



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Jonathan Nicotera

CF:NCTJTH73M10A326A

con studio in AOSTA (AO) Via Gramsci, 7

telefono: 016544071

email: jonathan.nicotera@gmail.com

PEC: jonathan.nicotera@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AYAS loc Crest, frazione loc. Crest, della superficie commerciale di **79,47** mq per la quota di:

- 99/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di unità immobiliare posta al piano terzo sotterraneo (secondo seminterrato comunale) composta da alloggio diviso in camera, soggiorno-pranzo, bagno, due cantine, due disimpegni, lavanderia e ripostiglio, facente parte di immobile classificato "B" documento dal P.R.G.C. posto nel villaggio del Crest di Ayas a circa 1930 di altitudine , suggestivo villaggio composto da vecchie abitazioni di tipo tradizionale "Rascard", fabbricati in legno posti su dei sostegni a forma di fungo in pietra o pietra e legno che li tengono sollevati dalla parte sottostante.

L'abitato, e quindi il fabbricato, è raggiungibile uscendo al casello autostradale di Verrès: alla rotonda si segue per la Valle d'Ayas e dopo un centinaio di metri si svolta sulla sinistra. Si prosegue lungo la valle e si superano i comuni di Challand-Saint-Victor, Challand-Saint-Anselme, Brusson e si prosegue in direzione di Champoluc, giunti a Champoluc si può raggiungere il rifugio **con la telecabina** oppure a piedi in 45 minuti di cammino seguendo il sentiero n. 13.

L'unità oggetto di esecuzione si presenta ultimata con pavimentazione prevalentemente in parquet per i locali abitativi e di tipo ceramico per i locali accessori, le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

L'unità si divide in due parti una porzione destinata alla superficie residenziale composta da camera, pranzo soggiorno e bagno e una parte interrata destinata a locali accessori destinata a cantina e lavanderia.

La parte interrata presenta numerose muffe e conseguenti esfoliazioni di intonaco, conseguenza di infiltrazioni.

Il resto dell'unità si presenta in discrete condizioni.

Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta nel locale C.T. **oggi non funzionante.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 65 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 831,50 Euro, indirizzo catastale: frazione Le Crest, piano: s3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 560 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.016,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.065,20
Data di conclusione della relazione:	20/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2013 a firma di ANTONIO TREZZA ai nn. 64111/16471 di repertorio, iscritta il 01/08/2013 ai nn. 7110/818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito .

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di U.N.E.P. ai nn. 17919 di repertorio, trascritta il 08/11/2021 a Aosta ai nn. 11190/8898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo .

La formalità è riferita solamente a 99/100 su tutti i beni tranne 100/100 sul mappale 564.

Con annotazione n.139 del 13/02/2023 per restrizioni di beni è stato escluso il mappale 564

pignoramento, stipulata il 02/09/2023 a firma di tribunale di aosta ai nn. 1132 di repertorio, trascritta il 30/10/2023 ai nn. 10436/8230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO



OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a 1/100

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 99/100, in forza di fusione mutamento denominazione sociale (dal 13/10/2016), con atto stipulato il 13/10/2016 a firma di Orsola Forino ai nn. 13609/9574 di repertorio, trascritto il 25/10/2016 a Aosta ai nn. 10196/7679.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 mappale 564 per l'intero e 99/100 per il resto dei beni pignorati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di atto di acquisto (dal 13/01/2022), con atto stipulato il 10/01/2022 a firma di pizzo Andrea ai nn. 1778/1203 di repertorio, trascritto il 13/01/2022 a Aosta ai nn. 393/360.

Il titolo è riferito solamente a 1/100 per il resto dei beni pignorati ad eccezione del mappale 564



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 13/10/2016), con atto stipulato il 04/07/2002 a firma di Maurizio Olivares ai nn. 48221 di repertorio, trascritto il 11/07/2002 a Aosta ai nn. 6777/5325

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/10/2016), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Maurizio Olivares ai nn. 54871 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 ai nn. 5889/4228

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Favre Giovanni ai nn. 168250/4228 di repertorio, trascritto il 19/03/2005 ai nn. 3077/2293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di Cessione quota (dal 02/04/2019), con atto stipulato il 02/04/2019 a firma di Antonio Trezza ai nn. 67556/19122 di repertorio, trascritto il 02/05/2019 a Aosta ai nn. 4422/3380.

Il titolo è riferito solamente a 1/100 di tutti i beni pignorati con esclusione del mappale 564



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:





7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **2663** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di restauro e risanamento conservativo , agibilità del 24/04/2010 con il n. 2663 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 mappale 65 sub.10 graffato con il mappale 560 sub.1-Fg.23 mappale 65 sub.17 graffato con il mappale 253 sub.1 graffato con il mappale 560 sub.5.

Per quanto concerne l'unità immobiliare Fg.23 mappale 65 sub.14 e 560 sub.11 si tratta di unità in corso di costruzione per quanto concerne il mappale 560 sub.10 non menzionata nell'agibilità quindi priva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad6 e piccole porzioni in zona Ee9.

Il corpo principale fuori terra è classificato "B1" documento e il corpo basso è classificato E1 inserito nell'ambiente il corpo interrato è classificato E4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Occorre precisare che il CTU non ha valutato le aree urbane censite al Catasto Fabbricati Fg.23 mappali 547-553 poichè corrispondenti oggi al sub.22 B.C.N.C. del mappale 65 graffato con il 560 sub.12 come da Elaborato Planimetrico e e definito Corte Comune.

E' opinione dello scrivente che tutte queste incongruenze catastali di fatto andrebbero risolte, coinvolgendo per quanto concerne il sub.22 (547/553) anche gli altri aventi diritto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio è classificato documento pertanto ogni modifica interna ed esterna deve essere preventivamente autorizzata dalla sovrintendenza, nel caso specifico in seguito a misure a campione si evince che parte della muratura portante è stata demolita e di conseguenza anche le misure della distribuzione interna variano, pertanto occorre eseguire un rilievo preciso, sovrapporlo e presentare una sanatoria al fine di ottenere un parere. In seguito ad un colloquio con l'ufficio preposto visto l'impossibilità di ripristinare le opere è facile supporre che sarà applicata una sanzione di notevole importo, il tecnico specifica che la cifra indicata è esclusivamente presunta in quanto solo al momento della presentazione della pratica l'ufficio preposto si potrà esprimere in tal senso, e quindi calcolare la sanzione. In seguito all'ottenimento del parere della sovrintendenza si renderà necessario presentare pratica di sanatoria in comune e chiedere il calcolo della sanzione pertanto la cifra indicata dal tecnico deve intendersi presunta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo propedeutico alla presentazione della pratica di sanatoria : €.2.000,00
- Presentazione pratica di sanatoria sovrintendenza e comune : €.3.000,00
- Richiesta di sanatoria alla sovrintendenza sanzione stimata : €.15.000,00
- Richiesta Sanatoria comunale importo sanzione stimato : €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in seguito alla pratica di sanatoria si renderà necessario la presentazione della variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.



BENI IN AYAS LOC CREST, FRAZIONE LOC. CREST

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AYAS loc Crest, frazione loc. Crest, della superficie commerciale di **79,47** mq per la quota di:

- 99/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di unità immobiliare posta al piano terzo sotterraneo (secondo seminterrato comunale) composta da alloggio diviso in camera, soggiorno-pranzo, bagno, due cantine, due disimpegni, lavanderia e ripostiglio, facente parte di immobile classificato "B" documento dal P.R.G.C. posto nel villaggio del Crest di Ayas a circa 1930 di altitudine , suggestivo villaggio composto da vecchie abitazioni di tipo tradizionale "Rascard", fabbricati in legno posti su dei sostegni a forma di fungo in pietra o pietra e legno che li tengono sollevati dalla parte sottostante.

L'abitato, e quindi il fabbricato, è raggiungibile uscendo al casello autostradale di Verrès: alla rotonda si segue per la Valle d'Ayas e dopo un centinaio di metri si svolta sulla sinistra. Si prosegue lungo la valle e si superano i comuni di Challand-Saint-Victor, Challand-Saint-Anselme, Brusson e si prosegue in direzione di Champoluc, giunti a Champoluc si può raggiungere il rifugio **con la telecabina** oppure a piedi in 45 minuti di cammino seguendo il sentiero n. 13.

L'unità oggetto di esecuzione si presenta ultimata con pavimentazione prevalentemente in parquet per i locali abitativi e di tipo ceramico per i locali accessori, le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate.

L'unità si divide in due parti una porzione destinata alla superficie residenziale composta da camera, pranzo soggiorno e bagno e una parte interrata destinata a locali accessori destinata a cantina e lavanderia.

La parte interrata presenta numerose muffe e conseguenti esfoliazioni di intonaco, conseguenza di infiltrazioni.





Il resto dell'unità si presenta in discrete condizioni.

Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta nel locale C.T. **oggi non funzionante.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 65 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 831,50 Euro, indirizzo catastale: frazione Le Crest, piano: s3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 560 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono a 300 metri dall'arrivo della telecabina del Crest di Ayas), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[239,72 KWh/m²/anno]





Certificazione APE N. APE0107018 registrata in data 17/03/2026

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	60,00	x	100 %	=	60,00
vai accessori diretti interrati (cantine, disimpegni, lavanderia e ripostiglio)	59,00	x	33 %	=	19,47
Totale:	119,00				79,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore da attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, il tecnico ha effettuato un'indagine sui valori di mercato applicati in zona, basandosi su annunci web e contattando diverse agenzie immobiliari in zona, tenendo conto dello stato di conservazione, la vetustà e la posizione. Inoltre si è consultato anche l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio stimato, tenendo conto dei seguenti pregi e difetti:

Pregi:

1-Alloggio di discreta dimensione

2-L'immobile è collocato in zona turistica a meno di 100 m. dagli impianti del Crest ;

Difetti:

1- Raggiungibile esclusivamente a piedi o con mezzi 4*4 di dimensioni ridotte dall'arrivo della Telecabina del Crest in inverno e tramite strada sterrata d'estate ;

2-L'unità è posta al piano più basso dell'edificio;

3- circa il 50% dell'unità è completamente interrata;

4-Aperture piccole e quindi scarsa illuminazione;

5-L'immobile è di recente ristrutturazione ma presnetta irregolarità che vanno comunque sanate;

6-sostituzione integrale della caldaia ;

7- essendo un bene documento la normativa consente di derogare in materia di isolamenti ma, come si evince anche dalla certificazione energetica , di fatto non adeguato alla richiesta del mercato che oggi predilige edifici meno energivori;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,47 x 2,800,00 = 222.516,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 222.516,00

tecnico incaricato: Jonathan Nicotera

Pagina 8 di 27



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

€. 222.516,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,47	0,00	222.516,00	222.516,00
				222.516,00 €	222.516,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 23.500,00

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

€. 199.016,00

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:

€. 9.950,80

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:

€. 0,00

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

€. 189.065,20



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AYAS loc. Crest snc, frazione Crest , della superficie commerciale di **104,17** mq per la quota di:

- 99/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di unità immobiliare posta al piano terzo sotterraneo (secondo seminterrato comunale) e quarto (terzo comunale) composta da camera, soggiorno e bagno e una seconda porzione interrata e pertanto destinata esclusivamnete a locali accessori, ripostiglio, lavanderia e cantina, facente parte di immobile classificato "B" documento dal P.R.G.C. posto nel villaggio del Crest di Ayas a circa 1930 di altitudine, suggestivo villaggio composto da vecchie abitazioni di tipo tradizionale "Rascard", fabbricati in legno posti su dei sostegni a forma di fungo in pietra o pietra e legno che li tengono sollevati dalla parte sottostante.

L'abitato e quindi il fabbricato è raggiungibile uscendo al casello autostradale di Verrès: alla rotonda si segue per la Valle d'Ayas e dopo un centinaio di metri si svolta sulla sinistra. Si prosegue lungo la valle e si superano i comuni di Challand-Saint-Victor, Challand-Saint-Anselme, Brusson e si prosegue in direzione di Champoluc, giunti a Champoluc si può raggiungere il rifugio con la telecabina oppure a piedi in 45 minuti di cammino seguendo il sentiero n. 13.

La particolarità dell'unità è che dal locale soggiorno si può accedere per mezzo di scala e disimpegno ad un locale pranzo che è individuato sul mappale 253.

La pavimentazione prevalente è il parquet in legno per la parte abitativa e ceramica per i locali accessori e i rivestimenti.

Occorre segnalare che la parte interrata presenta numerose mufte con conseguenti esfoliazione degli intonaci, il resto dell'unità si presenta in discrete condizioni.

Per quanto concerne il sub.10 del mappale 560 si tratta di locale di deposito accessibile dalle scale comuni.

L'unità è dotata di caldaia murale persente nel locale comune C.T. **oggi non funzionante.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3-s4, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 65 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 997,80 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHAMPOLUC, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati)
- foglio 23 particella 560 sub. 5 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

A.1 cantina, identificato con il numero 560 sub.10.
Identificazione catastale:



- foglio 23 particella 560 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe u, consistenza 8 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: frazione Le Crest, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.276,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 263.412,20
Data di conclusione della relazione:	20/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2013 a firma di ANTONIO TREZZA ai nn. 64111/16471 di repertorio, iscritta il 01/08/2013 ai nn. 7110/818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito .

Importo ipoteca: 4.000.000,00.

Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di U.N.E.P. ai nn. 17919 di repertorio, trascritta il 08/11/2021 a Aosta ai nn. 11190/8898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo .

La formalità è riferita solamente a 99/100 su tutti i beni tranne 100/100 sul mappale 564.

Con annotazione n.139 del 13/02/2023 per restrizioni di beni è stato escluso il mappale 564

pignoramento, stipulata il 02/09/2023 a firma di tribunale di aosta ai nn. 1132 di repertorio, trascritta il 30/10/2023 ai nn. 10436/8230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a 1/100

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 99/100, in forza di fusione mutamento denominazione sociale (dal 13/10/2016), con atto stipulato il 13/10/2016 a firma di Orsola Forino ai nn. 13609/9574 di repertorio, trascritto il 25/10/2016 a Aosta ai nn. 10196/7679.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 mappale 564 per l'intero e 99/100 per il resto dei beni pignorati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di atto di acquisto (dal 13/01/2022), con atto stipulato il 10/01/2022 a firma di pizzo Andrea ai nn. 1778/1203 di repertorio, trascritto il 13/01/2022 a Aosta ai nn. 393/360.

Il titolo è riferito solamente a 1/100 per il resto dei beni pignorati ad eccezione del mappale 564

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 13/10/2016), con atto stipulato il 04/07/2002 a firma di Maurizio Olivares ai nn. 48221 di repertorio, trascritto il 11/07/2002 a Aosta ai nn. 6777/5325

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/10/2016), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Maurizio Olivares ai nn. 54871 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 ai nn. 5889/4228

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Favre Giovanni ai nn. 168250/4228 di repertorio, trascritto il 19/03/2005 ai nn. 3077/2293

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di Cessione quota (dal 02/04/2019), con atto stipulato il 02/04/2019 a firma di Antonio Trezza ai nn. 67556/19122 di repertorio, trascritto il



02/05/2019 a Aosta ai nn. 4422/3380.

Il titolo è riferito solamente a 1/100 di tutti i beni pignorati con esclusione del mappale 564



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. 2663 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo , agibilità del 24/04/2010 con il n. 2663 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 mappale 65 sub.10 graffato con il mappale 560 sub.1-Fg.23 mappale 65 sub.17 graffato con il mappale 253 sub.1 graffato con il mappale 560 sub.5.

Per quanto concerne l'unità immobiliare Fg.23 mappale 65 sub.14 e 560 sub.11 si tratta di unità in corso di costruzione per quanto concerne il mappale 560 sub.10 non menzionata nell'agibilità quindi priva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad6 e piccole porzioni in zona Ee9.

Il corpo principale fuori terra è classificato "B1" documento e il corpo basso è classificato E1 inserito nell'ambiente il corpo interrato è classificato E4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Occorre precisare che il CTU non ha valutato le aree urbane censite al Catasto Fabbricati Fg.23 mappali 547-553 poichè corrispondenti oggi al sub.22 B.C.N.C. del mappale 65 graffato con il 560 sub.12 come da Elaborato Planimetrico e definito Corte Comune.

E' opinione dello scrivente che tutte queste incongruenze catastali di fatto andrebbero risolte, coinvolgendo per quanto concerne il sub.22 (547/553) anche gli altri aventi diritto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio è classificato documento pertanto ogni modifica interna ed esterna deve essere preventivamente autorizzata dalla sovrintendenza, nel caso specifico in seguito a misure a campione si evince che parte della muratura portante è stata demolita e di conseguenza anche le misure della distribuzione interna variano, pertanto occorre eseguire un rilievo preciso, sovrapporlo e presentare una sanatoria al fine di ottenere un parere. In seguito ad un colloquio con l'ufficio preposto visto l'impossibilità di ripristinare le opere è facile supporre che sarà applicata una sanzione di notevole importo, il tecnico specifica che la cifra indicata è esclusivamente presunta in quanto solo al momento della presentazione della pratica l'ufficio preposto si potrà esprimere in tal senso e quindi calcolare la sanzione. In seguito all'ottenimento del parere della sovrintendenza si renderà necessario presentare pratica di sanatoria in comune e chiedere il calcolo della sanzione pertanto la cifra indicata dal tecnico deve intendersi presunta. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo propedeutico alla presentazione della pratica di sanatoria : €2.000,00



- Presentazione pratica di sanatoria sovrintendenza e comune : €3.000,00
- Richiesta di sanatoria alla sovrintendenza sanzione stimata : €15.000,00
- Richiesta Sanatoria comunale importo sanzione stimato : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in seguito alla pratica di sanatoria si renderà necessario la presentazione della variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN AYAS LOC. CREST SNC, FRAZIONE CREST

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AYAS loc. Crest snc, frazione Crest , della superficie commerciale di **104,17** mq per la quota di:

- 99/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di unità immobiliare posta al piano terzo sotterraneo (secondo seminterrato comunale) e quarto (terzo comunale) composta da camera, soggiorno e bagno e una seconda porzione interrata e pertanto destinata esclusivamente a locali accessori, ripostiglio, lavanderia e cantina, facente parte di immobile classificato "B" documento dal P.R.G.C. posto nel villaggio del Crest di Ayas a circa 1930 di altitudine, suggestivo villaggio composto da vecchie abitazioni di tipo tradizionale "Rascard", fabbricati in legno posti su dei sostegni a forma di fungo in pietra o pietra e legno che li tengono sollevati dalla parte sottostante.

L'abitato e quindi il fabbricato è raggiungibile uscendo al casello autostradale di Verrès: alla rotonda si segue per la Valle d'Ayas e dopo un centinaio di metri si svolta sulla sinistra. Si prosegue lungo la valle e si superano i comuni di Challand-Saint-Victor, Challand-Saint-Anselme, Brusson e si prosegue in direzione di Champoluc, giunti a Champoluc si può raggiungere il rifugio con la telecabina oppure a piedi in 45 minuti di cammino seguendo il sentiero n. 13.

La particolarità dell'unità è che dal locale soggiorno si può accedere per mezzo di scala e disimpegno ad un locale pranzo che è individuato sul mappale 253.



La pavimentazione prevalente è il parquet in legno per la parte abitativa e ceramica per i locali accessori e i rivestimenti.

Occorre segnalare che la parte interrata presenta numerose muffe con conseguenti esfoliazione degli intonaci, il resto dell'unità si presenta in discrete condizioni.

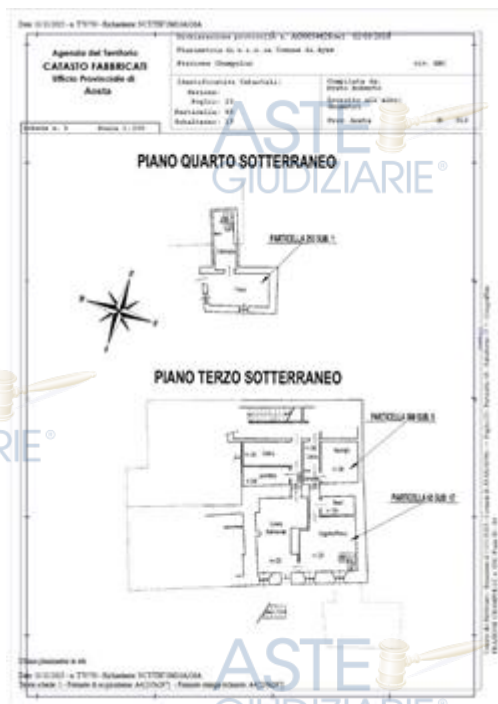
Per quanto concerne il sub.10 del mappale 560 si tratta di locale di deposito accessibile dalle scale comuni.

L'unità è dotata di caldaia murale persente nel locale comune C.T. **oggi non funzionante.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3-s4, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 65 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 997,80 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE CHAMPOLUC, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 23 particella 253 sub. 1 (catasto fabbricati)
- foglio 23 particella 560 sub. 5 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono a 300 metri dall'arrivo della telecabina del Crest di Ayas). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



mediocre

mediocre





stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[329,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0106347 registrata in data 17/03/2026

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	88,00	x	100 %	=	88,00
locali accessori	49,00	x	33 %	=	16,17
Totale:	137,00				104,17

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 560 sub.10.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 560 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe u, consistenza 8 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: frazione Le Crest, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	13,00				3,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore da attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, il tecnico ha effettuato un'indagine sui valori di mercato applicati in zona, basandosi su annunci web e contattando diverse agenzie immobiliari in zona, tenendo conto dello stato di conservazione, la vetustà e la posizione. Inoltre si è consultato anche l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio stimato, tenendo conto dei seguenti pregi e difetti:

Pregi:

1-Alloggio di discreta dimensione

2-L'immobile è collocato in zona turistica a meno di 100 m. dagli impianti del Crest ;

Difetti:

- 1- Raggiungibile esclusivamente a piedi o con mezzi 4*4 di dimensioni ridotte dall'arrivo della Telecabina del Crest in inverno e tramite strada sterrata d'estate ;
- 2-L'unità è posta al piano più basso dell'edificio;
- 3- circa il 50% dell'unità è completamente interrata;
- 4-Aperure piccole e quindi scarsa illuminazione;
- 5-L'immobile è di recente ristrutturazione ma presenta irregolarità che vanno comunque sanate;
- 6-sostituzione integrale della caldaia ;
- 7- essendo un bene documento la normativa consente di derogare in materia di isolamenti ma come si evince anche dalla certificazione energetica di fatto non adeguato alla richiesta del mercato che oggi predilige edifici meno energivori;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,17	x	2.800,00	=	291.676,00
Valore superficie accessori:	3,25	x	2.800,00	=	9.100,00
					300.776,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 300.776,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 300.776,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,17	3,25	300.776,00	300.776,00
				300.776,00 €	300.776,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 23.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.276,00

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:	€. 13.863,80
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:



€. 0,00

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

€. 263.412,20





TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AYAS loc. Crest snc, frazione Crest , della superficie commerciale di **143,48** mq per la quota di:

- 99/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di unità immobiliare suddivisa su due livelli che occupa principalmente il corpo in legno dell'edificio denominato "Rascard" ovvero un'antica abitazione rurale in legno, tipica della Valle d'Aosta (specie in Val d'Ayas), usata in passato per conservare fieno e cereali costruito con tronchi di larice, pino o abete incastrati classificato "B" edificio documento dal P.R.G.C., posto nel villaggio del Crest di Ayas a circa 1930 di altitudine , suggestivo villaggio composto da vecchie abitazioni di tipo tradizionale "Rascard", fabbricati in legno posti su dei sostegni a forma di fungo in pietra o pietra e legno che li tengono sollevati dalla parte sottostante.

L'abitato e quindi il fabbricato è raggiungibile uscendo al casello autostradale di Verrès: alla rotonda si segue per la Valle d'Ayas e dopo un centinaio di metri si svolta sulla sinistra. Si prosegue lungo la valle e si superano i comuni di Challand-Saint-Victor, Challand-Saint-Anselme, Brusson e si prosegue in direzione di Champoluc, giunti a Champoluc si può raggiungere il rifugio con la telecabina oppure a piedi in 45 minuti di cammino seguendo il sentiero n. 13.

Per questi motivi l'edificio è classificato di Tipo "B" ovvero documento dal P.R.G.C. comunale, infatti ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato da un ufficio preposto della sovrintendenza dei beni culturali.

L'unità si presenta ultimata parzialmente **a livello strutturale** ed è al grezzo di tramezze, impianti, finiture e serramenti come si evince dalla documentazione fotografica.

L'ultimo progetto prevedeva la realizzazione al piano terra di un'unica unità composta da soggiorno/camera, bagno e disimpegno, camera, soggiorno, zona pranzo, ripostiglio e bagno e ampio balcone/veranda, tipica della zona e balcone a sud.

Al piano sottotetto trovavano collocazione tre ripostigli e un bagno, il collegamento era previsto per mezzo di scala interna che oggi non risulta ancora realizzata.

L'immobile pertanto si presenta in corso di restauro a circa il 40% delle opere .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 65 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1900.

A.1 **altro terreno**, identificato con il numero 561-563.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 561 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 180 mq area urbana posta a nord dell'edificio occupata in sottosuolo dalla parte in interrato identificata



con i mappale 560 e area urbana residua 564

- foglio 23 particella 563 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 54 mq area urbana in forte pendenza

A.2 cantina, identificato con il numero 560 sub.11.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 560 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: frazione Le Crest, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,48 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,68 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.478,00
Data di conclusione della relazione:	20/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2013 a firma di ANTONIO TREZZA ai nn. 64111/16471 di repertorio, iscritta il 01/08/2013 ai nn. 7110/818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito .

Importo ipoteca: 4.000.000,00.



Importo capitale: 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di U.N.E.P. ai nn. 17919 di repertorio, trascritta il 08/11/2021 a Aosta ai nn. 11190/8898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo .

La formalità è riferita solamente a 99/100 su tutti i beni tranne 100/100 sul mappale 564.

Con annotazione n.139 del 13/02/2023 per restrizioni di beni è stato escluso il mappale 564

pignoramento, stipulata il 02/09/2023 a firma di tribunale di aosta ai nn. 1132 di repertorio, trascritta il 30/10/2023 ai nn. 10436/8230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a 1/100



4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 99/100, in forza di fusione mutamento denominazione sociale (dal 13/10/2016), con atto stipulato il 13/10/2016 a firma di Orsola Forino ai nn. 13609/9574 di repertorio, trascritto il 25/10/2016 a Aosta ai nn. 10196/7679.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 mappale 564 per l'intero e 99/100 per il resto dei beni pignorati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di atto di acquisto (dal 13/01/2022), con atto stipulato il 10/01/2022 a firma di pizzo Andrea ai nn. 1778/1203 di repertorio, trascritto il 13/01/2022 a Aosta ai nn. 393/360.

Il titolo è riferito solamente a 1/100 per il resto dei beni pignorati ad eccezione del mappale 564

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 13/10/2016), con atto stipulato il 04/07/2002 a firma di Maurizio Olivares ai nn. 48221 di repertorio, trascritto il 11/07/2002 a Aosta ai nn. 6777/5325

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 18/02/2005 a firma di Favre Giovanni ai nn. 168250/4228 di repertorio, trascritto il 19/03/2005 ai nn. 3077/2293



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/10/2016), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Maurizio Olivares ai nn. 54871 di repertorio, trascritto il 26/05/2003 ai nn. 5889/4228

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100, in forza di Cessione quota (dal 02/04/2019), con atto stipulato il 02/04/2019 a firma di Antonio Trezza ai nn. 67556/19122 di repertorio, trascritto il 02/05/2019 a Aosta ai nn. 4422/3380.

Il titolo è riferito solamente a 1/100 di tutti i beni pignorati con esclusione del mappale 564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. 2663 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di restauro e risanamento conservativo , agibilità del 24/04/2010 con il n. 2663 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.23 mappale 65 sub.10 graffato con il mappale 560 sub.1-Fg.23 mappale 65 sub.17 graffato con il mappale 253 sub.1 graffato con il mappale 560 sub.5.

Per quanto concerne l'unità immobiliare Fg.23 mappale 65 sub.14 e 560 sub.11 si tratta di unità in corso di costruzione per quanto concerne il mappale 560 sub.10 non menzionata nell'agibilità quindi priva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad6 e piccole porzioni in zona Ee9.

Il corpo principale fuori terra è classificato "B1" documento e il corpo basso è classificato E1 inserito nell'ambiente il corpo interrato è classificato E4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Occorre precisare che il CTU non ha valutato le aree urbane censite al Catasto Fabbricati Fg.23 mappali 547-553 poiché corrispondenti oggi al sub.22 B.C.N.C. del mappale 65 graffato con il 560 sub.12 come da Elaborato Planimetrico e definito Corte Comune.

Inoltre il mappale Fg.23 mappale 265 area urbana in sottosuolo (insistente sotto il mappale 563) non oggetto di pignoramento ma acquistato dalla società con Rogito Olivares rep.54871 del 19/05/2003 andrebbe fuso con l'attuale particella 563.

E opinione dello scrivente che tutte queste incongruenze catastali di fatto andrebbero risolte, coinvolgendo per quanto concerne il sub.22 (547/553) anche gli altri aventi diritto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio è classificato documento pertanto ogni modifica interna ed esterna deve essere preventivamente autorizzata dalla sovrintendenza, nel caso specifico in seguito a misure a campione si evince che parte della struttura in legno (rascard) è stata tagliata con tagli differenti da quelli autorizzati, pertanto occorre eseguire un rilievo preciso, sovrapporlo e presentare una sanatoria al fine di ottenere un parere. In seguito ad un colloquio con l'ufficio preposto visto l'impossibilità di ripristinare le opere è facile supporre che sarà applicata una sanzione di notevole importo, il tecnico specifica che la cifra indicata è esclusivamente presunta in quanto solo al

momento della presentazione della pratica l'ufficio preposto si potrà esprimere in tal senso e quindi calcolare la sanzione. In seguito all'ottenimento del parere della sovrintendenza si renderà necessario presentare pratica di sanatoria in comune e chiedere il calcolo della sanzione pertanto la cifra indicata dal tecnico deve intendersi presunta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo propedeutico alla presentazione della pratica di sanatoria : €2.000,00
- Presentazione pratica di sanatoria sovrintendenza e comune : €3.000,00
- Richiesta di sanatoria alla sovrintendenza sanzione stimata : €15.000,00
- Richiesta Sanatoria comunale importo sanzione stimato : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 200 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in seguito alla pratica di sanatoria si renderà necessario la presentazione della variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN AYAS LOC. CREST SNC, FRAZIONE CREST

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AYAS loc. Crest snc, frazione Crest , della superficie commerciale di **143,48** mq per la quota di:

- 99/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di unità immobiliare suddivisa su due livelli che occupa principalmente il corpo in legno dell'edificio denominato "Rascard" ovvero un'antica abitazione rurale in legno, tipica della Valle d'Aosta (specie in Val d'Ayas), usata in passato per conservare fieno e cereali costruito con tronchi di larice, pino o abete incastrati calssificato "B" edificio documento dal P.R.G.C., posto nel villaggio del Crest di Ayas a circa 1930 di altitudine , suggestivo villaggio composto da vecchie abitazioni di tipo tradizionale "Rascard", fabbricati in legno posti su dei sostegni a forma di fungo in pietra o pietra e legno che li tengono sollevati dalla parte sottostante.

L'abitato e quindi il fabbricato è raggiungibile uscendo al casello autostradale di Verrès: alla rotonda si segue per la Valle d'Ayas e dopo un centinaio di metri si svolta sulla sinistra. Si prosegue lungo la valle e si superano i comuni di Challand-Saint-Victor, Challand-Saint-Anselme, Brusson e si prosegue in direzione di Champoluc, giunti a Champoluc si può raggiungere il rifugio con la telecabina oppure a piedi in 45 minuti di cammino seguendo il sentiero n. 13.

Per questi motivi l'edificio è classificato di Tipo "B" ovvero documento dal P.R.G.C. comunale, infatti ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato da un ufficio preposto della sovrintendenza dei beni culturali.

L'unità si presenta ultimata parzialmente **a livello strutturale** ed è al grezzo di tramezze, impianti, finiture e serramenti come si evince dalla documentazione fotografica.

L'ultimo progetto prevedeva la realizzazione al piano terra di un'unica unità composta da soggiorno/camera, bagno e disimpegno, camera, soggiorno, zona pranzo, ripostiglio e bagno e ampio balcone/veranda, tipica della zona e balcone a sud.

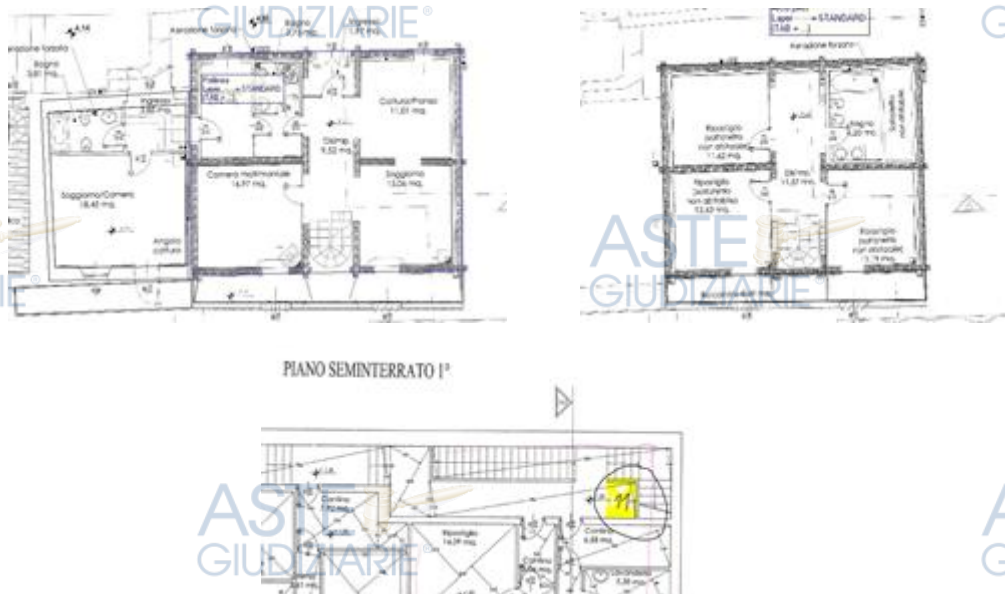
Al piano sottotetto trovavano collocazione tre ripostigli e un bagno, il collegamento era previsto per mezzo di scala interna che oggi non risulta ancora realizzata.

L'immobile pertanto si presenta in corso di restauro a circa il 40% delle opere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 65 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono a 300 metri dall'arrivo della telecabina del Crest di Ayas), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	106,00	x	100 %	=	106,00
Balconata piano terra	10,00	x	100 %	=	10,00
Balcone piano terra	6,00	x	33 %	=	1,98
Rascard sottotetto	78,00	x	25 %	=	19,50
Bagno Rascard sottotetto	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	206,00				143,48

ACCESSORI:

altro terreno, identificato con il numero 561-563.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 561 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 180 mq area urbana posta a nord dell'edificio occupata in sottosuolo dalla parte in interrato identificata con i mappale 560 e area urbana residua 564
- foglio 23 particella 563 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 54 mq area urbana in forte pendenza

descrizione	consistenza		indice		commerciale
aree urbane 563	54,00	x	2 %	=	1,08
area urbana 561	180,00	x	7 %	=	12,60
Totale:	234,00				13,68



cantina, identificato con il numero 560 sub.11.

Identificazione catastale:



- foglio 23 particella 560 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: frazione Le Crest, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	8,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore da attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, il tecnico ha effettuato un'indagine sui valori di mercato applicati in zona, basandosi su annunci web e contattando diverse agenzie immobiliari in zona, tenendo conto dello stato di conservazione, la vetustà e la posizione. Inoltre si è consultato anche l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio stimato, tenendo conto dei seguenti pregi e difetti:

Pregi:

- 1-Unità in corso di ristrutturazione di notevoli dimensioni;
- 2-L'immobile è collocato in zona turistica a meno di 100 m. dagli impianti del Crest ;
- 3-Occupa di fatto gli unici due livelli completamente fuori terra;
- 4-Opere strutturali realizzate in gran parte ;

Difetti:

- 1- Raggiungibile esclusivamente a piedi o con mezzi 4*4 di dimensioni ridotte dall'arrivo della Telecabina del Crest in inverno e tramite strada sterrata d'estate ;
- 2-L'unità si presenta al 40% delle opere, privo di impianti, sottofondi, serramenti ecc....
- 3- Considerata la posizione, l'approvvigionamento del materiale sarà molto difficoltoso (elicottero e mezzi di piccole dimensioni, via terra da Champluc circa 2 ore di viaggio con autocarro);
- 5-L'immobile è in corso di restauro ma presenta irregolarità che vanno comunque sanate;
- 6-Privo di impianti;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,48	x	1.500,00	=	215.220,00
Valore superficie accessori:	15,68	x	1.500,00	=	23.520,00
					238.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 238.740,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 238.740,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	143,48	15,68	238.740,00	238.740,00
				238.740,00 €	238.740,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.240,00**

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: **€. 10.762,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.478,00**

data 20/03/2026

il tecnico incaricato
Jonathan Nicotera