è di € 60,00/m² che moltiplicati per la superficie di 321 m² conduce ad un valore complessivo di € 19.260,00 che arrotondo a € 19.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

19.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 19.000,00

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

€ 19.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile ha permesso di conoscere lo stato di conservazione e di effettuare alcune misurazioni per potere verificare le planimetrie catastali e ridisegnare quindi tutti gli spazi. Per potere avere concreto confronto ho analizzato i siti delle principali agenzie immobiliari pur nella consapevolezza che le unità immobiliari in esame, a causa della loro scarsa conservazione, non hanno confronto così diretto in zona. Gli immobili necessiterebbero di una profonda revisione architettonica, strutturale ed impiantistica. Il fabbricato residenziale principale possiede caratteristiche architettoniche che potrebbero rivestire un certo interesse se rivalutate e aggiornate. Nelle condizioni attuali il corpo principale possiede certamente un mercato molto ridotto, anche a causa della posizione costretta tra la ferrovia e l'autostrada. Il complesso immobiliare in passato aveva funzioni industriali per la produzione del talco e fu realizzato a ridosso della ferrovia proprio per garantire la facilità di trasporto della merce. La parte residenziale e direzionale è molto vincolata dalla parte industriale.

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, Idealista, Immobiliare Neige di Verres, immobiliare D&D di Verres, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 26 di 28



- 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	125,51	33,20	138.395,12	138.395,12
B	box singolo	10,40	0,00	8.502,00	8.502,00
C	terreno residenziale	0,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				165.897,12 €	165.897,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Questo lotto deve essere venduto integralmente non disgiungendo cioè l'appartamento dall'autorimessa e dalla corte esterna dotata di cancello su strada.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 54.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.047,12**

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: **€. 5.552,36**

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: **€. 44,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.450,00**

ASTE GIUDIZIARIE®
data 06/06/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Luciano Bonetti
Pagina 27 di 28



Luciano Bonetti



tecnico incaricato: Luciano Bonetti

Pagina 28 di 28

