



# TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO BRENVA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. PAOLO DE PAOLA

CUSTODE:  
AVVOCATO MASSIMO BALI'

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alberto Motta**

CF:MTTLRT56E04A326U

con studio in COURMAYEUR (AO) Passaggio Truchet 4a

telefono: 0165844796

fax: 0165844796

email: [alberto.motta@studio-geomont.it](mailto:alberto.motta@studio-geomont.it)

PEC: [alberto.motta@geopec.it](mailto:alberto.motta@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GRESSAN FRAZIONE POS 4, frazione POS, della superficie commerciale di **50,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti , 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

L'appartamento comprende: un ampio locale soggiorno nel quale con divisioni mobili in legno trovano spaziosa la zona letto e la cucina, un locale accessori di piccole dimensioni utilizzato come camera , un bagno dotato di quattro elementi sanitari (vasca da bagno) ed un balcone. Fanno parte dell'unità immobiliare due cantine ad essa contigue ma con accesso indipendente dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - livello 7, interno 7b1, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 20981, derivante da Frazionamento del 05/08/1987 - AO0027531  
Coerenze: partendo da in senso orario particelle 95-96-213 - strada comunale - 98 - 368 - 349 - 226 - 348 - 96
- foglio 21 particella 97 sub. 553 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 04/05/1998 AO0043502  
Coerenze: Alloggio : corridoio condominiale , alloggio di altra proprietà, affaccio su area comune e alloggio di altra proprietà - Cantine : intercapedine, cantina di altra proprietà , corridoio condominiale e cantina di altra proprietà.  
L'intestazione catastale per mancata od errate volture è errata e non individua l'esatta ditta intestataria del bene.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,31 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 87.408,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.000,00</b>

Data della valutazione:

01/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il debitore ha la residenza nell'appartamento.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 725/2023 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AOSTA ai nn. 7509/5992, 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: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.374,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 80.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.009,72
Millesimi condominiali:	29,77 (su 9993,42)

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 25/08/2022), registrato il 11/09/2023 a AOSTA ai nn. 367470/88888, trascritto il 13/09/2023 a AOSTA ai nn. 8839/6990

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso Edilizio N. 1, per lavori di costruzione nuovo edificio, rilasciata il 15/10/1973 con il n. 46/73 di protocollo, agibilità del 19/06/1980

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ABUSIVE IMMOBILE SITO A PILA/POS FOGLIO 21 MAPPALI 96-97-188, presentata il 28/07/1986 con il n. 0493605204 di protocollo, rilasciata il 27/10/1995 con il n. 61/CE di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N. 375 DEL 28 MARZO 2014, l'immobile ricade in zona Bd11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona completamente edificata o completamente destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche - Attuazione a PUD - Vincolo paesaggistico DL 42/2004. Vincolo Paesaggistico ( DL 42/2004 art.136)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione rilievo stato di fatto e Dichiarazione di stato legittimo da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 4 - art. 80bis - LR 11/98

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 80bis della Legge Regionale 11/98

Comune di **GRESSAN** Commune de **GRESSAN**  
 Regione Autonoma Valle d'Aosta Région Autonome de la Vallée d'Aoste  
 C.A.P. 11020 Tel. 011/2511111 P.I. e C.F. 0000000011

**UFFICIO TECNICO**  
**PRATICA N° 61/CE**  
**FABBRICATO "B"**

OGGETTO: CONDOMINIO EDILIZIO A REGIME ORDINARIO

**CONCESSIONE A SANATORIA  
 PER OPERE EDILIZIE**

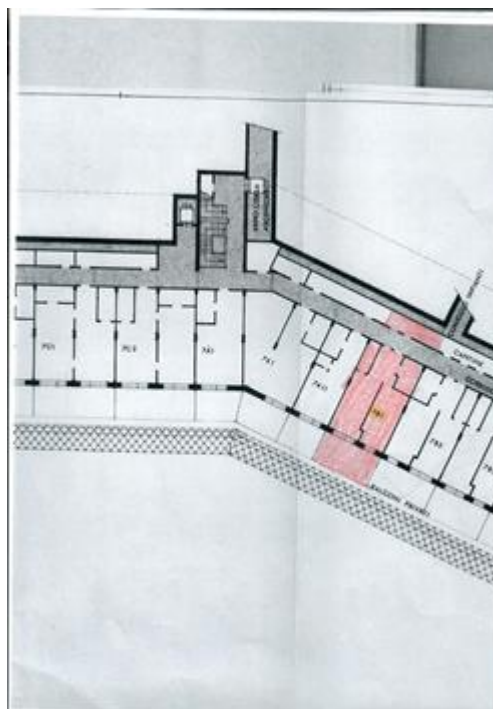
CONCESSIONE N° 61/CE A NOME DEL SIG. RAVA CARLO IN QUALITÀ DI CURATORE FALLIMENTARE P.I.A. CIEL BLEU E DEL SIG. BOTTOGLIA GIORGIO IN QUALITÀ DI AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

**IL SINDACO**

- Vista la domanda del Sig. ri

- RAVA Carlo residente in TORENO Via St Quintino, 40 codice fiscale RVA CRE 32D01 1218B presentata in data 28.07.1986 in qualità di CURATORE FALLIMENTARE P.I.A. CIEL BLEU (N° progressivo 0493685284 del Mod. 47/85 A-B-C);

- BOTTOGLIA Giorgio residente in AOSTA Cas. Lancieri Aosta, 15/a codice fiscale BTT GBG 45A28 A326J presentata in data 26.08.1986 in qualità di AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO (N° progressivo 03044289902 del Mod. A-B-C-D);



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

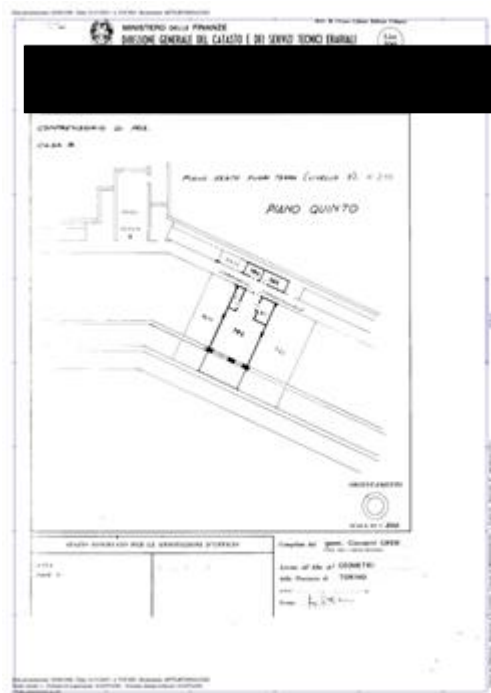
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale mediante pratica DOCFA da parte di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: € 1.000,00
- tributi catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



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

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: L'intestazione catastale dell'immobile non è corretto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza al catasto per la correzione dell'intestazione

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali e bolli : €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



BENI IN GRESSAN FRAZIONE POS 4, FRAZIONE POS

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GRESSAN FRAZIONE POS 4, frazione POS, della superficie commerciale di **50,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti , 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

L'appartamento comprende: un ampio locale soggiorno nel quale con divisioni mobili in legno trovano spazione la zona letto e la cucina, un locale accessori di piccole dimensioni utilizzato come camera , un bagno dotato di quattro elementi sanitari (vasca da bagno) ed un balcone. Fanno parte dell'unità immobiliare due cantine ad essa contigue ma con accesso indipendente dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - livello 7, interno 7b1, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 20981, derivante da Frazionamento del 05/08/1987 - AO0027531  
Coerenze: partendo da in senso orario particelle 95-96-213 - strada comunale - 98 - 368 - 349 - 226 - 348 - 96
- foglio 21 particella 97 sub. 553 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 04/05/1998 AO0043502



Coerenze: Alloggio : corridoio condominiale , alloggio di altra proprietà, affaccio su area comune e alloggio di altra proprietà - Cantine : intercapedine, cantina di altra proprietà , corridoio condominiale e cantina di altra proprietà.

L'intestazione catastale per mancata od errate volture è errata e non individua l'esatta ditta intestataria del bene.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Collegamento al centro di Aosta mediante impianto funiviario.





SERVIZI

spazi verde  
verde attrezzato

eccellente ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri  
autostrada distante 30 km  
ferrovia distante 21 km

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta finiture e dotazioni di tipo ordinario relativamente al periodo di costruzione .  
Lo stato manutentivo e conservativo è appena sufficiente.

#### Delle Strutture:

*fondazioni:* costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in Cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura:* falde inclinate costruita in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Delle Componenti Edilizie:

*rivestimento interno:* posto in pareti e soffitti realizzato in malta di calce

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in gress monocottura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in Bagno realizzato in gress monocottura

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* anta realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* anta realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### Degli Impianti:

*ascensore:* elettrico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 3kw

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

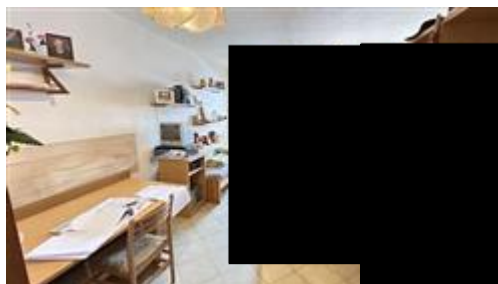
*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in in pvc con recapito in pubblico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento i diffusori sono in radiatori

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

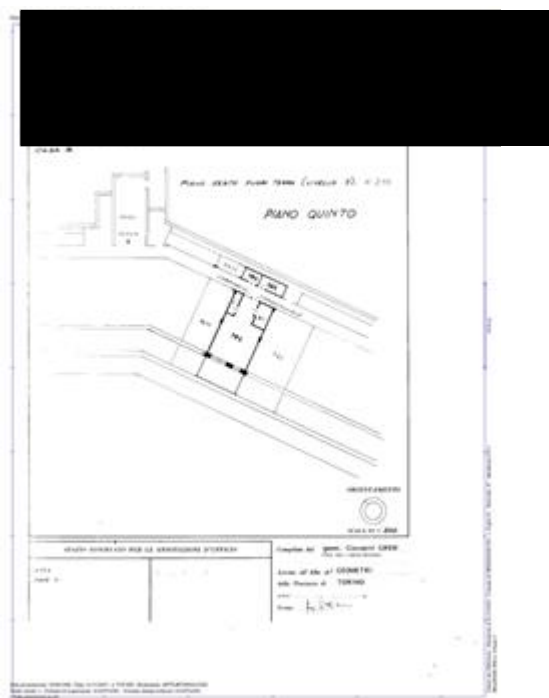
[428,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. APE0083420 registrata in data 22/01/2024

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
Superficie lorda alloggio	42,14	x	100 %	=	42,14
Balcone	12,74	x	40 %	=	5,10
Cantine	10,26	x	30 %	=	3,08
<b>Totale:</b>	<b>65,14</b>				<b>50,31</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della superficie lorda si fa riferimento allo schema di calcolo allegato. La superficie dei singoli componenti è parametrata secondo la loro destinazione.

Il valore unitario (€/mq. 1.800) è determinato considerando le quotazioni presenti in alcune agenzie immobiliari per alloggi nel medesimo stabile condominiale e che corrispondono ad un valore medio rilevabile nell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,31	x	1.800,00	=	<b>90.558,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 90.558,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 90.558,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione utilizzato per determinazione del valore di mercato è quello sintetico comparativo con valori di immobili con le medesime caratteristiche.

Per il giudizio di conformità da cui derivano gli oneri di regolarizzazione sono stati eseguiti gli

access per l'ufficio del catasto e dell'ufficio tecnico del comune.

Le spese condominiali insolute sono state richieste all'amministratore : esercizio 2021/2022 € 2.249,82 - esercizio 2022/2023 € 2.400,57 - esercizio 2022/2023 € 179,33

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Gressan, agenzie: Tecnocasa e Immobiliare S. Grato, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,31	0,00	90.558,00	90.558,00
				<b>90.558,00 €</b>	<b>90.558,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.408,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 8.740,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 5.009,72**

Riduzione per arrotondamento: **€ 657,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

## LOTTO 2

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

**A** **Magazzino** a GRESSAN FRAZIONE POS, frazione POS, della superficie commerciale di **15,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il magazzino fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti , 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

Il magazzino, posto al piano primo interrato, è utilizzato dal debitore ed è composto da unico locale con dppio accesso ; uno dal portico interno e l'altro dalla corsia di disimpegno delle autorimesse

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sotterraneo. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 20981, derivante da Frazionamento del 05/08/1987 - AO0027531  
Coerenze: partendo da in senso orario particelle 95-96-213 - strada comunale - 98 - 368 - 349 - 226 - 348 - 96
- foglio 21 particella 97 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 10/06/1988 n. 1906.1/1/1988  
Coerenze: Da nord: portico comune magazzino altra proprietà e cunicolo comune disimpegno box

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,19 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>€. 8.214,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 725/2023 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AOSTA ai nn. 7509/5992, 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: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 86,80</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 80.000,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 191,23</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,51 (su 9993,42)</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 25/08/2022), registrato il 11/09/2023 a AOSTA ai nn. 367470/88888, trascritto il 13/09/2023 a AOSTA ai nn. 8839/6990

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 1, per lavori di costruzione nuovo edificio, rilasciata il 15/10/1973 con il n. 46/73 di protocollo, agibilità del 19/06/1980

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ABUSIVE IMMOBILE SITO A PILA/POS FOGLIO 21 MAPPALI 96-97-188, presentata il 28/07/1986 con il n. 0493605204 di protocollo, rilasciata il 27/10/1995 con il n. 61/CE di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N. 375 DEL 28 MARZO 2014, l'immobile ricade in zona Bd11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona completamente edificata o completamente destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche - Attuazione a PUD - Vincolo paesaggistico DL 42/2004. Vincolo Paesaggistico ( DL 42/2004 art.136)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura di nuova porta di accesso dal corridoio interno  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione rilievo stato di fatto e Dichiarazione di stato legittimo da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 4 - art. 80bis - LR 11/98

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Presentazione rilievo stato di fatto e Dichiarazione di stato legittimo da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 4 - art. 80bis - LR 11/98



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

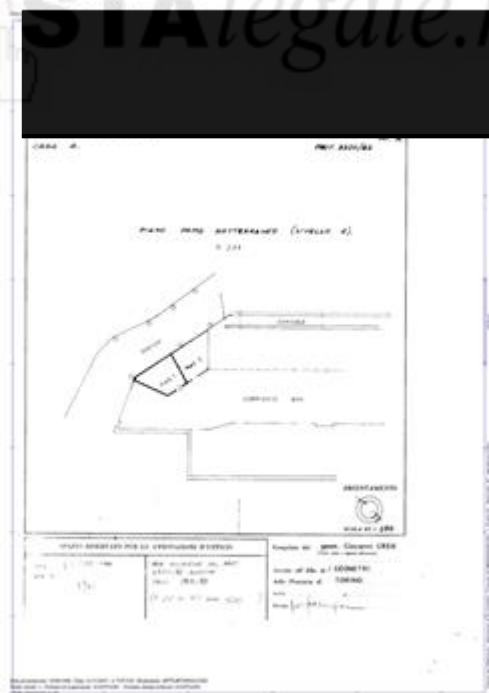
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione della porta aggiuntiva

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

Costi di regolarizzazione:

- onere professionale: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN GRESSAN FRAZIONE POS, FRAZIONE POS

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino** a GRESSAN FRAZIONE POS, frazione POS, della superficie commerciale di **15,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

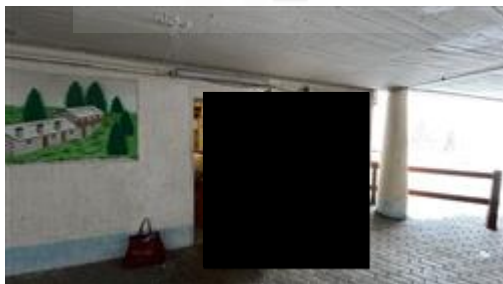
Il magazzino fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti , 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

Il magazzino, posto al piano primo interrato, è utilizzato dal debitore ed è composto da unico locale con doppio accesso ; uno dal portico interno e l'altro dalla corsia di disimpegno delle autorimesse

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sotterraneo. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 20981, derivante da Frazionamento del 05/08/1987 - AO0027531  
Coerenze: partendo da in senso orario particelle 95-96-213 - strada comunale - 98 - 368 - 349 - 226 - 348 - 96
- foglio 21 particella 97 sub. 510 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 10/06/1988 n. 1906.1/1/1988  
Coerenze: Da nord: portico comune magazzino altra proprietà e cunicolo comune disimpegno box

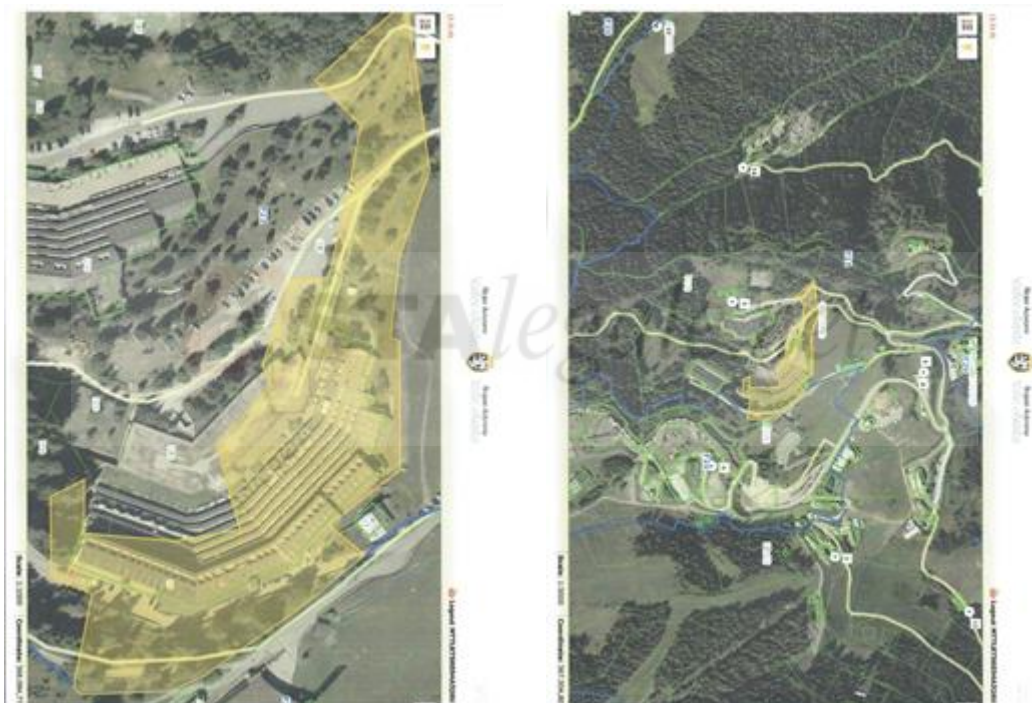
L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Collegamento ad Aost mediante impianto funiviario.



#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

verde attrezzato

eccellente 

COLLEGAMENTI

nella media 

autobus distante 500 metri

nella media 

autostrada distante 30 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 21 km

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

pessimo 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armatonella media *fondazioni:* costruite in cemento armatonella media *strutture verticali:* costruite in Cemento armatonella media *solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallelenella media *copertura:* falde inclinate costruita in cemento armatonella media 

Delle Componenti Edilizie:

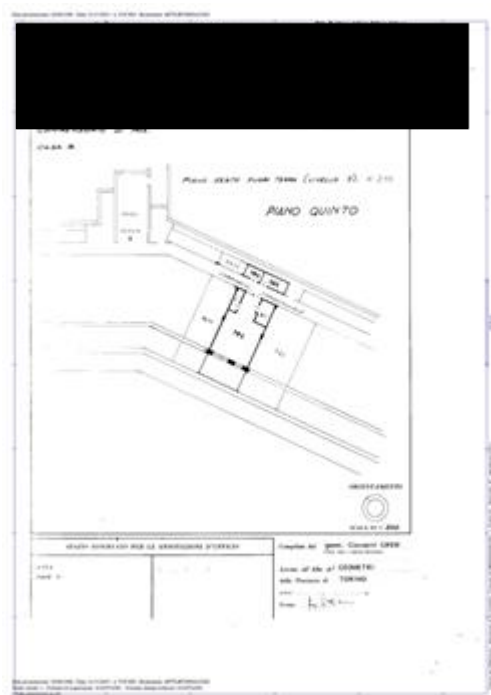
*rivestimento interno:* posto in pareti e soffitti realizzato in malta di calcenella media *pavimentazione interna:* realizzata in gress monocotturanella media 

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	15,19	x	100 %	=	15,19
<b>Totale:</b>	<b>15,19</b>				<b>15,19</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della superficie lorda si fa riferimento allo schema di calcolo allegato.

Il valore unitario (€/mq. 600) considerando l'interesse pertenziale del magazzino alle molte unità abitative presenti nello stabile è determinato parametrando innanzitutto le quotazioni rilevate per alloggi nel medesimo stabile condominiale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,19	x	600,00	=	<b>9.114,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 9.114,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 9.114,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinazione del valore di mercato è quello sintetico comparativo con valori di immobili con le medesime caratteristiche.

Per il giudizio di conformità da cui derivano gli oneri di regolarizzazione sono stati eseguiti gli accessi per l'ufficio del catasto e dell'ufficio tecnico del comune.

Le spese condominiali insolute sono state richieste all'amministratore : esercizio 2021/2022 € 95,16 - esercizio 2022/2023 €. 93,81- esercizio 2022/2023 €. 2,26

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Gressan, agenzie: Tecnocasa e Immobiliare S.Grato, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia de el Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino	15,19	0,00	9.114,00	9.114,00
				<b>9.114,00 €</b>	<b>9.114,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.214,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 191,23**

Riduzione per arrotondamento: **€. 22,77**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A DEPOSITO** a GRESSAN FRAZIONE POS 4, frazione POS, della superficie commerciale di **121,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti , 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

Il lotto comprende 6 locali deposito di modeste dimensioni ( superficie lorda mq. 15,80 ciascuno), dotati di bagno, posti al piano primo interrato. L'insieme dei locali , disimpegnati da corridoio comune, come evidenziato dalla visura storica catastale, ha assunto nel corso degli anni differenti destinazioni : commerciale, abitativa e alberghiera. Destinazioni verosimilmente accessorie agli attigui locali commerciali. I sei locali derivano da variazione del 2018 per frazionamento catastale assumendo, coerentemente allo stato di fatto, la destinazione di deposito (vedasi planimetrie catastali) con classamento proposto C/2, incompresibilmente rettificata d'ufficio in D/2 - albergo.

Nella pratica di condono edilizio ( primo condono) , riguardante l'intero condominio i locali sono indicati con la destinazione "alloggi personale". Alla concessione in sanatoria non è seguito il rilascio dell'abitabilità. I locali in oggetto non potrebbero comunque conseguirla in quanto sono privi dei requisiti minimi igienico sanitari ai fini abitativi quali : ubicazione al piano interrato, non rispetto della superficie minima abitabile e dell'altezza minima utile interna e mancanza di rispetto dei rapporti aero-illuminanti. I locali con apertura priva di serramento si affacciano infatti su intercapedine di proprietà che prende luce ed aria da manufatto al disopra della soletta di copertura .

I locali presentano finiture e dotazioni di scarso valore. Allo stato attuale alcune unità sono utilizzate come deposito/ripostiglio ed altre risultano in stato di abbandono e nel loro insieme presentano uno stato manutentivo e di conservativo insufficiente . La situazione di inutilizzo ed abbandono è riscontrabile nella medesima zona del piano interrato a destinazione commerciale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di m. 2,36. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 sub. 685 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595

Coerenze: Da nord: corridoio comune - subalterno 686 di medesima proprietà , box auto di altra proprietà e subalterno 684 di medesima proprietà

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

- foglio 21 particella 97 sub. 686 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595

Coerenze: Da nord: corridoio comune , subalterno 687 di medesima proprietà, box auto di altra proprietà e subalterno 685 di medesima proprietà.

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

- foglio 21 particella 97 sub. 687 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione 22/06/2018 n. AO 0029595

Coerenze: Da nord: corridoio comune, subalterno 688 di medesima proprietà, box auto di altra proprietà e subalterno 686 di medesima proprietà

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

- foglio 21 particella 97 sub. 688 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595

Coerenze: Da Nord: corridoio comune , subalterno 689 di medesima proprietà, box auto di altra proprietà e subalterno 687 di medesima proprietà.

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

- foglio 21 particella 97 sub. 689 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595

Coerenze: da nord: unità immobiliare di altra proprietà, box auto di altra proprietà , subalterno 688 di medesima proprietà e corridoio comune.

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

- foglio 21 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 20981
- Coerenze: partendo da in senso orario particelle 95-96-213 - strada comunale - 98 - 368 - 349 - 226 - 348 - 96
- foglio 21 particella 97 sub. 684 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n AO 0029595

Coerenze: Da nord: corridoio comune - sub 685 di medesima proprietà , box auto di altra proprietà e unità immobiliare di altra proprietà

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,07 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>€. 47.028,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**27.000,00**

Data della valutazione: **01/02/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 725/2023 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AOSTA ai nn. 7509/5992, 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: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**6.295,96**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**80.000,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**14.753,61**

Millesimi condominiali: **34,56 ( su 9993,42)**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 25/08/2022), registrato il 11/09/2023 a AOSTA ai nn. 367470/88888, trascritto il 13/09/2023 a AOSTA ai nn. 8839/6990

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 2**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ABUSIVE IMMOBILE SITO A PILA/POS FOGLIO 21 MAPPALI 96-97-188, presentata il 28/07/1986 con il n. 0493605204 di protocollo, rilasciata il 27/10/1995 con il n. 61/CE di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso Edilizio **N. 1**, per lavori di costruzione nuovo edificio, rilasciata il 15/10/1973 con il n. 46/73 di protocollo, agibilità del 19/06/1980

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N. 375 DEL 28 MARZO 2014, l'immobile ricade in zona Bd11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona completamente edificata o completamente destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche - Attuazione a PUD - Vincolo paesaggistico DL 42/2004. Vincolo Paesaggistico ( DL 42/2004 art.136)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinazione del valore di mercato è quello sintetico comparativo con valori di immobili con le medesime caratteristiche.

Per il giudizio di conformità da cui derivano gli oneri di regolarizzazione sono stati eseguiti gli accessi per l'ufficio del catasto e dell'ufficio tecnico del comune.

Le spese condominiali insolute sono state richieste all'amministratore : esercizio 2021/2022 € 6.144,89 - esercizio 2022/2023 € 8.382,19 - esercizio 2022/2023 € 226,53

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) nello stato di fatto non esiste l'estensione del subalterno 689 a sacpito del corridoio comune - b) il bagno del subalterno 689 non è riportato nell'elaborato planimetrico allegato alla pratica del condono edilizio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) spostamento della porta di accesso al subalterno 689 - b) Presentazione rilievo stato di fatto e Dichiarazione di stato legittimo da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 4 - art. 80bis - LR 11/98

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

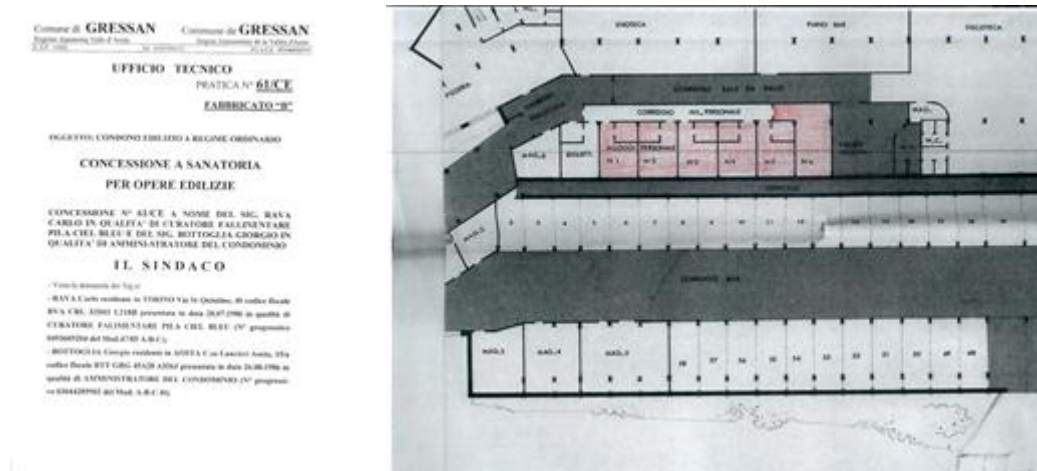
Costi di regolarizzazione:

- Opere edili: €300,00
- Oneri professionali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 689.

La difformità di cui al punto b) rientra nelle tolleranze costruttive di cui art. 80bis della Legge Regionale 11/98



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale di tutti i corpi ( subalterni) non è corretta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza al catasto per la correzione della ditta intestataria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

DEPOSITO

Gressan Frazione POS 4

121,07 mq

Brenva

19/11/2018

BENI IN GRESSAN FRAZIONE POS 4, FRAZIONE POS

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**DEPOSITO** a GRESSAN FRAZIONE POS 4, frazione POS, della superficie commerciale di **121,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti , 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

Il lotto comprende 6 locali deposito di modeste dimensioni ( superficie lorda mq. 15,80 ciascuno), dotati di bagno, posti al piano primo interrato. L'insieme dei locali , disimpegnati da corridoio comune, come evidenziato dalla visura storica catastale, ha assunto nel corso degli anni differenti destinazioni : commerciale, abitativa e alberghiera. Destinazioni verosimilmente accessorie agli attigui locali commerciali. I sei locali derivano da variazione del 2018 per frazionamento catastale assumendo, coerentemente allo stato di fatto, la destinazione di deposito (vedasi planimetrie catastali) con classamento proposto C/2, incomprensibilmente rettificata d'ufficio in D/2 - albergo.

Nella pratica di condono edilizio ( primo condono) , riguardante l'intero condominio i locali sono indicati con la destinazione "alloggi personale". Alla concessione in sanatoria non è seguito il rilascio dell'abitabilità. I locali in oggetto non potrebbero comunque conseguirla in quanto sono privi dei requisiti minimi igienico sanitari ai fini abitativi quali : ubicazione al piano interrato, non rispetto della superficie minima abitabile e dell'altezza minima utile interna e mancanza di rispetto dei rapporti aero-illuminanti. I locali con apertura priva di serramento si affacciano infatti su intercapedine di proprietà che prende luce ed aria da manufatto al disopra della soletta di copertura .

I locali presentano finiture e dotazioni di scarso valore. Allo stato attuale alcune unità sono utilizzate

come deposito/ripostiglio ed altre risultano in stato di abbandono e nel loro insieme presentano uno stato manutentivo e di conservativo insufficiente. La situazione di inutilizzo ed abbandono è riscontrabile nella medesima zona del piano interrato a destinazione commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di m. 2,36. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 sub. 685 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595  
Coerenze: Da nord: corridoio comune - subalterno 686 di medesima proprietà , box auto di altra proprietà e subalterno 684 di medesima proprietà  
L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]  
[REDACTED]
- foglio 21 particella 97 sub. 686 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595  
Coerenze: Da nord: corridoio comune , subalterno 687 di medesima proprietà, box auto di altra proprietà e subalterno 685 di medesima proprietà.  
L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]  
[REDACTED]
- foglio 21 particella 97 sub. 687 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione 22/06/2018 n. AO 0029595  
Coerenze: Da nord: corridoio comune, subalterno 688 di medesima proprietà, box auto di altra proprietà e subalterno 686 di medesima proprietà  
L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]  
[REDACTED]
- foglio 21 particella 97 sub. 688 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595  
Coerenze: Da Nord: corridoio comune , subalterno 689 di medesima proprietà, box auto di altra proprietà e subalterno 687 di medesima proprietà.  
L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]  
[REDACTED]
- foglio 21 particella 97 sub. 689 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n. AO 0029595  
Coerenze: da nord: unità immobiliare di altra proprietà, box auto di altra proprietà , subalterno 688 di medesima proprietà e corridoio comune.  
[REDACTED]
- foglio 21 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 20981  
Coerenze: partendo da in senso orario particelle 95-96-213 - strada comunale - 98 - 368 - 349 - 226 - 348 - 96



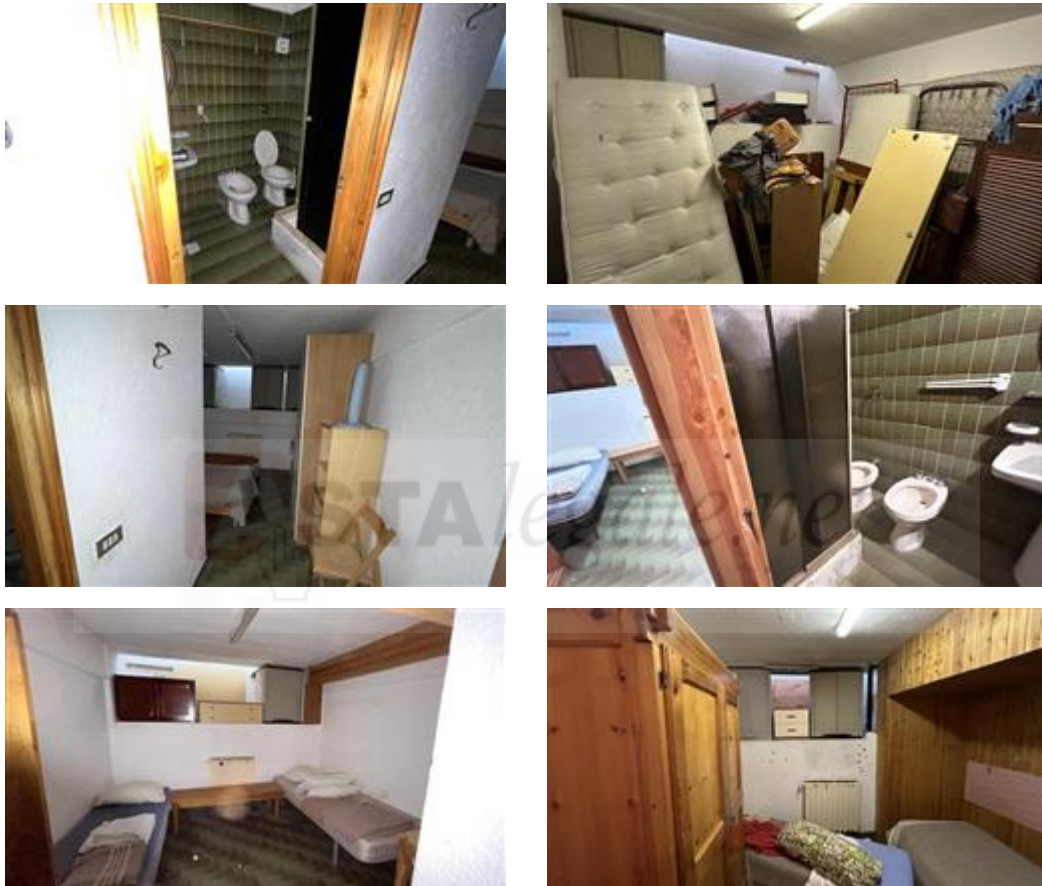
- foglio 21 particella 97 sub. 684 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 22/06/2018 n AO 0029595

Coerenze: Da nord: corridoio comune - sub 685 di medesima proprietà , box auto di altra proprietà e unità immobiliare di altra proprietà

L'intestazione catastale della ditta non tiene conto della denuncia di successione di [REDACTED]

[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

spazi verde  
verde attrezzato

eccellente ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

pessimo ★★★★★★★★★★  
pessimo ★★★★★★★★★★  
pessimo ★★★★★★★★★★  
pessimo ★★★★★★★★★★  
mediocre ★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stante l'accertata e dichiarata destinazione di deposito non si produce l'attestato dei prestazione energetica ai sensi del punto d) dell'allegato A alla D.G.R. 1249/2021

Delle Componenti Edilizie:

*rivestimento interno:* posto in pareti e soffitti al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

realizzato in malta di calce

*pavimentazione interna:* realizzata in gress al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

monocottura

*infissi interni:* a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

tamburato

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in pubblica , al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

*termico:* centralizzato con alimentazione in al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

teleriscaldamento i diffusori sono in radiatori

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in in nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pvc con recapito in pubblico

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 3kw al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*fondazioni:* costruite in cemento armato nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in Cemento armato nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*copertura:* falde inclinate costruita in cemento armato nella media ★★★★★★☆☆☆☆



manufatto per l'aerazione indiretta dei lodali sottostanti





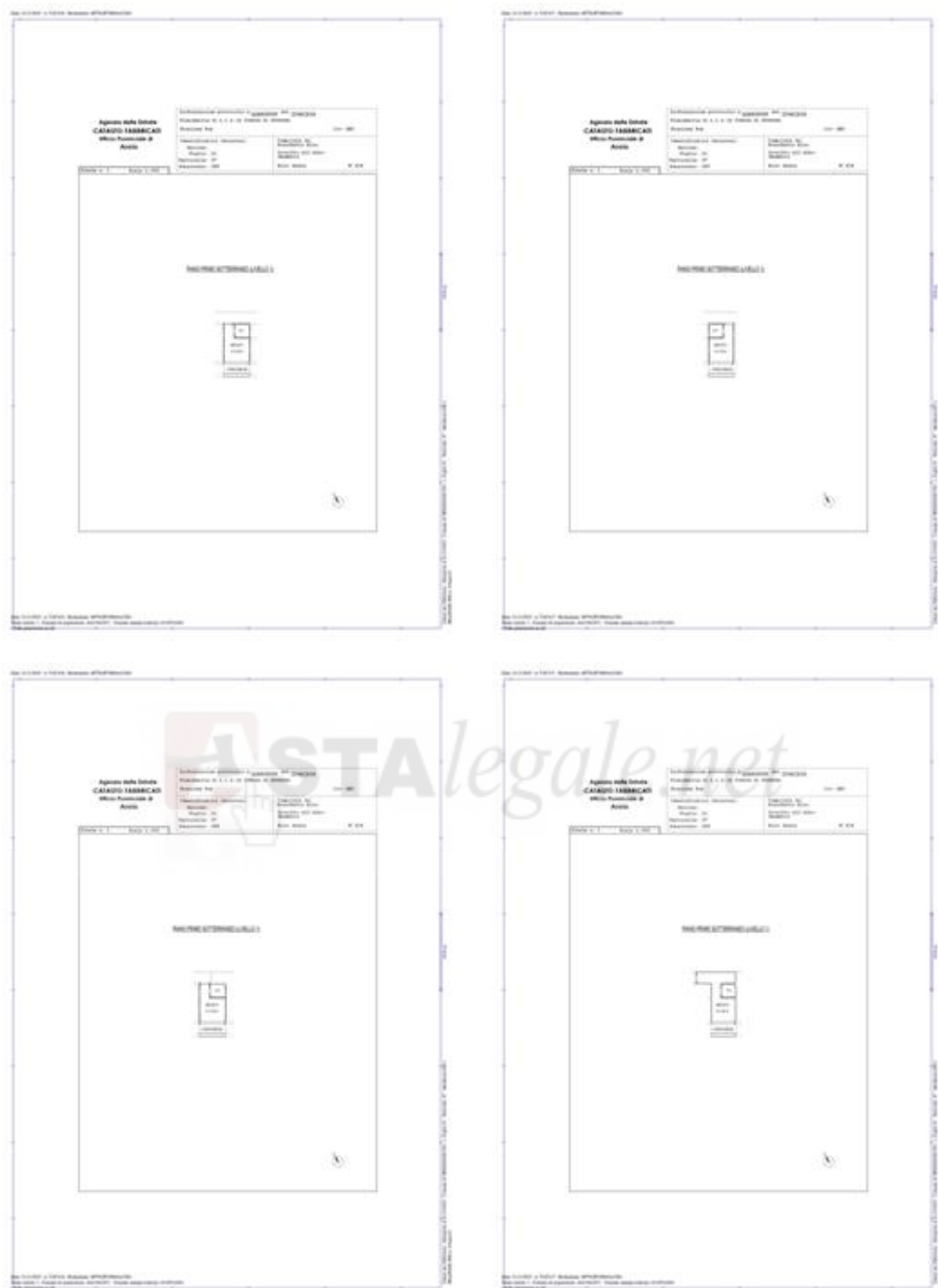
CONSISTENZA:

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
Deposito	119,02	x	100 %	=	119,02
intercapedine	20,50	x	10 %	=	2,05
<b>Totale:</b>	<b>139,52</b>				<b>121,07</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per il calcolo della superficie lorda si fa rieferimento allo schema di calcolo allegato.

I locali sono stati riuniti in un unico lotto ritenendo che lo spazio occupato mediante un contenuto intervento edilizio possa essere più funzionalmente riorganizzato per la realizzazione di una o più unità immobiliari accessorie ai molti alloggi esistenti od ai locali commerciali adiacenti.

Il valore unitario (€/mq. 300) è determinato parametrando in riduzione le quotazioni rilevate per alloggi nel medesimo stabile condominiale e tenendo conto dei costi dell'intervento edilizio di riqualificazione

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,07 x 400,00 = **48.428,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.428,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.428,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinazione del valore di mercato è quello sintetico comparativo con valori di immobili con le medesime caratteristiche.

Per il giudizio di conformità da cui derivano gli oneri di regolarizzazione sono stati eseguiti gli access per l'ufficio del catasto e dell'ufficio tecnico del comune.

Le spese condominiali insolute sono state richieste all'amministratore : esercizio 2021/2022 € 2.249,82 - esercizio 2022/2023 € 2.400,57 - esercizio 2022/2023 € 179,33

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Gressan, agenzie: Tecnocasa e Immobiliare S. Grato, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	DEPOSITO	121,07	0,00	48.428,00	48.428,00
				<b>48.428,00 €</b>	<b>48.428,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**47.028,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: €.**4.702,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**


Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €.**14.753,61**

Riduzione per arrotondamento: €.**571,59**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**27.000,00**

data 01/02/2024

 il tecnico incaricato  
Alberto Motta