



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINANZIARIA REGIONALE VALLE D'AOSTA - SOCIETA' PER AZIONI SIGLABILE
"FINAOSTA S.P.A."

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo De Paola

CUSTODE:

Dott. Jean Claude Favre

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Borgis

CF:BRGCLD55L18A326D

con studio in AOSTA (AO) corso Padre Lorenzo, 7

telefono: 0165210553

email: borgisclaudio@libero.it

PEC: claudio.borgis@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione in rustico ristrutturato** a AYMAVILLES frazione Vieyes snc, della superficie commerciale di **43,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, libero da tre lati, deriva dal restauro, avvenuto tra il 2005 e il 2013, di un rustico posto all'interno del nucleo storico della frazione Vieyes. La frazione Vieyes si trova tra il comune di Aymavilles, in fondo valle e il comune di Cogne a quota di 1600 m slm e, al contrario di quest'ultimo, presenta scarsa propensione turistica, soprattutto perché la sua posizione, nel fondo della vallata che si sviluppa verso Cogne, ha una pessima esposizione, tanto che dal mese di novembre al mese di febbraio non è irraggiata dal sole.

L'appartamento ha dimensioni minime tali che, secondo quanto previsto dalla vigente normativa igienico sanitaria, può essere occupato da una sola persona e si compone: in piano terra camera di mq 10,00 circa, bagno di circa mq 3,35 e scala di collegamento con il piano primo. In piano primo cucina soggiorno della superficie di circa mq 14,00 e un balcone.

Le murature perimetrali, con funzione portane, sono in pietra con degli sfondati il laterizio rivestiti in legno, il tutto risulta ben eseguito o comunque correttamente restaurato; La copertura presenta struttura principale e secondaria in legno, isolante e manto impermeabile in lose; mancano i pluviali sostituiti da tubi corrugati. I pavimenti in piano terra sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno, il pavimento del piano primo è in listoni di legno, le pareti sono intonacate e finite con idropittura, l'impianto elettrico è sottotraccia, mentre il riscaldamento pare essere affidato ad una stufa, vista la presenza di una canna fumaria e la mancanza di impianto di distribuzione del calore. In sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun produttore di calore (stufa a legna o a pellet). Il fabbricato è allacciato alla rete dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, energia elettrica).

Al fabbricato si accede attraversando l'adiacente particella 283 di proprietà di terzi. Nella nota di trascrizione della divisione le servitù sono citate in modo generico "servitù attiva e passiva, passaggio di solito praticato" . Non vi sono quindi documenti che definiscano specificatamente la servitù di accesso. Essendo l'immobile intercluso e avendo l'esecutato avuto accesso allo stesso utilizzando un passaggio PEDONALE ritengo, questo sia acquisito; di tale passaggio si trova anche un richiamo nella trascrizione dell'iscrizione di ipoteca volontaria che nella sezione D, ulteriori informazioni, riportata "avente accesso privato da strada comunale". Non è stata rinvenuta altra documentazione a supporto del diritto di accesso. Nella documentazione fotografica è visibile l'accesso che pare anche delimitato, seppur in modo sommario.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 363986,76 / Y 5056811,64

Coordinate UTM WGS84: X 363904,61 / Y 5056613,06

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 38' 58,97" / long. 7° 15' 12,163"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di PIANO TERRA 2.25 VARIABILE DA M 1.75/1.85 A M 2.68. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 809 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 259,85 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vieyes snc, piano: T-1, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/01/2013 Pratica n. AO0005863 in atti dal 25/01/2013 COSTITUZIONE (n. 357.1/2013)
Coerenze: elencate da Nord e Procedendo in senso orario: particelle 436 e 283 del foglio 60, fabbricato n. 284 del foglio 60, particelle 287 e 286 del foglio 60. Beni in comune di Aymavilles

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

B CORTE a AYMAVILLES frazione Vieyes snc, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno censito catastalmente come Seminativo Irriguo di Classe 2, ma è sostanzialmente parte dell'area esterna (corte) del fabbricato di cui al corpo A. Attualmente è un incolto in stato di abbandono.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 363981,2 / Y 5056814,95

Coordinate UTM WGS84: X 363899,06 / Y 5056616,37

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 38' 59,073" / long. 7° 15' 11,903"

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 436 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN IRRIG 2, superficie 38, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/12/1981 Pubblico ufficiale Chanoux E Sede DONNAS (AO) Repertorio n 14000 sede CHATILLON (AO) Registrazione volume 129 n. 43 registrato in data 11/01/1982 - n. 284 in atti dal 18/06/1997
Coerenze: Elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario: particelle 285, 435, 283 del foglio 60, fabbricato foglio 60 particella 809, area esterna particella 809 del foglio 60, particelle 287 e 286 del foglio 60. Beni in comune di Aymavilles

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessun terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.591,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.000,00
Data della valutazione:	24/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/06/2009 a firma di Notaio SAIA Francesco ai nn. 94216/22273 di repertorio, iscritta il 02/07/2009 a AOSTA ai nn. 7507/1062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 48.000,00.

Importo capitale: € 32.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Comune di Aymavilles foglio 60 n. 434 ora Foglio 60 n 809 (variazione per soppressione pratica n. AO 0005038, in atti dal 23/01/2013 - Tipo mappale presentato il 23/01/2013 (n. 5038.1/2013))

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2023 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI DI AOSTA ai nn. 653/2023 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a AOSTA ai nn. 6274/4989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non si tratta di immobile inserito in condominio pertanto non si hanno elementi per determinare le

spese ordinarie di gestione dell'immobile.

I beni oggetto di stima risultano intestati al debitore come persona fisica, pertanto la vendita dello stesso non comporta il pagamento dell'IVA a carico dell'eventuale aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 29/12/1981 a firma di Notaio Emilio Chanoux ai nn. 14000/3892 di repertorio, registrato il 11/01/1982 a CHATILLON ai nn. n. 43 vol. 129, trascritto il 26/01/1982 a AOSTA ai nn. 504/401. Proprietario per la quota di 1/15 della nuda proprietà dal 01 febbraio 1968 in forza di denuncia di successione modificativa presentata all'ufficio del registro di Aosta in data 08/03/1996 al n. 50 volume 869 e trascritta a Aosta il 26/05/2001 ai nn. 4563/3485

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **13/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO DI FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 02/02/2005 con il n. prot. 744 di protocollo, rilasciata il 22/02/2006 con il n. 13/05 di protocollo, agibilità del 26/02/2013.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Aymavilles FG. 60 particella 809

Concessione edilizia N. **23/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al recupero di un fabbricato esistente, presentata il 27/01/2009 con il n. prot. 656/x/10 di protocollo, rilasciata il 05/08/2009 con il n. 23/2009 di protocollo, agibilità del 26/02/2013.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Aymavilles FG. 60 particella 809.

L'ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE - riporta omissis 2 "CON LA SEGUENTE DESTINAZIONE D'USO (ai sensi dell'art. 73 della Legge Regionale n. 11/1998) DESTINAZIONE D'USO AD ABITAZIONE PERMANENTE O PRINCIPALE (lett. d)"

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **106/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allacciamento all'acquedotto e alla fognatura comunali a servizio dell'abitazione Foglio 60 n. 434 -436 già autorizzati con concessione 23/2009, presentata il 02/10/2009 con il n. 7757 cat. 10 cl X di protocollo, rilasciata il 02/10/2009 con il n. 106/2009 di protocollo, agibilità del 26/02/2013.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Aymavilles FG. 60 particella 809

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n.17 del 23/07/2014 pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta n. 33 del 19/08/2014, l'immobile ricade in zona Ad2 sottozona di tipo A (di tipo Ad – Villages), ovvero le parti del territorio comunale costituite dagli agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e

dai relativi elementi complementari o integrativi. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 44 delle NTA . Il fabbricato n. 809 è classificato di tipo C edificio di pregio nella tavola P4C1 del PRGC LR 11/98 vigente, in forza di delibera art. 35 comma 1 della L.R. 11/98 - FRANE - DGR 2939/2008 ,, l'immobile ricade in zona F3 aree a bassa pericolosità per Frane . Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle aree a bassa pericolosità di cui all'art. 35, comma 1 – F3, è consentito ogni genere di intervento, edilizio ed infrastrutturale; nel caso di interventi di nuova costruzione, i relativi progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con i fenomeni idraulici, geologici e idrogeologici che possono determinarsi nell'area, e di verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento all'immobile foglio 60 n. 809.

In sede di sopralluogo, come riportato nel giudizio di conformità edilizia, si è constatato che il locale in piano terra è utilizzato come cucina mentre la concessione edilizia lo definisce quale camera. Questo contrasta con la normativa igienico sanitaria. Si tratta di una difformità eseguita senza opere. Per quanto riguarda l'altezza del piano terra e le dimensioni del balcone si tratta di difformità sanabili.

La concessione edilizia rilasciata dal comune di Aymavilles è per civile abitazione, in particolare la concessione edilizia 23/2009 limita la destinazione a ad abitazione permanente o principale.

Il piano regolatore consente, nella zona, oltre alla presenza di abitazioni principali anche quella di abitazioni temporanee, salvo la verifica degli equilibri funzionali (articoli 11- 12 - 13 14 - 15 delle N.T.A.).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZA PIANO TERRA - BALCONE IN PIANO PRIMO (normativa di riferimento: PRGC L.R. 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : €1.000,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €516,45

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Aymavilles Foglio 60 particella 809.

L'altezza del piano terra è di cm 2,25 contro i cm 2,20 indicati in progetto, ed è ai limiti della tolleranza delle misure del 2%, pari a 4,4 cm. La differenza è probabilmente dovuta ad un posizionamento a quota più bassa del pavimento del piano terra. Il balcone risulta leggermente più lungo. In fase di sopralluogo si è constatato che il locale in piano terra destinato a camera è stato utilizzato come cucina e il locale in piano primo è stato utilizzato come camera.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: (L. 52/85 -D.L. 31 maggio 2010- L. 30 LUGLIO 2010 n. 122))

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.M. 37/2008 EX L. 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

L'agibilità riporta le certificazioni di tali impianti. Non è presente impianto di riscaldamento e produttore di calore.

ABITAZIONE IN RUSTICO RISTRUTTURATO

BENI IN AYMAVILLES FRAZIONE VIEYES SNC

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in rustico ristrutturato a AYMAVILLES frazione Vieyes snc, della superficie commerciale di **43,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato, libero da tre lati, deriva dal restauro, avvenuto tra il 2005 e il 2013, di un rustico posto all'interno del nucleo storico della frazione Vieyes. La frazione Vieyes si trova tra il comune di Aymavilles, in fondo valle e il comune di Cogne a quota di 1600 m s.l.m. e, al contrario di quest'ultimo, presenta scarsa propensione turistica, soprattutto perché la sua posizione, nel fondo della vallata che si sviluppa verso Cogne, ha una pessima esposizione, tanto che dal mese di novembre al mese di febbraio non è irraggiata dal sole.

L'appartamento ha dimensioni minime tali che, secondo quanto previsto dalla vigente normativa igienico sanitaria, può essere occupato da una sola persona e si compone: in piano terra camera di mq 10,00 circa, bagno di circa mq 3,35 e scala di collegamento con il piano primo. In piano primo cucina soggiorno della superficie di circa mq 14,00 e un balcone.

Le murature perimetrali, con funzione portante, sono in pietra con degli sfondati il laterizio rivestiti in legno, il tutto risulta ben eseguito o comunque correttamente restaurato; La copertura presenta struttura principale e secondaria in legno, isolante e manto impermeabile in lose; mancano i pluviali sostituiti da tubi corrugati. I pavimenti in piano terra sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno, il pavimento del piano primo è in listoni di legno, le pareti sono intonacate e finite con idropittura, l'impianto elettrico è sottotraccia, mentre il **riscaldamento pare essere affidato ad una stufa, vista la presenza di una canna fumaria e la mancanza di impianto di distribuzione del**

calore. In sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun produttore di calore (stufa a legna o a pellet). Il fabbricato è allacciato alla rete dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, energia elettrica).

Al fabbricato si accede attraversando l'adiacente particella 283 di proprietà di terzi. Nella nota di trascrizione della divisione le servitù sono citate in modo generico "servitù attiva e passiva, passaggio di solito praticato" . Non vi sono quindi documenti che definiscano specificatamente la servitù di accesso. Essendo l'immobile intercluso e avendo l'esecutato avuto accesso allo stesso utilizzando un passaggio PEDONALE ritengo, questo sia acquisito; di tale passaggio si trova anche un richiamo nella trascrizione dell'iscrizione di ipoteca volontaria che nella sezione D, ulteriori informazioni, riportata "avente accesso privato da strada comunale". Non è stata rinvenuta altra documentazione a supporto del diritto di accesso. Nella documentazione fotografica è visibile l'accesso che pare anche delimitato, seppur in modo sommario.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 363986,76 / Y 5056811,64

Coordinate UTM WGS84: X 363904,61 / Y 5056613,06

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 38' 58,97" / long. 7° 15' 12,163"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di PIANO TERRA 2.25 VARIABILE DA M 1.75/1.85 A M 2.68. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 809 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 259,85 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vieyes snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/01/2013 Pratica n. AO0005863 in atti dal 25/01/2013 COSTITUZIONE (n. 357.1/2013)
Coerenze: elencate da Nord e Procedendo in senso orario: particelle 436 e 283 del foglio 60, fabbricato n. 284 del foglio 60, particelle 287 e 286 del foglio 60. Beni in comune di Aymavilles

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

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 Cogne - Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione all'interno di un piccolo fabbricato restaurato tra il 2005 e il 2013 posto nell'antico nucleo della frazione Vieyes, libero su tre lati di cui uno confinato con una corte di altra proprietà, due affaccianti sulla corte (809 e 436) e il quarto in aderenza con altro fabbricato residenziale. Pur essendo il restauro correttamente eseguito i materiali di finitura sono di media qualità.

La superficie netta del fabbricato è anch'essa un elemento limitante, infatti ai sensi del DM 05 luglio 1975, tuttora vigente, *"l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.* Alla luce di quanto sopra l'alloggio potrebbe teoricamente utilizzato da una sola persona. (in questo caso per superficie si intende la superficie netta o calpestabile).

Il Fabbricato si compone: in piano terra di una camera di mq 10,00 circa, un bagno di circa mq 3,35 e della scala di collegamento con il piano primo. In piano primo cucina soggiorno, della superficie di circa mq 14,00 e un balcone. Le murature perimetrali, con funzione portane, sono in pietra con degli sfondati il laterizio rivestiti in legno il tutto risulta ben eseguito o comunque correttamente restaurato; La copertura presenta struttura principale e secondaria in legno, isolante e manto impermeabile in lose; mancano i pluviali sostituiti da tubi corrugati. I pavimenti in piano terra sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno, il pavimento del piano primo è in listoni di legno, le pareti sono intonacate e finite con idropittura. L'impianto elettrico è sottotraccia, mentre il riscaldamento pare essere affidato ad una stufa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in pietra con coibentazione in polistirene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non visibile , il rivestimento è realizzato in intonaco con idropittura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in non presente. Le aree esterne sono costituite da terreno incolto.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco - idropittura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in piano primo - legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: nessuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. L'agibilità cita il certificato di conformità dell'impianto elettrico.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> colonne e collettori la reti di smaltimento è realizzata in unica acque bianche e grigie con recapito in collettore comunale conformità: conforme. L'agibilità cita il certificato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

di conformità di tale impianto.

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in colonne e collettori conformità: conforme. L'agibilità cita la conformità di tale impianto.

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in legno

al di sotto della media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

scale interne: a rampa unica realizzate in legno; il servoscala è no

al di sotto della media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[293.1760 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0034921 registrata in data 10/09/2021

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
appartamento	42,43	x	100 %	=	42,43
balcone	3,15	x	25 %	=	0,79
corte	25,00	x	3 %	=	0,75
Totale:	70,58				43,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/10/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio composto da 1 camera, studio, bagno, soggiorno con angolo cottura - da ristrutturare

Indirizzo: frazione Vieyes

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 27

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 747,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 635,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio del mercato immobiliare 1° semestre 2023 (17/10/2023)

Domanda: quasi nulla

Offerta: superiore alla domanda

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

geometra locale - impresa edile (17/10/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: superiore alla domanda

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Sono in vendita, da parecchio tempo, alcuni rustici fatiscenti da ristrutturare che non trovano compratori a causa della domanda praticamente nulla di abitazioni in frazione Vieyes.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è fortemente influenzata dalla sua ubicazione e dalle sue dimensioni. La frazione Vieyes del comune di Aymavilles dista circa 17 Km dal centro del comune di Aosta e 13 dal comune di Cogne centro turistico di notevole attrattività. Vieyes si trova in una zona della vallata in cui dal mese di novembre al mese di febbraio non vi è soleggiamento, ciò comporta una scarsa attrattività per gli immobili presenti nella frazione. Le dimensioni ridottissime del fabbricato, la sua ubicazione nel villaggio sono poi altri elementi che tendono a ridurre il valore. **Altro elemento di notevole condizionamento del prezzo è la destinazione ad abitazione principale o permanente che limita fortemente il mercato. Per destinare l'immobile ad abitazione temporanea è necessario procedere alla valutazione degli equilibri funzionali. Il PRGC riporta Gli equilibri funzionali sono definiti ai successivi articoli. 12, 13, 14, 15 e 16 e sono verificati ogni anno dal Consiglio Comunale in occasione dell'approvazione del bilancio di previsione.**

Si applica una riduzione del 15% del valore (valore di vendita giudiziaria FJV) a causa delle incertezze sull'utilizzo quale abitazione temporanea del fabbricato.

La ricerca di comparabili non si è spinta alle frazioni vicine, che distano 8/10 Km, perchè darebbero dei risultati fuorvianti, ci si è piuttosto affidati al giudizio di tecnici del luogo e alla considerazione che vi sono parecchi "rustici" da ristrutturare in vendita da parecchio tempo. Ciò premesso e in base a quanto esposto ai punti precedenti si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia pari a €/mq 1000,00.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto che "una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura fallimentare è una vendita forzata il cui valore è atteso essere minore al valore di mercato" lo scrivente precisa che la vendita con il sistema dell'incanto debba avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,97	x	1.000,00	=	43.967,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 43.967,50
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 43.967,50
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN AYMAVILLES FRAZIONE VIEYES SNC

CORTE

DI CUI AL PUNTO B

CORTE a AYMAVILLES frazione Vieyes snc, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno censito catastalmente come Seminativo Irriguo di Classe 2, ma è sostanzialmente parte dell'area esterna (corte) del fabbricato di cui al corpo A. Attualmente è un incolto in stato di abbandono.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 363981,2 / Y 5056814,95

Coordinate UTM WGS84: X 363899,06 / Y 5056616,37

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 38' 59,073" / long. 7° 15' 11,903"

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 436 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN IRRIG 2, superficie 38, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/12/1981 Pubblico ufficiale Chanoux E Sede DONNAS (AO) Repertorio n 14000 sede CHATILLON (AO) Registrazione volume 129 n. 43 registrato in data 11/01/1982 - n. 284 in atti dal 18/06/1997

Coerenze: Elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario: particelle 285, 435, 283 del foglio 60, fabbricato foglio 60 particella 809, area esterna particella 809 del foglio 60, particelle 287 e 286 del foglio 60. Beni in comune di Aymavilles

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna. 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 Cogne - Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

peggiore 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

peggiore 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno incolto con piuttosto pianeggiante con la funzione di corte del fabbricato residenziale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/10/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio composto da 1 camera, studio, bagno, soggiorno con angolo cottura - da ristrutturare

Indirizzo: frazione Vieyes

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 27

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 747,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 635,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio del mercato immobiliare 1° semestre 2023 (17/10/2023)

Domanda: quasi nulla

Offerta: superiore alla domanda

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.400,00

geometra locale - impresa edile (17/10/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: superiore alla domanda

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Sono in vendita, da parecchio tempo, alcuni rustici fatiscenti da ristrutturare che non trovano compratori a causa della domanda praticamente nulla di abitazioni in frazione Vieyes.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non vi sono comparabili pertanto ci si rifà alla valutazione eseguita per la parte di corte del corpo A pari a €/mq 30,00 (0,75x1.000,00/25).

In considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto che "una vendita

immobiliare nell'ambito di una procedura fallimentare è una vendita forzata il cui valore è atteso essere minore al valore di mercato" lo scrivente precisa che la vendita con il sistema dell'incanto debba avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 30,00 = **1.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **1.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.140,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto lo scrivente ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari, stima con il metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, ufficio del registro di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di AYMAVILLES, agenzie: FIAP, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare OMI messo a disposizione dall'agenzia delle entrate, ed inoltre: TECNICO DEL SETTORE

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	abitazione				
	in rustico	43,97	0,00	43.967,50	43.967,50
	ristrutturato				
B	CORTE	38,00	0,00	1.140,00	1.140,00
				45.107,50 €	45.107,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**1.516,45**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**43.591,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €.**6.538,66**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**52,39**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**37.000,00**

data 24/10/2023

il tecnico incaricato
Claudio Borgis

