



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 4/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. De Paola Paolo

CUSTODE:

Avv. Renzulli Matteo



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

[ASTAlegale.net](#)



TECNICO INCARICATO:

**Pasquale Imbalzano**

CF: MBLPQL65A25A326L

con studio in AOSTA (AO) Via Challand, 19

telefono: 016532121

email: [imbalzano.p@tiscalinet.it](mailto:imbalzano.p@tiscalinet.it)

PEC: [pasquale.imbalzano@geopec.it](mailto:pasquale.imbalzano@geopec.it)



## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera centrale a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **132,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori



dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe U, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 25, classe U, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1-T
- foglio 32 particella 87 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 12, classe U, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 329.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 329.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con preliminare di compravendita ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 40000.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per i terreni siti nel Comune di Quart nel Villaggio ChameroD al Foglio 32 Mappale 87 sub 5, 19, 27, 28, come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 04.05.2023

## 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 12/12/2007 a firma di Dott. Notaio Marozz Carlo Alberto ai nn. 11291/5829 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 15513/2640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n.1035 del 30/07/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1397 del 24/10/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1633 del 23/01/2009 (Erogazione a Saldo) Annotazione n.1086 del 29/10/2018 (Restrizione di Beni)

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziale Unep Presso Corte D'Appello di Milano ai nn. 33978 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1568/1231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3197/2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Esecuzione in forma specifica

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.826,27**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Lungo una parte della parete esterna dell'alloggio ad ovest, sopra i battiscopa, sono presenti tracce di umidità e di efflorescenza della tinteggiatura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marozz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8150.



Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8148.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione di usufrutto e divisione (dal 23/11/1952 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 23/11/1952 a firma di Dott. Notaio Marcoz Ettore ai nn. 17165 di repertorio, trascritto il 02/12/1952 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3720/3445.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 03/02/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1983 a firma di Dott. Notaio Berton Luigi ai nn. 75696 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1339/1151.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia onerosa **N. 74/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 29/03/2006 con il n. prot. 3763 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 29/09/2011 con il n. 74/2006 di protocollo.

Variante n 148/2009 rilasciata il 22.09.2009 Agibilità parziale rilasciata per il fabbricato denominato B a destinazione civile per l'uso dei posti auto individuati ai soli sub 12,13,14 e 15, e delle autorimesse sub 25, 26, 27, 28. Il Posto auto sub 19 non possiede l'agibilità.

Denuncia inizio attività **N. 145/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la realizzazione di condutture interrato di allacciamento alle reti comunali esistenti di scarico delle acque bianche e nerellaggio Chamerod, presentata il 05/06/2007 con il n. prot. 6737 di protocollo, rilasciata il 05/06/2007 con il n. 145/2007 di protocollo



Denuncia inizio attività **N. 142/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la posa di un serbatoio gpl interrato, presentata il 19/06/2008 con il n. prot. 6838 di protocollo, rilasciata il 19/06/2008 con il n. 142/2008 di protocollo

Denuncia avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera **N. 63/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/04/2010 con il n. prot. 3918 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010 con il n. 63/2010 di protocollo

Permesso di costruire oneroso **N. 254/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento delle opere di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 03/12/2015 con il n. prot. 15332 di protocollo, rilasciata il 22/01/2016 con il n. 254/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il rilascio della agibilità dei subalterni non ancora agibili, come riportato nella lettera del comune prima della richiesta di agibilità si dovrà provvedere ad effettuare il passaggio di proprietà tra l'amministrazione comunale e l'attuale proprietà dei mappali 720, 721 come riportato nella concessione edilizia n°74/2006.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la dichiarazione di variazione catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

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

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

BENI IN QUART CHAMEROD 6

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **132,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.



Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chameroth tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe U, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 25, classe U, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1-T
- foglio 32 particella 87 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 12, classe U,



consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La città di Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il castello Medioevale di Quart.

#### SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

municipio

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

asilo nido

al di sopra della media

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono

autobus distante 0,5

al di sopra della media

ferrovia distante 5

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 5) oggetto della presente valutazione si trova ad ovest, al piano terra del corpo di fabbricato B) del complesso immobiliare situato nel Villaggio ChameroD nel comune di Quart. È accessibile tramite il vano scala comune, direttamente collegato all'area esterna di pertinenza.

La casa è composta da 2 camere da letto, un bagno, un disimpegno e un unico ambiente che include zona cottura, cucina e soggiorno. Le due camere da letto e il bagno sono dotati di finestre, mentre l'ambiente della zona cottura/pranzo/soggiorno ha sia finestre sia una porta finestra che dà accesso al portico a sud. Il disimpegno non ha aperture verso l'esterno.

Tutti i locali sono tinteggiati di bianco e pavimentati con piastrelle in ceramica di buona qualità. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità. Le





porte interne della maggior parte dei locali si aprono normalmente, mentre quella del bagno è scorrevole a scomparsa. Le porte sono realizzate in legno di colore chiaro. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi, mentre la porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento dispone di un impianto elettrico generale, un impianto citofonico, un impianto TV, un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno, e un impianto di riscaldamento a pavimento con un solo termo-arredo nel bagno. Nella zona cottura è presente un allacciamento alla rete del gas per la cucina. L'altezza interna dell'alloggio è di 2,55 metri.

Sono inclusi nella valutazione anche i locali accessori della stessa abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 5), situati al piano interrato 1, che comprendono un locale adibito a bagno e lavanderia, un deposito e un disimpegno. Si accede a questi locali tramite un disimpegno comune, direttamente collegato alla corsia delle autorimesse e al vano scala comune, oppure dall'autorimessa adiacente (F. 32 Part. 87 Sub. 28).

Il locale bagno/lavanderia e il deposito sono dotati di una finestra a soffitto (tipo "bocca di lupo"). Anche questi locali sono tinteggiati di bianco e pavimentati con piastrelle in ceramica di buona qualità, così come le pareti del bagno. La porta del bagno/lavanderia, con apertura normale, è realizzata in metallo, mentre tra il disimpegno e il deposito non è presente alcuna porta. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi, mentre la porta d'ingresso è del tipo REI in metallo.

I medesimi locali sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico e igienico-sanitario per il bagno/lavanderia, e impianto di riscaldamento a pavimento. L'altezza interna dei locali è di 2,40 metri.

All'esterno, a nord, sud e ovest, si trovano aree verdi, marciapiedi e un portico di pertinenza dell'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 5). I marciapiedi e il portico esterno sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi sono sistemate a verde.

L'autorimessa (F. 32 Part. 87 Sub. 27) oggetto della presente valutazione si trova al piano interrato 1, sotto l'area esterna di pertinenza situata a sud-est, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia comune, direttamente collegata alla strada comunale attraverso l'area di manovra e la rampa esterna.

L'autorimessa non è tinteggiata, ha il pavimento in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione. L'accesso avviene tramite una porta basculante in lamiera. Non è stato realizzato un tratto di muro divisorio con l'autorimessa adiacente a sud (Sub. 28). L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,45 metri.

L'autorimessa (F. 32 Part. 87 Sub. 28) oggetto della presente valutazione si trova al piano interrato 1, sotto l'area esterna di pertinenza situata a sud-est, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia di manovra esterna, direttamente collegata alla strada comunale tramite una rampa. Dal box si accede anche ai locali accessori dell'abitazione situata nel corpo di fabbrica B) (F. 32 Part. 87 Sub. 5).

L'autorimessa non è tinteggiata, ha il pavimento in battuto cemento ed è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione. Non è stato realizzato un tratto di muro divisorio con l'autorimessa adiacente a sud (Sub. 28). L'accesso avviene tramite un portone sezionale. L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,45 metri.



Il posto macchina coperto (F. 32 Part. 87 Sub. 19) oggetto della presente valutazione si trova al piano seminterrato 1, sotto l'area verde situata a sud, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia di manovra esterna, direttamente collegata alla strada comunale tramite una rampa.



Il posto macchina ha un'altezza interna di 2,40 metri ed è pavimentato con un battuto di cemento. È dotato di impianto elettrico per l'illuminazione a uso comune.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* ad un battente realizzato in blindato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*pareti esterne:* costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in isolante a cappotto posto sulla muratura esterna, il rivestimento è realizzato in Intonaco

*manto di copertura:* realizzato in Lose-Pietra naturale

*infissi esterni:* due battenti realizzati in legno

*scale:* Vano scala interno con rivestimento in Cls rivestito

*pavimentazione esterna:* realizzata in Cubetti per cortile, piastrelle per androne

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico su cappotto

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme in parte

*elettrico:* sottotraccia conformità: conforme

*termico:* a pavimento con alimentazione in gpl

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in misto acciaio-cemento armato

*copertura:* a falde costruita in legno



al di sopra della media

al di sopra della media

buono

al di sopra della media

buono

buono

al di sopra della media

buono

al di sopra della media

buono

buono

buono

buono

CLASSE ENERGETICA:



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

Certificazione APE N. APE0045196 registrata in data 14/12/2021

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	69,00	x	100 %	=	69,00
Posto auto coperto	12,00	x	45 %	=	5,40
Autorimessa	22,00	x	50 %	=	11,00
Autorimessa	29,00	x	50 %	=	14,50
Portico/marciapiedi	55,00	x	33 %	=	18,15



Area verde	120,00	x	5 %	=	6,00
Deposito, wc, e lavanderia	34,00	x	25 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>341,00</b>				<b>132,55</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima, viene eseguita con metodo sintetico comparativo; assumendo come valore di mercato unitario quello medio di edifici, che mostrano caratteristiche simili nella zona.

Dell'immobile vengono assunte le superfici lorde e reali, dei singoli componenti che formano e costituiscono il bene, che opportunamente parametrize secondo le differenti destinazioni d'uso e caratteristiche, forniscono la superficie commerciale totale.

Il lotto, sebbene suddiviso su più livelli è rappresentato catastalmente in 4 unità immobiliari, viene valutato nel suo insieme come unico organismo edilizio, data la situazione di concessione e dislocazione dell'immobile e considerato, altresì la pertinenzialità della corte esterna e tutti gli altri beni comuni non censibili rispetto le loro quote millesimali.

Tale valore per le unità immobiliare è valutabile in 2.500,00 €/al mq.

Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale stimata dalla planimetria di progetto, catastale e dalle misure verificate in loco, che comprendono le aree lorde fino allo spessore massimo di 50 cm di muri perimetrali e metà di muri verso le altre unità confinanti.

Mentre si tiene in considerazione la superficie commerciale:

- pari a 0,50 della superficie del locale autorimessa;
- pari ad 0,30 della superficie del parcheggio coperto;
- pari ad 0,30 della superficie per il balcone;
- pari a 0,30 della superficie dei locali accessori;
- pari a 0,25 della superficie per le terrazze;
- pari a 0,10 area del sedime del fabbricato;
- pari a 0,05 area verde cortilizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **330.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 330.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 330.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul



posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Quart, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

#### ASPETTI POSITIVI

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

#### ASPETTI NEGATIVI

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

#### VALUTAZIONE

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

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

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	132,55	0,00	330.000,00	330.000,00
				<b>330.000,00 €</b>	<b>330.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 329.200,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

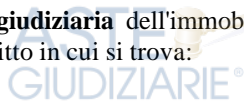
€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 329.200,00



## LOTTO 2

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

**A** villetta a schiera centrale a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **118,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori



dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 19, classe U, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe U, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>118,34 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 293.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 293.450,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per i terreni siti nel Comune di Quart nel Villaggio ChameroD al Foglio 32 87 sub 2, 9, 13, 22, come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 04.05.2023

## 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 12/12/2007 a firma di Dott. Notaio Maroz Carlo Alberto ai nn. 11291/5829 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 15513/2640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n.1035 del 30/07/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1397 del 24/10/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1633 del 23/012/2009 (Erogazione a Saldo) Annotazione n.1086 del 29/10/2018 (Restrizione di Beni)



### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziale Unep Presso Corte D'Appello di Milano ai nn. 33978 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1568/1231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3197/2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Esecuzione in forma specifica



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.115,36</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Lungo una parte della parete esterna dell'alloggio ad est, sopra i battiscopa, sono presenti tracce di umidità e di efflorescenza della tinteggiatura.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Maroz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8148.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Maroz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio,







trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8150.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione di usufrutto e divisione (dal 23/11/1952 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 23/11/1952 a firma di Dott. Notaio Marcoz Ettore ai nn. 17165 di repertorio, trascritto il 02/12/1952 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3720/3445.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 03/02/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1983 a firma di Dott. Notaio Berton Luigi ai nn. 75696 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1339/1151.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia onerosa N. **74/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 29/03/2006 con il n. prot. 3763 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 29/09/2011 con il n. 74/2006 di protocollo.

Variante n 148/2009 rilasciata il 22.09.2009 Agibilità parziale rilasciata per il fabbricato denominato B a destinazione civile per l'uso dei posti auto individuati ai soli sub 12,13,14 e 15, e delle autorimesse sub 25, 26, 27, 28. I sub 2, 9, 13, 22 non possiede l'agibilità.

Denuncia inizio attività N. **145/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la realizzazione di condutture interrate di allacciamento alle reti comunali esistenti di scarico delle acque bianche e nerellaggio Chamerod, presentata il 05/06/2007 con il n. prot. 6737 di protocollo, rilasciata il 05/06/2007 con il n. 145/2007 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **142/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la posa di un serbatoio gpl interrato, presentata il 19/06/2008 con il n. prot. 6838 di protocollo, rilasciata il 19/06/2008 con il n. 142/2008 di protocollo



Denuncia avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera **N. 63/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/04/2010 con il n. prot. 3918 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010 con il n. 63/2010 di protocollo

Permesso di costruire oneroso **N. 254/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento delle opere di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 03/12/2015 con il n. prot. 15332 di protocollo, rilasciata il 22/01/2016 con il n. 254/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il rilascio della agibilità dei subalterni non ancora agibili, come riportato nella lettera del comune prima della richiesta di agibilità si dovrà provvedere ad effettuare il passaggio di proprietà tra l'amministrazione comunale e l'attuale proprietà dei mappali 720, 721 come riportato nella concessione edilizia n°74/2006.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC Del Comune di Quart)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la richiesta di agibilità

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia di agibilità: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Manca la pratica di agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la dichiarazione di variazione catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

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

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

BENI IN QUART CHAMEROD 6

**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **118,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 19, classe U, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1



- foglio 32 particella 87 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe U, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La città di Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il castello Mediovale di Quart.

SERVIZI

centro commerciale



municipio



scuola elementare



asilo nido



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km



autobus distante 0,5



ferrovia distante 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 2) oggetto della presente valutazione si trova ad est, al piano terra del corpo di fabbricato A) del complesso immobiliare situato nel Villaggio ChameroD nel comune di Quart. È accessibile tramite il vano scala comune, direttamente collegato all'area esterna di pertinenza.



La casa è composta da 2 camere da letto, un bagno, un disimpegno e un unico ambiente che include zona cottura, cucina e soggiorno. Le due camere da letto e il bagno sono dotati di finestre, mentre l'ambiente della zona cottura/pranzo/soggiorno ha sia finestre sia una porta finestra che dà accesso al portico a sud. Il disimpegno non ha aperture verso l'esterno.

Tutti i locali sono tinteggiati di bianco e pavimentati con piastrelle in ceramica di buona qualità. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità. Le porte interne dei locali sono realizzate in legno di colore chiaro. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi, mentre la porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento dispone di un impianto elettrico generale, un impianto citofonico, un impianto TV, un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno, e un impianto di riscaldamento a pavimento con un solo termo-arredo nel bagno. Nella zona cottura è presente un allacciamento alla rete del gas per la cucina. L'altezza interna dell'alloggio è di 2,55 metri.

All'esterno, a sud, est e nord, si trovano aree verdi, marciapiedi e un portico di pertinenza dell'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 2). I marciapiedi e il portico esterno sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi sono sistemate a verde sono lasciate incolte e non curate.



I locali cantina e lavanderia (F. 32 Part. 87 Sub. 9), oggetto della presente valutazione, si trovano al piano interrato 1, sotto il corpo di fabbrica A) del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart.

Si accede a questi locali tramite un disimpegno comune, direttamente collegato alla corsia delle autorimesse e al vano scala comune del corpo A).

Non è stato realizzato il muro divisorio tra la cantina e l'autorimessa adiacente a est (Sub. 22), mentre è stata realizzata una parete con una nuova apertura non prevista nel progetto.

Il locale cantina è dotato di 2 finestre a soffitto (tipo "bocca di lupo"), mentre la lavanderia non ha finestre.

Questi locali non sono tinteggiati e hanno il pavimento in battuto di cemento. La porta della lavanderia e della cantina sono del tipo REI in metallo, mentre la nuova apertura non ha serramento. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi.



I medesimi locali sono dotati di impianto elettrico, mentre nella lavanderia non risulta presente l'impianto idrico e igienico-sanitario. L'altezza interna dei locali è di 2,90 metri.

L'autorimessa (F. 32 Part. 87 Sub. 22) oggetto della presente valutazione si trova al piano interrato 1, sotto l'area esterna di pertinenza situata a nord-est, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia comune, direttamente collegata alla strada comunale attraverso l'area di manovra e la rampa esterna.

L'autorimessa non è tinteggiata, ha il pavimento in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione. L'accesso avviene tramite una porta basculante in lamiera. Non è stato realizzato il muro divisorio con la cantina adiacente a ovest (Sub. 9). L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,90 metri.



Il posto macchina coperto (F. 32 Part. 87 Sub. 13) oggetto della presente valutazione si trova al piano seminterrato 1, sotto l'area verde situata a sud, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia di manovra esterna, direttamente collegata alla strada comunale tramite una rampa.

Il posto macchina ha un'altezza interna di 2,40 metri ed è pavimentato con un battuto di cemento. È dotato di impianto elettrico per l'illuminazione a uso comune.





Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: ad un battente realizzato in blindato

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

*pareti esterne*: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in isolante a cappotto posto sulla muratura esterna, il rivestimento è realizzato in Intonaco

*manto di copertura*: realizzato in Lose-Pietra naturale

*infissi esterni*: due battenti realizzati in legno

*scale*: Vano scala interno con rivestimento in Cls rivestito

*pavimentazione esterna*: realizzata in Cubetti per cortile, piastrelle per androne

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco plastico su cappotto

*pareti esterne*: costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in pannello esterno, il rivestimento è realizzato in intonaco plastico

Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme in parte

*antifurto*: conformità: conforme

*elettrico*: sottotraccia conformità: conforme

*termico*: a pavimento con alimentazione in gpl

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in misto acciaio-cemento armato

*copertura*: a falde costruita in legno

CLASSE ENERGETICA:



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

Certificazione APE N. APE0077954 registrata in data 05/07/2023

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
Alloggio	69,00	x	100 %	=	69,00
Posto auto coperto	13,00	x	45 %	=	5,85



Autorimessa	21,00	x	50 %	=	10,50
Portico/marciapiedi	53,00	x	33 %	=	17,49
Area verde	75,00	x	5 %	=	3,75
Cantina	47,00	x	25 %	=	11,75
<b>Totale:</b>	<b>278,00</b>				<b>118,34</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima, viene eseguita con metodo sintetico comparativo; assumendo come valore di mercato unitario quello medio di edifici, che mostrano caratteristiche simili nella zona.

Dell'immobile vengono assunte le superfici lorde e reali, dei singoli componenti che formano e costituiscono il bene, che opportunamente parametrize secondo le differenti destinazioni d'uso e caratteristiche, forniscono la superficie commerciale totale.

Il lotto, sebbene suddiviso su più livelli è rappresentato catastalmente in 4 unità immobiliari, viene valutato nel suo insieme come unico organismo edilizio, data la situazione di concessione e dislocazione dell'immobile e considerato, altresì la pertinenzialità della corte esterna e tutti gli altri beni comuni non censibili rispetto le loro quote millesimali.

Tale valore per le unità immobiliare è valutabile in 2.500,00 €/al mq.

Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale stimata dalla planimetria di progetto, catastale e dalle misure verificate in loco, che comprendono le aree lorde fino allo spessore massimo di 50 cm di muri perimetrali e metà di muri verso le altre unità confinanti.

Mentre si tiene in considerazione la superficie commerciale:

- pari a 0,50 della superficie del locale autorimessa;
- pari ad 0,30 della superficie del parcheggio coperto;
- pari ad 0,30 della superficie per il balcone;
- pari a 0,30 della superficie dei locali accessori;
- pari a 0,25 della superficie per le terrazze;
- pari a 0,10 area del sedime del fabbricato;
- pari a 0,05 area verde cortilizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **295.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 295.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 295.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Quart, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

### ASPETTI POSITIVI

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

### ASPETTI NEGATIVI

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

### VALUTAZIONE

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

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

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	118,34	0,00	295.000,00	295.000,00
				<b>295.000,00 €</b>	<b>295.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.550,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 293.450,00**





**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**

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

**€ 293.450,00**



## LOTTO 3

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

**A** villetta a schiera centrale a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **121,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori



dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 12, classe U, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: T
- foglio 32 particella 87 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 25, classe U, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,02 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 263.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 263.450,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per i terreni siti nel Comune di Quart nel Villaggio ChameroD al Foglio 32 Mappale 87 sub 1, 11, 12, 23, come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 04.05.2023



## 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 12/12/2007 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 11291/5829 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 15513/2640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n.1035 del 30/07/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1397 del 24/10/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1633 del 23/012/2009 (Erogazione a Saldo) Annotazione n.1086 del 29/10/2018 (Restrizione di Beni)



### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziale Unep Presso Corte D'Appello di Milano ai nn. 33978 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1568/1231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3197/2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Esecuzione in forma specifica



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 716,11</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8148.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto





stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8150.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione di usufrutto e divisione (dal 23/11/1952 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 23/11/1952 a firma di Dott. Notaio Marcoz Ettore ai nn. 17165 di repertorio, trascritto il 02/12/1952 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3720/3445.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 03/02/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1983 a firma di Dott. Notaio Berton Luigi ai nn. 75696 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1339/1151.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia onerosa **N. 74/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 29/03/2006 con il n. prot. 3763 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 29/09/2011 con il n. 74/2006 di protocollo.

Variante n 148/2009 rilasciata il 22.09.2009 Agibilità parziale rilasciata per il fabbricato denominato B a destinazione civile per l'uso dei posti auto individuati ai soli sub 12,13,14 e 15, e delle autorimesse sub 25, 26, 27, 28. I sub 1, 11, 12, 23 non possiede l'agibilità.

Denuncia inizio attività **N. 145/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la realizzazione di condutture interrato di allacciamento alle reti comunali esistenti di scarico delle acque bianche e nerellaggio Chamerod, presentata il 05/06/2007 con il n. prot. 6737 di protocollo, rilasciata il 05/06/2007 con il n. 145/2007 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 142/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la posa di un serbatoio gpl interrato, presentata il 19/06/2008 con il n. prot. 6838 di protocollo, rilasciata il 19/06/2008 con il n. 142/2008 di protocollo

Denuncia avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera **N. 63/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/04/2010 con il n. prot. 3918 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010 con il n. 63/2010 di protocollo





Permesso di costruire oneroso N. **254/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento delle opere di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 03/12/2015 con il n. prot. 15332 di protocollo, rilasciata il 22/01/2016 con il n. 254/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il rilascio della agibilità dei subalterni non ancora agibili, come riportato nella lettera del comune prima della richiesta di agibilità si dovrà provvedere ad effettuare il passaggio di proprietà tra l'amministrazione comunale e l'attuale proprietà dei mappali 720, 721 come riportato nella concessione edilizia n°74/2006.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC Del Comune di Quart)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la richiesta di agibilità  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia di agibilità: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Manca la pratica di agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la dichiarazione di variazione catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

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

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

BENI IN QUART CHAMEROD 6

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **121,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chameroth, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chameroth tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 12, classe U, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: T



- foglio 32 particella 87 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 25, classe U, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La città di Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il castello Medioevale di Quart.

#### SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

municipio

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

asilo nido

al di sopra della media

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono

autobus distante 0,5

al di sopra della media

ferrovia distante 5

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 1) oggetto della presente valutazione si trova ad ovest, al piano terra del corpo di fabbricato A) del complesso immobiliare situato nel Villaggio ChameroD nel comune di Quart. È accessibile tramite il vano scala comune, direttamente collegato all'area esterna di pertinenza.

La casa è composta da 2 camere da letto, un bagno, un disimpegno e un unico ambiente che include zona cottura, cucina e soggiorno. Le due camere da letto e il bagno sono dotati di finestre, mentre l'ambiente della zona cottura/pranzo/soggiorno ha sia finestre sia una porta finestra che dà accesso al portico a sud. Il disimpegno non ha aperture verso l'esterno.

In tutti i locali mancano i pavimenti e le porte interne, mentre nel bagno e nell'angolo cottura





mancano anche i rivestimenti. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi, mentre la porta d'ingresso è blindata, ma non è stato installato il pannello interno.

L'appartamento dispone di un impianto elettrico generale, un impianto citofonico, un impianto TV, un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno, e un impianto di riscaldamento a pavimento. Tuttavia, le placche dei comandi dell'impianto elettrico non sono state ancora posate e il termostato per la regolazione dell'impianto di riscaldamento non è stato installato. Nel bagno è stato posato il piatto doccia, ma mancano ancora l'installazione e il collegamento di tutti i sanitari e le rubinetterie. Inoltre, nei locali rimane da eseguire una mano finale di imbiancatura. Nella zona cottura è presente un allacciamento alla rete del gas per la cucina. L'altezza interna dell'alloggio è di 2,55 metri.

All'esterno, a sud, ovest e nord, si trovano aree verdi, marciapiedi e un portico di pertinenza dell'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 1). I marciapiedi e il portico esterno sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi sono lasciate incolte e non curate.



I locali cantina e lavanderia (F. 32 Part. 87 Sub. 11), oggetto della presente valutazione, si trovano al piano interrato 1, sotto il corpo di fabbrica A) del complesso immobiliare nel Villaggio Chameroed nel comune di Quart.

Si accede a questi locali tramite un disimpegno comune, direttamente collegato alla corsia delle autorimesse e al vano scala comune del corpo A).

I locali cantina e lavanderia sono dotati di finestra a soffitto (tipo "bocca di lupo").

Questi locali risultano in parte allo stato grezzo, infatti non sono tinteggiati né pavimentati e manca la porta della lavanderia. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi mentre la porta di accesso ai locali è del tipo REI in metallo.

I medesimi locali sono dotati di impianto elettrico, ma nella lavanderia non risulta presente l'impianto idrico e igienico-sanitario. L'altezza interna dei locali al grezzo è di 3,15 metri.



L'autorimessa (F. 32 Part. 87 Sub. 23) oggetto della presente valutazione si trova al piano interrato 1, sotto l'area esterna di pertinenza situata a nord-est, del complesso immobiliare nel Villaggio Chameroed nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia comune, direttamente collegata alla strada comunale attraverso l'area di manovra e la rampa esterna.

L'autorimessa non è tinteggiata, ha il pavimento in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione. L'accesso avviene tramite una porta basculante in lamiera. L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,90 metri.

Il posto macchina coperto (F. 32 Part. 87 Sub. 12) oggetto della presente valutazione si trova al piano seminterrato 1, sotto l'area verde situata a sud, del complesso immobiliare nel Villaggio Chameroed nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia di manovra esterna, direttamente collegata alla strada comunale tramite una rampa.

Il posto macchina ha un'altezza interna di 2,40 metri ed è pavimentato con un battuto di cemento. È dotato di impianto elettrico per l'illuminazione a uso comune.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* ad un battente realizzato in blindato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in isolante interno posto





tra le murature , il rivestimento è realizzato in Intonaco

*manto di copertura:* realizzato in Lose-Pietra naturale

*infissi esterni:* due battenti realizzati in legno

*scale:* Vano scala interno con rivestimento in Cls rivestito

*pavimentazione esterna:* realizzata in Cubetti per cortile, piastrelle per androne

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico su cappotto

*pareti esterne:* costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in isolante a cappotto posto sulla muratura esterna , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme in parte

*antifurto:* conformità: conforme

*elettrico:* sottotraccia conformità: conforme

*termico:* a pavimento con alimentazione in gpl

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in misto acciaio-cemento armato

*copertura:* a falde costruita in legno



al di sopra della media

buono

buono

al di sopra della media

buono

buono



al di sopra della media

al di sopra della media

buono

buono

buono

buono



CLASSE ENERGETICA:



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

Certificazione APE N. APE0077953 registrata in data 05/07/2023



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
Alloggio	69,00	x	100 %	=	69,00
Posto auto coperto	12,00	x	45 %	=	5,40
Autorimessa	30,00	x	50 %	=	15,00
Portico/marciapiedi	44,00	x	33 %	=	14,52
Area verde	132,00	x	5 %	=	6,60
Cantina e lavanderia	42,00	x	25 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>329,00</b>				<b>121,02</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima, viene eseguita con metodo sintetico comparativo; assumendo come valore di mercato unitario quello medio di edifici, che mostrano caratteristiche simili nella zona.

Dell'immobile vengono assunte le superfici lorde e reali, dei singoli componenti che formano e costituiscono il bene, che opportunamente parametrare secondo le differenti destinazioni d'uso e caratteristiche, forniscono la superficie commerciale totale.

Il lotto, sebbene suddiviso su più livelli è rappresentato catastalmente in 4 unità immobiliari, viene valutato nel suo insieme come unico organismo edilizio, data la situazione di concessione e dislocazione dell'immobile e considerato, altresì la pertinenzialità della corte esterna e tutti gli altri beni comuni non censibili rispetto le loro quote millesimali.

Tale valore per le unità immobiliare è valutabile in 2.200,00 €/al mq.

Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale stimata dalla planimetria di progetto, catastale e dalle misure verificate in loco, che comprendono le aree lorde fino allo spessore massimo di 50 cm di muri perimetrali e metà di muri verso le altre unità confinanti.

Mentre si tiene in considerazione la superficie commerciale:

- pari a 0,50 della superficie del locale autorimessa;
- pari ad 0,30 della superficie del parcheggio coperto;
- pari ad 0,30 della superficie per il balcone;
- pari a 0,30 della superficie dei locali accessori;
- pari a 0,25 della superficie per le terrazze;
- pari a 0,10 area del sedime del fabbricato;
- pari a 0,05 area verde cortilizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>265.000,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 265.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 265.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Quart, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

## ASPETTI POSITIVI



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

#### ASPETTI NEGATIVI

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

#### VALUTAZIONE

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

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



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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	121,02	0,00	265.000,00	265.000,00
				<b>265.000,00 €</b>	<b>265.000,00 €</b>

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

**€ 1.550,00**

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

**€ 263.450,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**





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

**€ 263.450,00**



## LOTTO 4

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

**A** villetta a schiera centrale a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **113,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori



dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 34, classe U, consistenza 34 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: 1
- foglio 32 particella 87 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe U, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>113,41 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 248.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 248.450,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per i terreni siti nel Comune di Quart nel Villaggio ChameroD al Foglio 32 Mappale 87 sub 4, 10, 17, 24,6 come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 04.05.2023



## 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 12/12/2007 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 11291/5829 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 15513/2640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n.1035 del 30/07/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1397 del 24/10/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1633 del 23/012/2009 (Erogazione a Saldo) Annotazione n.1086 del 29/10/2018 (Restrizione di Beni)



### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziale Unep Presso Corte D'Appello di Milano ai nn. 33978 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1568/1231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3197/2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Esecuzione in forma specifica



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 686,94</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8148.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto







stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8150.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione di usufrutto e divisione (dal 23/11/1952 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 23/11/1952 a firma di Dott. Notaio Marcoz Ettore ai nn. 17165 di repertorio, trascritto il 02/12/1952 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3720/3445.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 03/02/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1983 a firma di Dott. Notaio Berton Luigi ai nn. 75696 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1339/1151.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia onerosa **N. 74/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 29/03/2006 con il n. prot. 3763 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 29/09/2011 con il n. 74/2006 di protocollo.

Variante n 148/2009 rilasciata il 22.09.2009 Agibilità parziale rilasciata per il fabbricato denominato B a destinazione civile per l'uso dei posti auto individuati ai soli sub 12,13,14 e 15, e delle autorimesse sub 25, 26, 27, 28. I sub 4, 10, 17, 24 non possiede l'agibilità.

Denuncia inizio attività **N. 145/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la realizzazione di condutture interrato di allacciamento alle reti comunali esistenti di scarico delle acque bianche e nerellaggio Chamerod, presentata il 05/06/2007 con il n. prot. 6737 di protocollo, rilasciata il 05/06/2007 con il n. 145/2007 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 142/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la posa di un serbatoio gpl interrato, presentata il 19/06/2008 con il n. prot. 6838 di protocollo, rilasciata il 19/06/2008 con il n. 142/2008 di protocollo

Denuncia avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera **N. 63/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/04/2010 con il n. prot. 3918 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010 con il n. 63/2010 di protocollo



Permesso di costruire oneroso N. **254/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento delle opere di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 03/12/2015 con il n. prot. 15332 di protocollo, rilasciata il 22/01/2016 con il n. 254/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il rilascio della agibilità dei subalterni non ancora agibili, come riportato nella lettera del comune prima della richiesta di agibilità si dovrà provvedere ad effettuare il passaggio di proprietà tra l'amministrazione comunale e l'attuale proprietà dei mappali 720, 721 come riportato nella concessione edilizia n°74/2006.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC Del Comune di Quart)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la richiesta di agibilità  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia di agibilità: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Manca la pratica di agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la dichiarazione di variazione catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

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

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

BENI IN QUART CHAMEROD 6

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **113,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chameroed, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chameroed tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 34, classe U, consistenza 34 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1
- foglio 32 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: 1
- foglio 32 particella 87 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1



- foglio 32 particella 87 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe U, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD QUART n. 6, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La città di Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il castello Medioevale di Quart.

#### SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

municipio

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

asilo nido

al di sopra della media

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono

autobus distante 0,5

al di sopra della media

ferrovia distante 5

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

buono

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione (F. 32 Part. 87 Sub. 4) oggetto della presente valutazione si trova ad est, al piano primo del corpo di fabbricato A) del complesso immobiliare situato nel Villaggio Chameroth nel comune di Quart. È accessibile tramite il vano scala comune, direttamente collegato all'area esterna di pertinenza.

La casa è composta da 2 camere da letto, un bagno, un disimpegno e un unico ambiente che include zona cottura, cucina e soggiorno. Il bagno è dotato di finestra, mentre gli altri ambienti hanno tutti una porta finestra che dà accesso ai quattro balconi esterni. Il disimpegno non ha aperture verso l'esterno.

In tutti i locali mancano i pavimenti e le porte interne, mentre nel bagno e nell'angolo cottura



mancano anche i rivestimenti. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi, mentre la porta d'ingresso è blindata, ma non è stato installato il pannello interno.

L'appartamento dispone di un impianto elettrico generale, un impianto citofonico, un impianto TV, un impianto idrico e igienico-sanitario per la zona cottura e il bagno, e un impianto di riscaldamento a pavimento. Tuttavia, le placche dei comandi dell'impianto elettrico non sono state ancora posate e il termostato per la regolazione dell'impianto di riscaldamento non è stato installato. Nel bagno è stato posato il piatto doccia, ma mancano ancora l'installazione e il collegamento di tutti i sanitari e le rubinetterie. Inoltre, nei locali rimane da eseguire una mano finale di imbiancatura e si devono tinteggiare le ringhiere dei balconi. Nella zona cottura è presente un allacciamento alla rete del gas per la cucina. L'altezza media interna dell'alloggio è di 2,55 metri.



I locali cantina e lavanderia (F. 32 Part. 87 Sub. 10), oggetto della presente valutazione, si trovano al piano interrato 1, sotto il corpo di fabbrica A) del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart.

Si accede a questi locali tramite un disimpegno comune, direttamente collegato alla corsia delle autorimesse e al vano scala comune del corpo A).

La cantina è dotata di 2 finestre a soffitto (tipo "bocca di lupo"). Non è stata realizzata una ulteriore finestra prevista in progetto

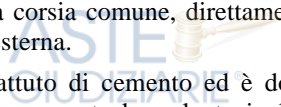
Questi locali risultano in parte allo stato grezzo, infatti non sono tinteggiati né pavimentati e manca la porta della lavanderia. I serramenti esterni sono marroni, in legno, con vetri doppi mentre la porta di accesso ai locali è del tipo REI in metallo.

I medesimi locali sono dotati di impianto elettrico, ma nella lavanderia non risulta presente l'impianto idrico e igienico-sanitario. L'altezza interna dei locali al grezzo è di 3,15 metri.



L'autorimessa (F. 32 Part. 87 Sub. 24) oggetto della presente valutazione si trova al piano interrato 1, sotto l'area esterna di pertinenza situata a nord-est, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia comune, direttamente collegata alla strada comunale attraverso l'area di manovra e la rampa esterna.

L'autorimessa non è tinteggiata, ha il pavimento in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione. L'accesso avviene tramite una porta basculante in lamiera. L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,90 metri.



Il posto macchina coperto (F. 32 Part. 87 Sub. 17) oggetto della presente valutazione si trova al piano seminterrato 1, sotto l'area verde situata a sud, del complesso immobiliare nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite la corsia di manovra esterna, direttamente collegata alla strada comunale tramite una rampa.

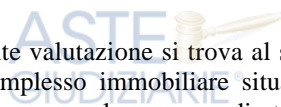
Il posto macchina ha un'altezza interna di 2,40 metri ed è pavimentato con un battuto di cemento. È dotato di impianto elettrico per l'illuminazione a uso comune.



#### 5 LOTTO - (FABBRICATO A)

Il deposito (F. 32 Part. 87 Sub. 35) oggetto della presente valutazione si trova al secondo piano, in cima al vano scala del corpo di fabbricato A) del complesso immobiliare situato nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. È accessibile tramite il vano scala comune, direttamente collegato all'area esterna di pertinenza.

Il deposito chiuso su tre lati, ma è aperto sul vano scale di sua pertinenza ed è composto da un





unico ambiente dotato di una grossa finestra in legno. Il locale è pavimentato e tinteggiato e dispone di un impianto elettrico.

L'altezza media interna del locale è di 2,55 metri.

Delle Componenti Edilizie:

**portone di ingresso:** ad un battente realizzato in blindato

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

**pareti esterne:** costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in isolante a cappotto posto sulla muratura esterna, il rivestimento è realizzato in Intonaco

**manto di copertura:** realizzato in Lose-Pietra naturale

**infissi esterni:** due battenti realizzati in legno

**scale:** Vano scala interno con rivestimento in Cls rivestito

**pavimentazione esterna:** realizzata in Cubetti per cortile, piastrelle per androne

**rivestimento esterno:** realizzato in intonaco plastico su cappotto

**pareti esterne:** costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in pannello esterno, il rivestimento è realizzato in intonaco plastico

Degli Impianti:

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme in parte

**antifurto:** conformità: conforme

**elettrico:** sottotraccia conformità: conforme

**termico:** a pavimento con alimentazione in gpl

Delle Strutture:

**balconi:** costruiti in misto acciaio-cemento armato

**copertura:** a falde costruita in legno

CLASSE ENERGETICA:



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

Certificazione APE N. APE0077955 registrata in data 05/07/2023



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*



al di sopra della media



al di sopra della media



buono



al di sopra della media



buono



buono



al di sopra della media



buono



buono



al di sopra della media



al di sopra della media



buono



buono



buono



buono





descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	70,00	x	100 %	=	70,00
Posto auto coperto	13,00	x	45 %	=	5,85
Autorimessa	40,00	x	50 %	=	20,00
Balconi	16,84	x	33 %	=	5,56
Cantina	48,00	x	25 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>187,84</b>				<b>113,41</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima, viene eseguita con metodo sintetico comparativo; assumendo come valore di mercato unitario quello medio di edifici, che mostrano caratteristiche simili nella zona.

Dell'immobile vengono assunte le superfici lorde e reali, dei singoli componenti che formano e costituiscono il bene, che opportunamente parametrize secondo le differenti destinazioni d'uso e caratteristiche, forniscono la superficie commerciale totale.

Il lotto, sebbene suddiviso su più livelli è rappresentato catastalmente in 4 unità immobiliari, viene valutato nel suo insieme come unico organismo edilizio, data la situazione di concessione e dislocazione dell'immobile e considerato, altresì la pertinenzialità della corte esterna e tutti gli altri beni comuni non censibili rispetto le loro quote millesimali.

Tale valore per le unità immobiliare è valutabile in 2.200,00 €/al mq.

Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale stimata dalla planimetria di progetto, catastale e dalle misure verificate in loco, che comprendono le aree lorde fino allo spessore massimo di 50 cm di muri perimetrali e metà di muri verso le altre unità confinanti.

Mentre si tiene in considerazione la superficie commerciale:

- pari a 0,50 della superficie del locale autorimessa;
- pari ad 0,30 della superficie del parcheggio coperto;
- pari ad 0,30 della superficie per il balcone;
- pari a 0,30 della superficie dei locali accessori;
- pari a 0,25 della superficie per le terrazze;
- pari a 0,10 area del sedime del fabbricato;
- pari a 0,05 area verde cortilizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**250.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€ 250.000,00**



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

**€ 250.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Quart, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

### ASPETTI POSITIVI

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

### ASPETTI NEGATIVI

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

### VALUTAZIONE

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

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

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	113,41	0,00	250.000,00	250.000,00
				<b>250.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>

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

**€ 1.550,00**





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

**€ 248.450,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**

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

**€ 248.450,00**



## LOTTO 5

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

**A** mansarda a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:

- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;
- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori



dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70 media. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 13, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD n. 6 QUART, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per i terreni siti nel Comune di Quart nel Villaggio Chamered al Foglio 32 Mappale 87 sub 35 come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 04.05.2023



## 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 12/12/2007 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 11291/5829 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 15513/2640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*





DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n.1035 del 30/07/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1397 del 24/10/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1633 del 23/012/2009 (Erogazione a Saldo) Annotazione n.1086 del 29/10/2018 (Restrizione di Beni)

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziale Unep Presso Corte D'Appello di Milano ai nn. 33978 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1568/1231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3197/2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Esecuzione in forma specifica

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 27,00
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 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8148.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8150.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione di usufrutto e divisione (dal 23/11/1952 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 23/11/1952 a firma di Dott. Notaio Marcoz Ettore ai nn. 17165 di repertorio, trascritto il 02/12/1952 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3720/3445.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 03/02/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1983 a firma di Dott. Notaio Berton Luigi ai nn. 75696 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1339/1151.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia onerosa **N. 74/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 29/03/2006 con il n. prot. 3763 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 29/09/2011 con il n. 74/2006 di protocollo.

Variante n 148/2009 rilasciata il 22.09.2009 Agibilità parziale rilasciata per il fabbricato denominato B a destinazione civile per l'uso dei posti auto individuati ai soli sub 12,13,14 e 15, e delle autorimesse sub 25, 26, 27, 28. Il sub 35 non possiede l'agibilità.

Denuncia inizio attività **N. 145/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la realizzazione di condutture interrato di allacciamento alle reti comunali esistenti di scarico delle acque bianche e nerellaggio Chamerod, presentata il 05/06/2007 con il n. prot. 6737 di protocollo, rilasciata il 05/06/2007 con il n. 145/2007 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 142/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la posa di un serbatoio gpl interrato, presentata il 19/06/2008 con il n. prot. 6838 di protocollo, rilasciata il 19/06/2008 con il n. 142/2008 di protocollo

Denuncia avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera **N. 63/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/04/2010 con il n. prot. 3918 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010 con il n. 63/2010 di protocollo

Permesso di costruire oneroso **N. 254/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento delle opere di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 03/12/2015 con il n. prot. 15332 di protocollo, rilasciata il 22/01/2016 con il n. 254/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il rilascio della agibilità dei subalterni non ancora agibili, come riportato nella lettera del comune prima della richiesta di agibilità si dovrà provvedere ad effettuare il passaggio di proprietà tra l'amministrazione comunale e l'attuale proprietà dei mappali 720, 721 come riportato nella concessione edilizia n°74/2006.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC Del Comune di Quart)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentare la richiesta di agibilità

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia di agibilità: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Manca la pratica di agibilità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN QUART CHAMEROD 6

**MANSARDA**

DI CUI AL PUNTO A

**mansarda** a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada comunale del Villaggio Chamerod tramite un cancello pedonale e carrabile motorizzato, sul quale è posizionata anche la pulsantiera dei citofoni.

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con la concessione edilizia numero 74/2006 e le successive varianti e pratiche edilizie. Inoltre, sono state presentate le seguenti documentazioni al comune:



- un permesso di agibilità parziale per il corpo di fabbrica B) e i relativi accessori, rilasciato il 29 settembre 2011;

- una segnalazione di certificazione di agibilità parziale per il corpo di fabbrica A) e i relativi accessori, che non è stata concessa dal comune.

Il fabbricato è stato costruito con strutture portanti in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio, rivestite esternamente con un isolamento termico a cappotto. Il tetto, composto da più falde, è realizzato in legno con copertura in lose di pietra. I serramenti esterni, di colore marrone, sono in legno con vetri doppi. La maggior parte del fabbricato è tinteggiata con diversi colori, mentre una parte è rivestita in pietra. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo e dotati di ringhiere di protezione in legno.

I marciapiedi e i portici esterni sono pavimentati con piastrelle in gres antigelivo, mentre le aree verdi adiacenti alle varie unità immobiliari sono parzialmente sistemate a verde e parzialmente incolte. I muri esterni che sostengono le aree verdi, la rampa d'ingresso e la strada comunale sono realizzati in pietra, mentre le corsie di manovra, i parcheggi e la rampa sono pavimentati con masselli autobloccanti in cls. Le ringhiere di protezione e recinzione sono realizzate in parte in ferro e in parte in legno.

Tutti i beni comuni, compresi gli atri, i corridoi, i vani scala dei corpi di fabbrica A) e B), la corsia interna delle autorimesse e la centrale termica, sono pavimentati con piastrelle o battuto di cemento, parzialmente tinteggiati e dotati di impianto elettrico di illuminazione.

Il complesso immobiliare è collegato alla rete elettrica, telefonica, all'acquedotto comunale e al sistema fognario. Gli impianti di antenna, citofonico e di riscaldamento sono centralizzati. L'impianto termico è gestito da una caldaia alimentata a gas GPL situata nella centrale termica. A sud dell'edificio si trovano il serbatoio del gas GPL e i pannelli solari per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria. Nei vani scala comuni A) e B) sono presenti i contatori dell'acqua, dell'elettricità, i contabilizzatori di calore e i quadri elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70 media. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 87 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 13, classe U, consistenza 13 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VILLAGGIO CHAMEROD n. 6 QUART, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La città di Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il castello Medioevale di Quart.

#### SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

municipio

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

asilo nido

al di sopra della media

#### COLLEGAMENTI



autostrada distante 3 km  
 autobus distante 0,5  
 ferrovia distante 5



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito (F. 32 Part. 87 Sub. 35) oggetto della presente valutazione si trova al secondo piano, in cima al vano scala del corpo di fabbricato A) del complesso immobiliare situato nel Villaggio Chamered nel comune di Quart. È accessibile tramite il vano scala comune, direttamente collegato all'area esterna di pertinenza.

Il deposito è chiuso su tre lati, ma è aperto sul vano scale di sua pertinenza ed è composto da un unico ambiente dotato di una grossa finestra in legno. Il locale è pavimentato e tinteggiato e dispone di un impianto elettrico.

L'altezza media interna del locale è di 2,70 metri.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*manto di copertura:* realizzato in Lose-Pietra naturale

*infissi esterni:* due battenti realizzati in legno

*scale:* Vano scala interno con rivestimento in Cls rivestito

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico su cappotto

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: conforme

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

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

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
-------------	-------------	--------	-------------







Mansarda	18,00	x	100 %	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>			<b>18,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima, viene eseguita con metodo sintetico comparativo; assumendo come valore di mercato unitario quello medio di edifici, che mostrano caratteristiche simili nella zona.

Dell'immobile vengono assunte le superfici lorde e reali, dei singoli componenti che formano e costituiscono il bene, che opportunamente parametrize secondo le differenti destinazioni d'uso e caratteristiche, forniscono la superficie commerciale totale.

L'unità immobiliare viene valutata nel suo insieme come unico organismo edilizio, data la situazione di concessione e dislocazione dell'immobile e considerato, altresì la pertinenzialità della corte esterna e tutti gli altri beni comuni non censibili rispetto le loro quote millesimali.

Tale valore per le unità immobiliare è valutabile in 1.000,00 €/al mq.

Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale stimata dalla planimetria di progetto, catastale e dalle misure verificate in loco, che comprendono le aree lorde fino allo spessore massimo di 50 cm di muri perimetrali e metà di muri verso le altre unità confinanti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Quart, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

## ASPETTI POSITIVI

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

## ASPETTI NEGATIVI

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

## VALUTAZIONE



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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	18,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				<b>18.000,00 €</b>	<b>18.000,00 €</b>

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

**€ 750,00**

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

**€ 17.250,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**

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

**€ 17.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2023

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

**A** a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);
- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

I terreni oggetto della presente valutazione sono stati utilizzati per la costruzione del complesso immobiliare, ma ad oggi risultano non accorpatisi al mappale principale, rimanendo individuati in catasto con i loro mappali.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1284 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG, superficie 13, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: QUART
- foglio 32 particella 1286 (catasto terreni), qualita/classe stagno, superficie 82, indirizzo catastale: QUART

Presenta una forma rettanfolare, un'orografia da monte a valle, una tessitura prevalente terra e roccia, i seguenti sistemi irrigui: non presente, le seguenti sistemazioni agrarie: bonifica, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per i terreni siti nel Comune di Quart nel Villaggio Chamero al Foglio 32 Mappali 1284 1286 al NCT come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 04.05.2023



### 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 12/12/2007 a firma di Dott. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 11291/5829 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 15513/2640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €

Importo capitale: 1.800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n.1035 del 30/07/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1397 del 24/10/2008 (Erogazione Parziale) Annotazione n.1633 del 23/01/2009 (Erogazione a Saldo) Annotazione n.1086 del 29/10/2018 (Restrizione di Beni)

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziale Unep Presso Corte D'Appello di Milano ai nn. 33978 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1568/1231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 06/02/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 112 di repertorio, trascritta il 31/03/2023 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3197/2510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Esecuzione in forma specifica



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1,00





Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Maroz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8149.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Maroz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8150.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2006 a firma di Dott. Notaio Maroz Carlo Alberto ai nn. 8838/4178 di repertorio, trascritto il 09/08/2006 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 11578/8148.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione di usufrutto e divisione (dal 23/11/1952 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 23/11/1952 a firma di Dott. Notaio Maroz Ettore ai nn. 17165 di repertorio, trascritto il 02/12/1952 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 3720/3445.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 89 e 90 soppressi ed uniti che costituiscono l'ente urbano il mappale al NCT 87

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 03/02/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 03/02/1983 a firma di Dott. Notaio Berton Luigi ai nn. 75696 di repertorio, trascritto il 05/03/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 1339/1151.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 320 soppresso che genera i mappali al NCT 1285, 1286

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Maroz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione e divisione (dal 20/04/1983 fino al 28/07/2006), con atto stipulato il 20/04/1983 a firma di Dott. Notaio Maroz Guido ai nn. 49965 di repertorio, trascritto il 20/05/1983 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. 2864/2466.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 87 e 88 soppresso che genera i mappali al NCT 1283, 1284

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia onerosa **N. 74/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 29/03/2006 con il n. prot. 3763 di protocollo, rilasciata il 06/11/2006 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 29/09/2011 con il n. 74/2006 di protocollo.

Variante n 148/2009 rilasciata il 22.09.2009 Agibilità parziale rilasciata per il fabbricato denominato B a destinazione civile per l'uso dei posti auto individuati ai soli sub 12,13,14 e 15, e delle autorimesse sub 25, 26, 27, 28.

Denuncia inizio attività **N. 145/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la realizzazione di condutture interrato di allacciamento alle reti comunali esistenti di scarico delle acque bianche e nerellaggio Chamerod, presentata il 05/06/2007 con il n. prot. 6737 di protocollo, rilasciata il 05/06/2007 con il n. 145/2007 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. 142/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la posa di un serbatoio gpl interrato, presentata il 19/06/2008 con il n. prot. 6838 di protocollo, rilasciata il 19/06/2008 con il n. 142/2008 di protocollo

Denuncia avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera **N. 63/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/04/2010 con il n. prot. 3918 di protocollo, rilasciata il 08/04/2010 con il n. 63/2010 di protocollo

Permesso di costruire oneroso **N. 254/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento delle opere di Costruzione di 2 fabbricati di civile abitazione plurifamiliari nel villaggio Chamerod, presentata il 03/12/2015 con il n. prot. 15332 di protocollo, rilasciata il 22/01/2016 con il n. 254/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN QUART CHAMEROD 6

DI CUI AL PUNTO A

a QUART Chamerod 6, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni si trovano a un'altitudine di circa 690 metri sul livello del mare (s.l.m.) e sono situati nel villaggio di Chamerod, al numero civico 6, in una zona residenziale periferica del comune di Quart.

Gli immobili oggetto della presente valutazione peritale sono parte di un complesso immobiliare composto da:

- due corpi di fabbrica denominati A) e B);



- diversi locali accessori posti al primo piano interrato/seminterrato (lavanderie, cantine, depositi e autorimesse);
- diversi posti auto coperti ubicati al primo piano seminterrato;
- tutti i beni comuni, tra cui gli atri, i corridoi, i vani scala, la centrale termica, le corsie di manovra delle autorimesse, le aree di manovra, i parcheggi, le rampe e le aree verdi esterne.

I terreni oggetto della presente valutazione sono stati utilizzati per la costruzione del complesso immobiliare, ma ad oggi risultano non accorpate al mappale principale, rimanendo individuati in catasto con i loro mappali.

#### Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 1284 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG, superficie 13, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,03 € indirizzo catastale: QUART
- foglio 32 particella 1286 (catasto terreni), qualita/classe stagno, superficie 82, indirizzo catastale: QUART

Presenta una forma rettanfolare, un'orografia da monte a valle, una tessitura prevalente terra e roccia, i seguenti sistemi irrigui: non presente, le seguenti sistemazioni agrarie: bonifica, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono La città di Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il castello Medioevale di Quart.

#### SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

municipio

al di sopra della media

scuola elementare

al di sopra della media

asilo nido

al di sopra della media

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono

autobus distante 0,5

al di sopra della media

ferrovia distante 5

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

stato di manutenzione generale:

buono



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni (F. 32 Part. 1284 - 1286) oggetto della presente valutazione si trovano al confine nord-est del complesso immobiliare situato nel Villaggio Chamerod nel comune di Quart. L'accesso ai terreni avviene tramite i mappali 721-722 che sono direttamente collegati alla strada comunale.

I terreni sono delimitati a sud da una recinzione in legno e sono sistemati a verde, tuttavia non sono curati.



## 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
Terreno mapp 1284	13,00	x	100 %	=	13,00
Terreno mapp 1286	82,00	x	100 %	=	82,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>95,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima, viene eseguita con metodo sintetico comparativo; assumendo come valore di mercato unitario quello medio di terreni privi di volumetria, che mostrano caratteristiche simili nella zona.

Tale valore per le unità immobiliare è valutabile in 60,00 €al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Quart, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

## ASPETTI POSITIVI

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



**ASPETTI NEGATIVI**

Terreni facente parte dell'operazione immobiliare privi di volumetria.

**VALUTAZIONE**

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

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

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		95,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				<b>6.000,00 €</b>	<b>6.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**

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

**€ 6.000,00**

data 18/07/2023



il tecnico incaricato  
Pasquale Imbalzano

