TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo Valdostana

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Paolo De Paola

CUSTODE:

dott.ssa Giornetti Patrizia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2022

TECNICO INCARICATO:

geom. Yvette Comé

CF:CMOYTT79R62A326Y
con studio in CHARVENSOD (AO) Loc. Capoluogo n. 308
telefono: 0165235893
email: yvette.come@ecoarchitettare.it
PEC: yvette.come@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SAINT CHRISTOPHE Località Angelin snc, della superficie commerciale di **30.342,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 1, superficie 564, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 268 (strada comunale) - mappale 53 - mappale 51 - mappale 31 - mappale 29
- foglio 35 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 1, superficie 25606, reddito agrario 99,18 €, reddito dominicale 99,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 267 (strada comunale) - mappale 52 - mappale 31 - mappale 32 - mappale 33 - mappale 35 - mappale 28 - mappale 26 - mappale 211 - mappale 25 - mappale 24 - mappale 298 - mappale 297 - mappale 299 - mappale 9 - mappale 30 - mappale 662
- foglio 35 particella 30 (catasto terreni), partita 1333, qualita/classe semin irrig di classe 1, superficie 4172, reddito agrario 16,16 €, reddito dominicale 16,16 €
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 29 - mappale 9 - mappale 8 - mappale 6 - mappale 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**30.342,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 303.420,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 288.249,00**
Data della valutazione:	**22/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I terreni agricoli oggetto della presente sono attualmente utilizzati dal sig. *** DATO OSCURATO *** (legale rappresentante della *** DATO OSCURATO *** proprietaria degli stessi) nell'ambito della sua azienda agricola (ditta individuale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

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 27/02/2007 a firma di notaio Marcoz Guido ai nn. 164106/51229 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 1.200.000,00.
Importo capitale: € 600.000,00.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3016 - Registro particolare n. 447

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 790 - registro particolare n. 686

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:
Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' I.V.A. pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:
I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2007), con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164105/51228 di repertorio. Trascritto ad Aosta ai n.ri 3014/2179 e 3015/2180 del 14/03/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Eg2. Il titolo è riferito solamente al mappali 29 e 30. Destinazione: agro-silvo-pastorali e compatibili - coltivazioni specializzate - Angelin

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Eg1*. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 52. Destinazione: Agro-silvo-pastorali e compatibili - coltivazioni specializzate - Angelin

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ ANGELIN SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAINT CHRISTOPHE Località Angelin snc, della superficie commerciale di **30.342,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 1, superficie 564, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 268 (strada comunale) - mappale 53 - mappale 51 - mappale 31 - mappale 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

- foglio 35 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 1, superficie 25606, reddito agrario 99,18 €, reddito dominicale 99,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 267 (strada comunale) - mappale 52 - mappale 31 - mappale 32 - mappale 33 - mappale 35 - mappale 28 - mappale 26 - mappale 211 - mappale 25 - mappale 24 - mappale 298 - mappale 297 - mappale 299 - mappale 9 - mappale 30 - mappale 662
- foglio 35 particella 30 (catasto terreni), partita 1333, qualita/classe semin irrig di classe 1, superficie 4172, reddito agrario 16,16 €, reddito dominicale 16,16 €
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 29 - mappale 9 - mappale 8 - mappale 6 - mappale 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appezzamento di terreno agricolo (suddiviso in tre differenti mappali confinanti tra di loro) di superficie totale pari a 30.342,00 m².

Gli stessi sono ubicati nel comune di Saint-Christophe in Loc. Angelin.

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui al lotto 1 sono dei terreni agricoli di notevole dimensione censiti al catasto terreni del comune di Saint-Christophe come segue:

- foglio 35 n. 29 di superficie pari a m² 25.606,00 - coordinate GPS: Lon: 7,364274 - Lat:

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

45,744787;

- foglio 35 n. 30 di superficie pari a m² 4.172,00 - coordinate GPS: Lon: 7,363142 - Lat: 45,745471;
- foglio 35 n. 52 di superficie pari a m² 564,00 - coordinate GPS: Lon: 7,365944 - Lat: 45,745098;

Gli stessi sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento di terreno con destinazione agricola di superficie complessiva pari a m² 30.342,00 posto in località Angelin, a Valle della strada comunale che collega i comuni di Saint-Christophe e Quart.

I terreni suddetti sono pressochè pianeggianti con leggera pendenza da nord a sud, sono coltivati a pascolo e accessibili anche con mezzi meccanici attraverso una rampa (posta sul mappale 52) che si diparte direttamente dalla strada comunale suddetta.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 35 mappale 29	25.606,00	x	100 %	=	25.606,00
Foglio 35 mappale 30	4.172,00	x	100 %	=	4.172,00
Foglio 35 mappale 52	564,00	x	100 %	=	564,00
Totale:	**30.342,00**				**30.342,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30.342,00	x	10,00	=	**303.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 303.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 303.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'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	terreno agricolo	30.342,00	0,00	303.420,00	303.420,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e41fc24ce270

	303.420,00 €	**303.420,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 303.420,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.171,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 288.249,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e41fc24ce270

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig di classe 2, superficie 29, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: canale di irrigazione Ru Baudin, mappale 294 - mappale 528 - mappale 290

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**29,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.335,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.168,25**
Data della valutazione:	**22/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il terreno oggetto della presente è attualmente utilizzato dal sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario dello stesso) nell'ambito della sua azienda agricola (ditta individuale).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Marcoz Guido ai nn. 164106/51229 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 1.200.000,00.
Importo capitale: € 600.000,00.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3016 - Registro particolare n. 447

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164107/51230 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 2.200.000,00.
Importo capitale: € 1.100.000,00.
Durata ipoteca: 20.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3017 - registro particolare n. 448

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 790 - registro particolare n. 686

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1135 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 789 - registro particolare n. 685

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:
Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' I.V.A. pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:
I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2007), con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164105/51228 di repertorio. Trascritto ad Aosta ai n.ri 3014/2179 e 3015/2180 del 14/03/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia gratuita **N. 57/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di bonifica, miglioramento fondiario ed irrigazione, in Località Clappey., rilasciata il 22/08/2008 con il n. 57/2007 di protocollo.
I mappali interessati dai lavori sono i seguenti: - foglio 34 nn 182, 196 (oggi 943), 247, 248, 293, 294, 297 (oggi 943), 298 (oggi 943), 299, 335, 336, 337 e 551. - foglio 35 nn 269, 274 e 279. A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è appreso che per la pratica suddetta non è mai stata presentata la denuncia di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 60, comma 5, della LR 11/06.04.1998.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba18. Destinazione: insediamenti esistenti diversi dalle sottozone A - prevalentemente residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ CLAPPEY SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 293 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig di classe 2, superficie 29, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: canale di irrigazione Ru Baudin, mappale 294 - mappale 528 - mappale 290

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un piccolo appezzamento di terreno edificabile di forma triangolare e superficie pari a 29,00 m².

Lo stesso è ubicato nel comune di Saint-Christophe in Loc. Clappey.

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il bene di cui al lotto 2 consiste in un terreno edificabile di piccolissime dimensioni censito al catasto terreni del comune di Saint-Christophe come segue:

- foglio 34 n. 293 di superficie pari a m² 29,00 - coordinate GPS: Lon: 7,364455 - Lat: 45,745897;

Lo stesso è posto a monte della strada comunale che collega i comuni di Saint-Christophe e Quart tra i mappali 290 e 294.

Il terreno suddetto è pressochè pianeggiante con leggera pendenza da nord a sud, è coltivato a pascolo, dotato di irrigazione a pioggia e accessibile a piedi direttamente dalla strada comunale suddetta oppure con mezzi meccanici agricoli utilizzando la strada di accesso alla cascina Clappey e attraversando i terreni agricoli limitrofi.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente il terreno ricade nella sottozona di PRG Ba18 nella quale è ammessa l'edificazione con una densità fondiaria pari a 0,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

m²/m².

Considerata la dimensione del lotto lo stesso non risulta direttamente edificabile ma risulta appetibile in quanto la volumetria può essere trasferita a tutti i lotti facenti parte della stessa zona del PRGC.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 34 mappale 293	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	**29,00**				**29,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Aosta Centro
Descrizione: terreno edificabile con densità fondiaria pari a 0,20 m²/m²
Indirizzo: Loc. Le Croux
Superfici principali e secondarie: 1100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 118,18 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 123.500,00 pari a 112,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnocasa
Descrizione: Terreno edificabile con densità fondiaria pari a 0,20 m²/m²
Indirizzo: Loc. Le Croux
Superfici principali e secondarie: 1025
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 117,07 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 114.000,00 pari a 111,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Domus Aosta
Descrizione: Terreno edificabile densità fondiaria pari a 0,20 m²/m²
Indirizzo: Loc. Le Croux
Superfici principali e secondarie: 1100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 118,18 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 123.500,00 pari a 112,27 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Macciò
Descrizione: Terreno edificabile densità fondiaria pari a 0,20 m²/m².
Indirizzo: Loc. Mailod
Superfici principali e secondarie: 1390
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 125,90 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 119,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

Considerata la dimensione del lotto lo stesso non risulta direttamente edificabile ma risulta appetibile in quanto la volumetria può essere trasferita a tutti i lotti facenti parte della stessa zona del PRGC.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,00	x	115,00	=	**3.335,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.335,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.335,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'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	terreno residenziale	29,00	0,00	3.335,00	3.335,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

	3.335,00 €	**3.335,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.335,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 166,75**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.168,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e41fc24ce270

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod, superficie 98, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 245 - mappale 248 - mappale 965 - mappale 465

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**98,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.270,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 10.706,50**
Data della valutazione:	**22/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il terreno oggetto della presente è attualmente utilizzato dal sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario dello stesso) nell'ambito della sua azienda agricola (ditta individuale).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Marcoz Guido ai nn. 164106/51229 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 1.200.000,00.
Importo capitale: € 600.000,00.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3016 - Registro particolare n. 447

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164107/51230 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 2.200.000,00.
Importo capitale: € 1.100.000,00.
Durata ipoteca: 20.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3017 - registro particolare n. 448

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 790 - registro particolare n. 686

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1135 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 789 - registro particolare n. 685

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:
Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' I.V.A. pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:
I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2007), con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164105/51228 di repertorio. Trascritto ad Aosta ai n.ri 3014/2179 e 3015/2180 del 14/03/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia gratuita **N. 57/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di bonifica, miglioramento fondiario ed irrigazione, in Località Clappey., rilasciata il 22/08/2008 con il n. 57/2007 di protocollo.
I mappali interessati dai lavori sono i seguenti: - foglio 34 nn 182, 196 (oggi 943), 247, 248, 293, 294, 297 (oggi 943), 298 (oggi 943), 299, 335, 336, 337 e 551. - foglio 35 nn 269, 274 e 279. A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è appreso che per la pratica suddetta non è mai stata presentata la denuncia di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 60, comma 5, della LR 11/06.04.1998.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba20*. Destinazione: insediamenti esistenti diversi dalle sottozone A - prevalentemente residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ CLAPPEY SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod, superficie 98, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 245 - mappale 248 - mappale 965 - mappale 465

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un piccolo appezzamento di terreno edificabile di forma trapezioidale e superficie pari a 98,00 m².

Lo stesso è ubicato nel comune di Saint-Christophe in Loc. Clappey.

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il bene di cui al lotto 3 consiste in un terreno edificabile di piccole dimensioni censito al catasto terreni del comune di Saint-Christophe come segue:

- foglio 34 n. 182 di superficie pari a m² 98,00 - coordinate GPS: Lon: 7,367202 - Lat: 45,747439;

Lo stesso è posto a valle di alcuni fabbricati residenziali della frazione Bagnère tra i mappali 245, 248,965 e 465.

Il terreno suddetto è un fondo intercluso pressochè pianeggiante con leggera pendenza da nord a sud, è coltivato a pascolo e dotato di irrigazione a pioggia. L'accesso allo stesso può avvenire percorrendo una strada poderale posta lungo il confine tra i comuni di Quart e Saint-Christophe (che collega la località Angelin alla loc. Bagnère) e attraversando i fondi agricoli limitrofi (mappali 247 e 248).

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente il terreno ricade nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

sottozona di PRG Ba20* nella quale è ammessa l'edificazione con una densità fondiaria pari a 0,20 m²/m².

Considerata la dimensione del lotto lo stesso non risulta direttamente edificabile ma risulta appetibile in quanto la volumetria può essere trasferita a tutti i lotti facenti parte della stessa zona del PRGC.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 34 mappale 182	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	**98,00**				**98,00**

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: 22/12/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Terreno edificabile con una densità fondiaria pari a 0,20 m²/m².

Indirizzo: Loc. Le Croux

Superfici principali e secondarie: 1025

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 117,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 111,22 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Domus Aosta

Descrizione: Terreno edificabile con una densità fondiaria pari a 0,20 m²/m².

Indirizzo: Loc. Le Croux

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 118,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 112,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Macciò

Descrizione: Terreno edificabile con una densità fondiaria pari a 0,20 m²/m².

Indirizzo: Loc. Maillod

Superfici principali e secondarie: 1392

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 125,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 119,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Aosta Centro

Descrizione: Terreno edificabile con una densità fondiaria pari a 0,20 m²/m²

Indirizzo: Loc. Le Croux

Superfici principali e secondarie: 11100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 11,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 11,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

Considerata la dimensione del lotto lo stesso non risulta direttamente edificabile ma risulta appetibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

in quanto la volumetria può essere trasferita a tutti i lotti facenti parte della stessa zona del PRGC.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	115,00	= **11.270,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.270,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.270,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'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	terreno residenziale	98,00	0,00	11.270,00	11.270,00
				11.270,00 €	**11.270,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.270,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 563,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 10.706,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **2.594,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 183, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 246 - mappale 550 - mappale 552 - mappale 248
- foglio 34 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2, superficie 2241, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 4,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 245 - mappale 246 - mappale 247 - mappale 552 - mappale 551 - mappale 964 - mappale 965 - mappale 182
- foglio 34 particella 551 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod di classe U, superficie 170, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 248 - mappale 552 - mappale 550 - mappale 553 - mappale 964

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.594,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 25.940,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 24.643,00**
Data della valutazione:	**22/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I terreni agricoli oggetto della presente sono attualmente utilizzati dal sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario degli stessi) nell'ambito della sua azienda agricola (ditta individuale).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

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 27/02/2007 a firma di notaio Marcoz Guido ai nn. 164106/51229 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 1.200.000,00.
Importo capitale: € 600.000,00.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3016 - Registro particolare n. 447

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164107/51230 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 2.200.000,00.
Importo capitale: € 1.100.000,00.
Durata ipoteca: 20.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3017 - registro particolare n. 448

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 790 - registro particolare n. 686

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1135 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 789 - registro particolare n. 685

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:

Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' I.V.A. pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:
I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.
La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2007), con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164105/51228 di repertorio. Trascritto ad Aosta ai n.ri 3014/2179 e 3015/2180 del 14/03/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia gratuita **N. 57/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di bonifica, miglioramento fondiario ed irrigazione, in Località Clappey., rilasciata il 22/08/2008 con il n. 57/2007 di protocollo.
I mappali interessati dai lavori sono i seguenti: - foglio 34 nn 182, 196 (oggi 943), 247, 248, 293, 294, 297 (oggi 943), 298 (oggi 943), 299, 335, 336, 337 e 551. - foglio 35 nn 269, 274 e 279. A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è appreso che per la pratica suddetta non è mai stata presentata la denuncia di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 60, comma 5, della LR 11/06.04.1998.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Eg5*. Destinazione: Agro-silvo-pastorali e compatibili - coltivazioni specializzate - Clapey nord

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ CLAPPEY SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **2.594,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 183, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 246 - mappale 550 - mappale 552 - mappale 248
- foglio 34 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2, superficie 2241, reddito agrario 7,52 €, reddito dominicale 4,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 245 - mappale 246 - mappale 247 - mappale 552 - mappale 551 - mappale 964 - mappale 965 - mappale 182
- foglio 34 particella 551 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod di classe U, superficie 170, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: mappale 248 - mappale 552 - mappale 550 - mappale 553 - mappale 964

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appezzamento di terreno agricolo (costituito da n. 3 different mappali) di superficie complessiva pari a 2.594,00 m².

Lo stesso è ubicato nel comune di Saint-Christophe in Loc. Clappey.

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui al lotto 4 sono dei terreni agricoli di medie dimensioni censiti al catasto terreni del comune di Saint-Christophe come segue:

foglio 34 n. 247 di superficie pari a m² 183,00 - coordinate GPS: Lon: 7,36792 - Lat: 45,747363;

foglio 34 n. 248 di superficie pari a m² 2.241,00 - coordinate GPS: Lon: 7,367602 - Lat: 45,747344;

foglio 34 n. 551 di superficie pari a m² 170,00 - coordinate GPS: Lon: 7,367745 - Lat: 45,747059;

Gli stessi sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento di terreno con destinazione agricola di superficie complessiva pari a m² 2.594,00 posti a valle di alcuni fabbricati residenziali della frazione Bagnère.

I terreni suddetti sono pressochè pianeggianti con leggera pendenza da nord a sud, sono coltivati a pascolo e dotati di impianto di irrigazione a pioggi. L'accesso agli stessi può avvenire percorrendo una strada poderale posta lungo il confine tra i comuni di Quart e Saint-Christophe (che collega la località Angelin alla loc. Bagnère) e attraversando i fondi agricoli limitrofi (mappali 550).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 34 mappale 247	183,00	x	100 %	=	183,00
Foglio 34 mappale 248	2.241,00	x	100 %	=	2.241,00
Foglio 34 n. 551	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	**2.594,00**				**2.594,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.594,00	x	10,00	=	**25.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 25.940,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 25.940,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

- 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	terreno agricolo	2.594,00	0,00	25.940,00	25.940,00
				25.940,00 €	**25.940,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.297,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.643,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e41fc24ce270

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **23.634,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig di classe 2, superficie 678, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 274 - mappale 268 - mappale 267 - mappale 279
- foglio 35 particella 274 (catasto terreni), partita 5599, qualita/classe relit strad, superficie 709, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali: mappali 294, 943 e 960 del foglio 34 - canale irriguo Ru Baudin - mappali 269 e 279 del foglio 35
- foglio 34 particella 960 (catasto terreni), qualita/classe prato di classe 1, superficie 17126, reddito agrario 22,11 €, reddito dominicale 44,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 962 - 963 - 961 - 964 - 339 - 303 - 335 - 233 - 304 - 323 - 251 - 959 - 260 - 337 - 274 (del foglio 35) - 943 - canale irriguo Ru Baudin - 296 - 271 - 273 - 272 - 622 - 268 - 267 - 266.
- foglio 34 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2, superficie 911, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 1,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 960 - 303 - 334 - 233 - 960
- foglio 34 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe prato di classe 1, superficie 580, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 465 - 965 - 964 - 963 - 961 - 960 - 266
- foglio 34 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2, superficie 1350, reddito agrario 4,53 €, reddito dominicale 2,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: canale irriguo Ru Baudin - mappale 943 del foglio 34 - mappale 274 del foglio 35 - mappali 528 e 293 del foglio 34
- foglio 35 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 1 e prato irrig di classe 2, superficie 1517, reddito agrario 5,85 €, reddito dominicale 5,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 274 - mappale 269 - mappale 268 - mappale 267
- foglio 34 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2 e incolt prod di classe U, superficie 763, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 960 - 260 - 529 - canale irriguo Ru Baudin

B **cascina** a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **1.409,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 943 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.342,00 Euro,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

indirizzo catastale: Località Clappey, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: mappale 960 - corte comune (BCNC) foglio 34 n. 943 sub 4

- foglio 34 particella 943 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Clappey, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: mappale 960 - corte comune (BCNC) foglio 34 n. 943 sub 4
- foglio 34 particella 943 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Loc. Clappey, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: corte comune (BCNC) foglio 34 n. 943 sub 4 - mappale 960

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**25.043,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.236.340,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.124.523,00**
Data della valutazione:	**22/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I terreni agricoli e i fabbricati oggetto della presente sono attualmente utilizzati dal sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario degli stessi) nell'ambito della sua azienda agricola (ditta individuale).

In particolare:

- il fabbricato censito al foglio 34 n. 943 sub. 3 risulta abitato dal sig. *** DATO OSCURATO *** e dal figlio *** DATO OSCURATO *** ;
- i fabbricato censito al foglio 34 n. 943 sub. 1 (stalla e fienile) risulta occupato da bovini di proprietà della ditta individuale agricola del sig. *** DATO OSCURATO *** ;
- il fabbricato censito al foglio 34 n. 943 sub. 2 risulta in parte utilizzato come locale accessorio all'azienda agricola (al piano terra infatti è ubicata una cucina rustica ed un locale per il lavaggio dell'attrezzatura utilizzata per la mungitura).

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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

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 27/02/2007 a firma di notaio Marcoz Guido ai nn. 164106/51229 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 1.200.000,00.
Importo capitale: € 600.000,00.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3016 - Registro particolare n. 447

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164107/51230 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 2.200.000,00.
Importo capitale: € 1.100.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3017 - Registro particolare n. 448

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 790 - registro particolare n. 686

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1135 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/013/2022 - Registro generale n. 789 - Registro particolare n. 685

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:

Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' I.V.A. pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2007), con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164105/51228 di repertorio. Trascritto ad Aosta ai n.ri 3014/2179 e 3015/2180 del 14/03/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/02/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia gratuita **N. 57/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di bonifica, miglioramento fondiario ed irrigazione, in Località Clappey., rilasciata il 22/08/2008 con il n. 57/2007 di protocollo.
I mappali interessati dai lavori sono i seguenti: - foglio 34 nn 182, 196 (oggi 943), 247, 248, 293, 297 (oggi 943), 298 (oggi 943), 299, 335, 336, 337 e 551. - foglio 35 nn 269, 274 e 279. A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è appreso che per la pratica suddetta non è mai stata presentata la denuncia di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 60, comme 5, della LR 11 del 06.04.1998.

Concessione edilizia **N. 53/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo della "Cascina Clappey" (per realizzare un complesso agrituristico) con annessa abitazione permanente o principale, in località Clappey., presentata il 04/11/2009 con il n. prot. 14236 di protocollo, rilasciata il 02/07/2010 con il n. 53/2009 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 34 nn 196 (oggi 943), 297 (oggi 943), 298 (oggi 943) e 299 (oggi 960) - Foglio 35 nn 269 e 279.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Eg5. Destinazione: agro-silvo-pastorali e compatibili - coltivazioni specializzate - Clapey nord

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e41fc24ce270

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ CLAPPEY SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **23.634,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig di classe 2, superficie 678, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 274 - mappale 268 - mappale 267 - mappale 279
- foglio 35 particella 274 (catasto terreni), partita 5599, qualita/classe relit strad, superficie 709, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali: mappali 294, 943 e 960 del foglio 34 - canale irriguo Ru Baudin - mappali 269 e 279 del foglio 35
- foglio 34 particella 960 (catasto terreni), qualita/classe prato di classe 1, superficie 17126, reddito agrario 22,11 €, reddito dominicale 44,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 962 - 963 - 961 - 964 - 339 - 303 - 335 - 233 - 304 - 323 - 251 - 959 - 260 - 337 - 274 (del foglio 35) - 943 - canale irriguo Ru Baudin - 296 - 271 - 273 - 272 - 622 - 268 - 267 - 266.
- foglio 34 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2, superficie 911, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 1,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 960 - 303 - 334 - 233 - 960
- foglio 34 particella 962 (catasto terreni), qualita/classe prato di classe 1, superficie 580, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 1,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 465 - 965 - 964 - 963 - 961 - 960 - 266
- foglio 34 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2, superficie 1350, reddito agrario 4,53 €, reddito dominicale 2,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: canale irriguo Ru Baudin - mappale 943 del foglio 34 - mappale 274 del foglio 35 - mappali 528 e 293 del foglio 34
- foglio 35 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 1 e prato irrig di classe 2, superficie 1517, reddito agrario 5,85 €, reddito dominicale 5,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35: mappale 274 - mappale 269 - mappale 268 - mappale 267
- foglio 34 particella 337 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig di classe 2 e incolt prod di classe U, superficie 763, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 34: 960 - 260 - 529 - canale irriguo Ru Baudin

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

I beni oggetto di esecuzione relativi al lotto 5 corpo A consistono in un appezzamento di terreno agricolo di notevoli dimensioni (suddiviso in otto differenti mappali confinanti tra di loro) di superficie totale pari a 23.634,00 m².

Gli stessi sono ubicati nel comune di Saint-Christophe in Loc. Clappey e insieme ai fabbricati insistenti sul mappale n. 943 (meglio descritti nel corpo B) costituiscono la "cascina Clappey".

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui al lotto 5 corpo A sono dei terreni agricoli di notevole dimensione censiti al catasto terreni del comune di Saint-Christophe come segue:

- foglio 34 n. 962 di superficie pari a m² 580,00 - coordinate GPS: Lon: 7,366874 - Lat: 45,747182;
- foglio 34 n. 960 di superficie pari a m² 17.126,00 - coordinate GPS: Lon: 7,36623 - Lat: 45,746211;
- foglio 34 n. 335 di superficie pari a m² 911,00 - coordinate GPS: Lon: 7,366898 - Lat: 45,74623;
- foglio 34 n. 294 di superficie pari a m² 1.350,00 - coordinate GPS: Lon: 7,364732 - Lat: 45,74579;
- foglio 35 n. 279 di superficie pari a m² 1.517,00 - coordinate GPS: Lon: 7,365279 - Lat: 45,745529;
- foglio 35 n. 274 di superficie pari a m² 709,00 - coordinate GPS: Lon: 7,365501 - Lat: 45,745616;
- foglio 35 n. 269 di superficie pari a m² 678,00 - coordinate GPS: Lon: 7,365853 - Lat: 45,745386;
- foglio 34 n. 337 di superficie pari a m² 763,00 - coordinate GPS: Lon: 7,366305 - Lat: 45,745278;

Gli stessi sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento di terreno con destinazione agricola di superficie complessiva pari a m² 23.634,00 posto in località Clappey, a monte della strada comunale che collega i comuni di Saint-Christophe e Quart.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

I terreni suddetti sono pressochè pianeggianti con leggera pendenza da nord a sud, sono coltivati a pascolo e accessibili anche con mezzi meccanici attraverso una strada di accesso (che attraversa i mappali 279, 269 e 960) che si diparte direttamente dalla strada comunale suddetta.

Sul mappale 960, ad est della cascina, è presente un fabbricato adibito a legnaia e camera di manovra dell'impianto di irrigazione (lo stesso risulta meglio descritto e stimato all'interno del corpo B).

Sul mappale 296 sono invece presenti una rampa ed il relativo tunnel per il collegamento dei terreni posti a monte della strada comunale al sottopasso esistente sotto la strada comunale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 35 mappale 279	1.517,00	x	100 %	=	1.517,00
Foglio 35 mappale 269	678,00	x	100 %	=	678,00
Foglio 35 mappale 274	709,00	x	100 %	=	709,00
Foglio 34 mappale 960	17.126,00	x	100 %	=	17.126,00
Foglio 34 mappale 335	911,00	x	100 %	=	911,00
Foglio 34 mappale 962	580,00	x	100 %	=	580,00
Foglio 34 mappale 294	1.350,00	x	100 %	=	1.350,00
Foglio 34 mappale 337	763,00	x	100 %	=	763,00
Totale:	**23.634,00**				**23.634,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

L'impianto di irrigazione, la rampa ed il tunnel ubicato sul mappale 269 per il collegamento al sottopasso esistente sotto la strada comunale, si intendono funzionali all'attività agricola ed inclusi nel valore stimato dei terreni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23.634,00	x	10,00	=	**236.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 236.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 236.340,00**

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ CLAPPEY SNC

CASCINA

DI CUI AL PUNTO B

cascina a SAINT CHRISTOPHE Località Clappey snc, della superficie commerciale di **1.409,00** mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 943 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.342,00 Euro, indirizzo catastale: Località Clappey, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: mappale 960 - corte comune (BCNC) foglio 34 n. 943 sub 4
- foglio 34 particella 943 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Località Clappey, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: mappale 960 - corte comune (BCNC) foglio 34 n. 943 sub 4
- foglio 34 particella 943 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Loc. Clappey, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: corte comune (BCNC) foglio 34 n. 943 sub 4 - mappale 960

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione relativi al lotto 5 corpo B consistono in una cascina costituita da tre fabbricati.

Gli stessi sono ubicati nel comune di Saint-Christophe in Loc. Clappey ed insieme ai terreni agricoli che li circondano costituiscono la "cascina Clappey".

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

I beni di cui al lotto 5 corpo B consistono in n. 3 fabbricati, classificati "documento", censiti al catasto fabbricati del comune di Saint-Christophe come segue:

- foglio 34 n. 943 sub. 1 (che di seguito verrà chiamato "edificio B");
- foglio 34 n. 943 sub. 2 (che di seguito verrà chiamato "edificio A");
- foglio 34 n. 943 sub. 3 (che di seguito verrà chiamato "edificio C");

L'area antistante i fabbricati, censita al catasto fabbricati al foglio 34 n. 943 sub. 4 (BCNC), costituisce la corte comune che è delimitata dalle mura perimetrali che circoscrivono il complesso.

Edificio A:

L'edificio denominato "A" è quello posto ad ovest del complesso ed è posto su 4 livelli:

- il piano seminterrato;
- il piano terra;
- il piano primo;
- il piano sottotetto.

Allo stato attuale il fabbricato è accatastato come "collabente" (motivo per il quale non esiste una planimetria catastale dello stesso) per lo stato di degrado in cui si trova e per poter essere utilizzato necessita di un intervento di restauro e risanamento conservativo.

L'accesso al fabbricato posto al piano terra lungo il fronte est, avviene attraverso la corte comune e conduce ad un disimpegno (superficie 5,46 m²) che consente l'accesso ai locali presenti al piano ed alla scala a struttura tortile di distribuzione verticale.

Al piano terra sono presenti 4 locali:

- locale 1: posto a nord est di superficie netta pari a circa 29,25 m², con un affaccio ad est e uno a nord;
- locale 2: posto a nord ovest (accessibile attraverso il locale di cui sopra) di superficie netta pari a circa 28,65 m², con un affaccio ad ovest e uno a sud;
- locale 3: posto a sud est (accessibile attraverso il disimpegno) di supeficie netta pari a 41,20 m², con un affaccio ad est e uno a sud;
- locale 4: posto a sud ovest (accessibile attraverso il locale di cui sopra) di superficie netta pari a circa 16,70 m² e con un affaccio a sud.

Il locale 1 è stato parzialmente modificato rispetto a come si presentava in origine in quanto è stato realizzato un nuovo ambiente utilizzato per il lavaggio dell'attrezzatura utilizzata per la mungitura nell'azienda agricola (stalla e fienile ubicati nell'edificio "B"). Lo stesso è inoltre dotato di impianto elettrico e di illuminazione. Il locale 2 è caratterizzato dalla presenza di decorazioni a motivo floreale con cornici e motivi geometrici policromi realizzati sull'intonaco delle pareti e del soffitto. I locali 3 e 4 sono attualmente utilizzati come deposito. Alcuni locali presentano un pavimento in legno ed altri in pietra, l'impianto di illuminazione della maggior parte dei casi non risulta funzionante ed i serramenti interni ed esterni si presentano in pessimo stato di conservazione. In alcune stanze sono presenti dei camini.

Attraverso la scala interna si raggiunge il piano primo costituito da:

- un disimpegno di superficie netta pari a circa 5,60 m² da cui si accede a...
- locale 5: posto a nord est di superficie netta di circa 29,30 m², con un affaccio ad est e uno a nord;
- locale 6: posto a nord ovest (accessibile attraverso il locale di cui sopra) di superficie netta pari a circa 28,90 m², un affaccio ad ovest e uno a sud;

attraverso il disimpegno suddetto si accede ad un corridoio (superficie netta circa 4,90 m²) che da accesso a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

- locale 7: posto ad ovest nella parte centrale del fabbricato, di supeficie netta pari a 14,90 m², con un unico affaccio ad est;
- locale 8: posto a sud ovest, di superficie netta pari a circa 19,60 m² ed un affaccio a sud;
- locale 9: posto a sud est, di superficie netta pari a circa 17,70 m² ed un unico affaccio a sud.

I locali 5 e 6 sono caratterizzati da una cornice decorativa policroma a motivi geometrici. Tutti i locali del piano primo presentano una pavimentazione in legno. L'impianto di illuminazione della maggior parte dei casi non risulta funzionante ed i serramenti interni ed esterni si presentano in pessimo stato di conservazione.

Attraverso la scala interna è possibile raggiungere il piano sottotetto costituito da:

- locale 10: posto a nord, di superficie netta pari a circa 61,85 m²;
- locale 11: posto a sud ovest, di superficie netta pari a circa 44,00 m²;
- locale 12: posto a sud est, di superficie netta pari a circa 18,35 m².

I locali del sottotetto presentano un tetto in legno con struttura discontinua composta da travi in legno massello su strutture reticolari (capriate) e/o saettate.

E' infine presente un piano seminterrato costituito da:

- un disimpegno di superficie pari a circa 5,70 m² da cui si accede al...
- locale 13: posto a sud est, di superficie pari a circa 15,30 m² con affaccio a sud e soffitto voltato;
- locale 14: posto a sud ovest, di superficie pari a circa 38,80 m² con affaccio a sud;
- locale 15: posto a nord, di superficie pari a circa 51,90 m² con affacci ad est e ad ovest e soffitto voltato.

Si evidenzia che i locali suddetti sono stati oggetto di recenti interventi di restauro, ma risultano ancora da completare, in particolare :

- il locale 13 presenta un pavimento in pietra, pareti perimetrali in pietra a vista e volta intonacata,
- i locali 14 e 15 presentato pavimentazione ceramica, pareti e soffitti e/o volta intonacati.

Gli impianti elettrici, elettronici e idro-termo-sanitari risultano imbastiti ma ancora da ultimare.

Secondo quanto si evince dal rilievo redatto dallo studio dell'ing. Edgardo Campane il locale 15 era originariamente costituito da due ambienti separati da una muratura portante intermedia. Quest'ultima risulta essere stata recentemente rimossa al fine di creare un unico locale.Nel corso dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non è emersa nessuna pratica edilizia che autorizzi l'esecuzione delle opere sopra descritte. Trattandosi di un edificio classificato "documento" risulta inoltre necessario ottenere un parere della soprintendenza.

Per quanto detto, pertanto, risulta evidente che l'acquirente dovrà effettuare in proprio, tramite architetto o ingegnere, la verifica della sicurezza dell'unità strutturale.

Attraverso il disimpegno posto al piano seminterrato è inoltre possibile accedere ad un tunnel che collega l'edificio "A" alla cantina dell'edificio "C".

L'edificio "C" presenta un balcone in legno con tipologia tradizionale, in pessimo stato di conservazione e parzialmente crollato, dai caratteri tipologici locali realizzato con mensole incastrate all'interno della muratura portante in pietra, listelli romboidali verticali, mancorrente e supporti incastrati in facciata. Sul fronte sud si evidenziano tracce di decorazioni parietali di ispirazione classica ad incorniciare una meridiana. Il tetto è in legno con manto di copertura in lose.

Edificio B:

L'edificio "B", posto a nord est del complesso, ha una destinazione d'uso agricola con stalla al piano terra e fienile al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

L'edificio ha una forma rettangolare ed è costituito da muratura portante in pietra, tetto in legno, manto di copertura in lose e partizione orizzontale tra il piano terra ed il piano primo costituita da volta in mattoni.

Esso non presenta cordoli di ripartizione e cerchiatura della muratura portante e risulta danneggiato localmente in corrispondenza del varco di accesso al fienile sul lato nord. In tale punto la muratura portante mostra i segni di un danneggiamento strutturale per ciò che concerne i ritti dei maschi murari laterali che devono essere messi in sicurezza anche soltanto a livello dei carichi statici verticali.

La stalla posta al piano terra ha una superficie di circa 130,00 m² ed è accessibile attraverso una porta posta sul fronte sud raggiungibile attraverso la corte comune (sub. 4).

La stessa è dotata inoltre di n. 6 finestre poste sul fronte sud e n. 2 finestre poste sui fronti est ed ovest.

Il fienile posto al piano primo (superficie netta 137,00 m²) è accessibile attraverso un portone posto sul fronte nord oppure attraverso una scala esterna in pietra posta lungo il fronte ovest. Lo stesso presenta murature perimetrali in pietra a vista e tetto in legno con struttura discontinua composta da travi in legno massello su strutture reticolari (capriate) e/o saettate. Il pavimento presenta una finitura in calcestruzzo lisciato. Il fienile è dotato di n. 7 aperture sul fronte sud alcune delle quali risultano essere state parzialmente tamponate.

Edificio C:

L'edificio "C" è ubicato a sud est del complesso, ha una destinazione d'uso residenziale di conduzione funzionale all'uso agricolo ed è posto su tre livelli: il piano interrato, il piano terra ed il piano primo.

Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo autorizzato con concessione edilizia n. 53/2009 del 02/07/2010. A seguito di accesso agli atti presso gli uffici comunali e di sopralluogo in loco è stato appurato che i lavori risultano ancora in corso di realizzazione, che sono stati eseguiti in parziale difformità a quanto autorizzato e che il titolo abilitativo sopra citato risulta scaduto ma non risulta essere stata presentata alcuna variante o rinnovo della stessa.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una porta posta sul fronte ovest, raggiungibile passando attraverso la corte comune (sub. 4).

Al piano terra è stata realizzata la zona giorno costituita da:

- un soggiorno, di superficie utile pari a circa 46 m², avente tre affacci a sud, dal quale si accede...
- alla cucina di superficie utile pari a circa 28,03 m², con un affaccio a sud e una porta ed una finestra a nord. Da questa si accede...
- al bagno costituito da un antibagno di 1,26 m² ed un bagno di 2,85 m².

Nel soggiorno è presente una scala attraverso la quale si accede al piano superiore in cui è presente la zona notte costituita da:

- un disimpegno di superficie netta pari a circa 9,25 m², con affaccio a nord, dal quale si accede...
- ad una camera da letto di superficie netta pari a circa 21,30 m², dotato di tre porte-finestre e relativi balconi con affaccio a nord, ovest e sud;
- ad una cabina armadio di superficie netta pari a circa 11,50 m², con un affaccio a sud;
- ad una camera da letto di superficie netta pari a circa 24,21 m², dotata di una porta finestra e relativo balcone con affaccio a sud ed un secondo affaccio ad est;
- dalla camera suddetta è possibile accedere al servizio igienico di superficie netta pari a circa 8,00 m², avente un solo affaccio a sud e dotato di lavandino, doccia, vaso igienico e bidet.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con differenti colorazioni ed in alcuni ambienti i soffitti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

risultano decorati con travi di legno. I serramenti esterni sono in legno e dotati di triplo vetro con doppia camera saturata di aria anidra. La cucina ed i bagni presentano una pavimentazione ceramica mentre i pavimenti degli altri ambienti non risultano essere ancora stati ultimati.

Completa il fabbricato la cantina posta al piano interrato costituita da un nucleo storico con ambiente voltato e murature portanti perimetrali in pietra di superficie pari a circa 56,00 m² ed un nucleo di nuova costruzione di superficie pari a circa 23,50 m² realizzato con muratura portante perimetrale in c.a. e solaio di copertura verosimmilmente realizzato mediante soletta piena composta dall'accostamento ed il completamento in opera di travetti prefabbricati (verosimilmente) precompressi. L'ampliamento della cantina è stato autorizzato con la consessione edilizia n. 53/2009 del 02/07/2010.

La stessa non è collegata internamente all'abitazione soprastante ma è accessibile attraverso il tunnel che la collega al fabbricato "A".

Le opere ancora da ultimare per il completamento del fabbricato sono le seguenti:

- impianto elettrico ed idro-termo-sanitario;
- serramenti interni;
- impalcato e parapetti dei balconi (sono presenti solamente le mensole in pietra);
- opere di lattoneria;
- manto di coperture in lose;
- pavimenti (con la sola eccezione della cucina e dei bagni);

Alcune opere sono state realizzate in difformità a quanto autorizzato in quanto:

- il progetto prevedeva la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra che non è stata realizzata;
- al piano terra oltre alla realizzazione della cucina-soggiorno dell'alloggio del proprietario era prevista anche la realizzazione di un alloggio monolocale per il conduttore dell'azienda agricola. Quest'ultimo non è stato realizzato e l'intero piano è stato destinato alla zona giorno delll'alloggio del proprietario;
- al piano primo era prevista la realizzazione di un bagno-lavanderia al posto del quale è stato realizzata una cabina-armadio;
- non tutti i serramenti esterni corrispondono per forma, ubicazione o dimensione a quanto previsto in progetto.

Considerato che i lavori di restauro e risanamento conservativo non sono ancora stati ultimati e il titolo abilitativo risulta scaduto, sarà necessario procedere alla verifica :

- degli impianti.
- delle strutture,

e procedere al reperimento :

- del certificato di collaudo o di regolare esecuzione così come previsto dal DPR 380/2001 art 67 ,
- delle dichiarazione di conformità degli impianti così come previsto dall'art. 1 comma 2 del DM 37/08

Inoltre è necessario presentare un progetto di variante, ai sensi della LR 11/98 art. 61/bis per la riattivazione del titolo abilitativo e la regolarizzazione delle opere variate oltre alla liquidazione dei nuovi oneri comunali di urbanizzazione.

Altri fabbricati:

Il progetto allegato alla concessione edilizia n. 53/2009 prevedeva, oltre che il restauro e risanamento conservativo dell'edificio "C", la realizzazione di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

- un edificio denominato "D" costituito da un'ampia autorimessa collettiva, una centrale termica a servizio di tutti il complesso con annesso serbatoio per il combustibile a pellets e un locale tecnico per il controllo e la gestione degli impianti di irrigazione sia dell'area cortilizia che della superficie agricola a monte della strada comunale;
- un edificio denominato "E" costituito dal prolungamento del sottopasso esistente posto al di sotto della strada comunale per consentire il collegamento tra la porzione di azienda situata a nord della strada e quella situata a sud della stessa. L'intervento consisteva nella realizzazione di una rampa carrabile parzialmente interrata realizzata in c.a. e di pareti che contengono il terrapieno realizzate con muratura di roccioni accostati a secco integrate con opere a verde per mitigare la presenza del manufatto.

Quest'ultimo, secondo quanto si è potuto appurare nel corso dei sopralluoghi effettuati il loco è stato realizzato mentre l'edificio "D" è stato realizzato solamente in parte.

L'autorimessa interrata infatti non è stata realizzata ma sono stati costruiti alcuni locali posti a nord dei fabbricati "A" e "B". I locali sudetti hanno una superficie lorda complessiva pari a circa 100 m² e sono stati realizzati con struttura in c.a.. L'accesso agli stessi avviene attraverso il cortile comune della cascina (sub. 4). Il solaio di copertura del fabbricato è stato completamente ricoperto con terreno vegetale e rinverdito in modo tale che la costruzione del volume interrato non venga percepita.

La nuova costruzione è suddivisa nei seguenti locali:

- locale tecnico in cui sono ubicati :
  - un obsoleto generatore di calore a gas naturale di recupero,
  - un generatore istantaneo a gas naturale per la produzione di acqua calda sanitaria,
  - il collettore principale di distribuzione del fluido termovettore e del circuito sanitario e dei relativi tubi di distribuzione molti dei quali non ancora collegati le cui coppelle isolanti iniziano a presentari i primi segni di danneggiamento in quanto esposte da tempo all'aria ed all'azione meccanica dei fruitori poiché non sono stati ricoperti con massetto cementizio;
- deposito,
- stalla di piccole dimensioni.

Ad est del complesso, nel corso dei sopralluoghi, sono stati invece rinvenuti alcuni manufatti che non risultano presenti sugli elaborati progettuali e pertanto risultano essere stati realizzati senza il rilascio di alcun titolo abilitativo:

- l'impianto di asportazione e lo stoccaggio del letame costituito oltre che dai macchinari necessari da una platea e da muri di contenimento in c.a.;
- un fabbricato in c.a. seminterrato suddiviso in due ambienti: il primo adibito a camera di manovra per l'impianto di irrigazione ed il secondo adibito a legnaia.

Nota: Si precisa che l'APE codice identificativo: APE0074035 si riferisce al solo edificio "C". Gli edifici "A" e "B", vista l'attuale destinazione d'uso, non sono ad oggi soggetti alla redazione della stessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

CLASSE ENERGETICA:

D

[153,478 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0074035 registrata in data 21/12/2022

CONSISTENZA:

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

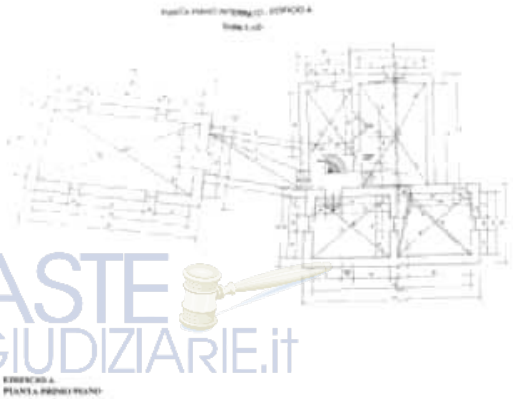
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

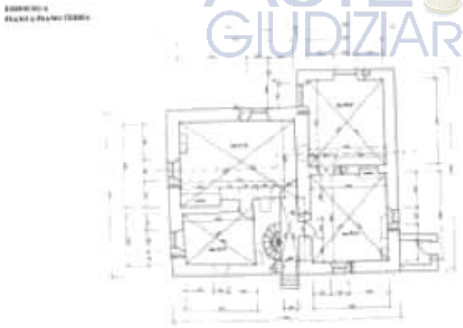
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Edificio A - piano seminterrato	154,00	x	100 %	=	154,00
Edificio A - piano terra	183,00	x	100 %	=	183,00
Edificio A - piano primo (al netto dei balconi)	178,00	x	100 %	=	178,00
Edificio A - piano sottotetto	180,00	x	100 %	=	180,00
Edificio B - piano terra	173,00	x	100 %	=	173,00
Edificio B - piano primo	173,00	x	100 %	=	173,00
Edificio C - piano interrato	144,00	x	100 %	=	144,00
Edificio C - piano terra	112,00	x	100 %	=	112,00
Edificio C - piano primo (al					

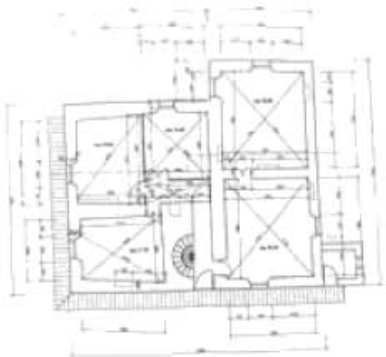
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

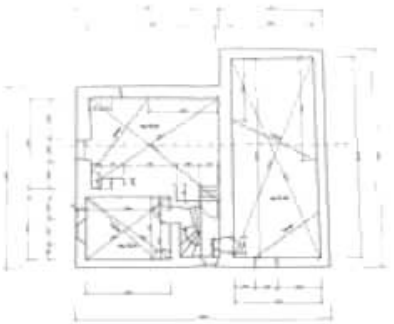
Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

netto dei balconi)	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	**1.409,00**				**1.409,00**









VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Ultimo Piano
Descrizione: Villa in Loc. Cort
Indirizzo: Loc. Cort
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 440.000,00 pari a 1.913,04 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 426.800,00 pari a 1.855,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare online
Descrizione: Villa nuova
Indirizzo: Loc. Fontanalle
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 470.000,00 pari a 3.133,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 455.900,00 pari a 3.039,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Aosta Centro
Descrizione: Villa
Indirizzo: Loc. Maillod
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 560.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 543.200,00 pari a 2.716,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Patrizia Diemoz
Descrizione: Villa
Indirizzo: Loc. Nicolin
Superfici principali e secondarie: 323
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 660.000,00 pari a 2.043,34 Euro/mq
Sconto trattativa: 3 %
Prezzo: 640.200,00 pari a 1.982,04 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Ville e villini in ottimo stato di conservazione
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.300,00 pari a 3.300,00 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSE

Il **complesso immobiliare** di cui al presente risulta essere caratterizzato da **specifica complementarietà** in quanto :

- nasce all'interno di una zona urbanistica con destinazione sia agricola (quella attuale) sia con destinazione trasformabile da agricola a residenziale,
- entrambe le destinazioni sono ammesse,
- le due destinazioni non risultano tuttavia compatibili contemporaneamente tra di loro in quanto:
  - la destinazione agricola necessita di ampi spazi per l'esercizio dell'attività,
  - la destinazione residenziale necessita di standard qualitativi difficilmente garantibili con la presenza di un un insediamento agricolo finitimo,
- i terreni risultano essere:
  - funzionali all'attività agricola,
  - sovrabbondanti all'attività residenziale.

Nell'ambito della **destinazione rurale**, l'appetibilità dei beni (caratterizzati da complementarietà), risulta connessa all'attività:

1. **strettamente agricola** (coltura e allevamento),
2. **agricola e turistica** (agriturismo con nucleo produttivo agricolo funzionale alla ricettività)

Per tale destinazione risultano complementari (ovvero funzionali ed inscindibili) alcuni dei lotti agricoli facendi parte del procedimento in quanto necessari al fine di gantire la **razionalità dell'insediamento agricolo** poiché risultano necessari alla produzione del foraggio dei capi allevati all'interno dell'azienda.

Nell'ambito della destinazione residenziale, invece, l'appetibilità dei beni risulta essere limitata alla:

- **possibilità di conversione dei corpi di fabbrica preesistenti** (da agricoli a residenziali) ,
- **possibilità di fruizione esclusiva del primo intorno di terreno con finalità pertinenziali** ad uso eslusivo e comune delle varie unità abitative che possono essere ricavate dal frazionamento ragionevole degli immobili.

In tale ultimo caso, l'eccesso di ampia superficie agricola, non fondamentale alla destinazione residenziale, risulterebbe di fatto inutile; quindi in tal caso risulterebbe frazionabile e vendibile separatamente a fini agricoli.

Tutto ciò premesso, il metodo di stima adottato e nel prosieguo illustrato, considera con tale impostazione il complesso di beni da stimare.

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA ADOTTATO

Al fine di determinare il più probabile valore del complesso agricolo, fatte salve le premesse di cui al precedente ed in ragione del fatto che non esiste un mercato popolato di beni simili a quelli oggetto di stima, si ritiene che il metodo di stima da adottare sia quello del **più probabile valore di trasformazione**. Tale metodo di stima, infatti, permette di valorizzare i beni sulla base dell'appetibilità avvertita da un imprenditore ordinario (sia esso agricolo o edile) in ragione delle possibilità di trasformazione razionale del complesso di beni.

Tale metodo verrà adottato in due volte, separatamente, per simulare :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e41fc24ce270

1. la trasformazione nell'ambito di una nuova destinazione agricola e turistica extralberghiera,
2. la trasformazione nell'ambito residenziale

Il valore finale della stima sarà il più elevato tra quelli precedentemente citati in quanto si presume che abbia maggiore appetibilità la trasformazione con superiore tasso di rendimento interno.

Descrizione del metodo di stima adottato per
DESTINAZIONE AGRICOLA E TURISTICA

Al fine di determinare il più probabile valore del complesso rurale, essendo quest'ultimo di valore per il solo reddito ritraibile, si decide di utilizzare la somma (con segno) di:

- il metodo del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli (già stimato nel corpo A del presente lotto),
- il metodo dell'anticipazione delle annualità illimitate andando a stimare un valore di reddito medio annuo per ciascuna camera realizzabile all'interno del fabbricato A (ipotizzando invece che il fabbricato B continui ad essere utilizzato come stalla e fienile e che il fabbricato C continui ad essere adibito ad alloggio di conduzione) al saggio medio di interesse i = 4%, *** DATO OSCURATO ***
- il metodo del più probabile valore di costo (detrazione) relativo alla spese necessarie per la ristrutturazione ed il completamento dei beni immobiliari,

Ovvero il valore finale con destinazione agricola risulta:

Vfinale,agricolo = VMercato,terreno + VCapitalizzazione,camere - Vcosto,ristrutturazione

ove

VMercato,terreno = stima già effettuata parallelamente per il corpo A (peranto non inclusa nel corpo B)

VCapitalizzazione,camere = Reddito annuo netto = V camera die x n °camere x 365 giorni anno x cu

Dove:

V camera die = costo giornaliero medio di affitto della camera = 120 € / giorno;
n °camere = 10 camere in affitto
cu = coefficiente di utilizzabilità che tiene conto di un ragionevole numero di giornate di effettivo affitto e della quota parte di tasse e delle spese varie stimabile come segue:

cu = cn x csv = (200/365 giorni/anno) x 0,60 = 0,33 [-]

Pertanto il reddito netto annuo può essere così assunto:

Reddito annuo netto = 120 €/giorno x 10 camere x 365 giorni/anno x 0,33 = 144 000,00 €/anno

Una volta determinato il reddito annuo medio netto ritraibile è possibile, attraverso l'accumulazione iniziale delle annualità illimitate, determinare il valore dell'attività produttiva come segue:

VCapitalizzazione,camere = Reddito annuo netto / i capitalizzazione = 144 000,00 €/anno / 4% = 3 600 000,00 €

dove i = saggio di capitalizzazione posto pari al 4%

Determinazione di aggiunte e detrazioni per la destinazione AGRITURISTICA:

All'importo come sopra determinato occorre detrarre Vcosto,ristrutturazione, ovvero il valore di costo necessario alla ristrutturazione per ottenere l'immobile funzionale all'attività agrituristica.

Tale importo viene assunto pari a circa 1.600.000 € (valore arrotondato) come di seguito calcolato :

- Edificio A:
  - piano seminterrato: m² 154,00 x €/m² 1.000,00 = € 154.000,00;
  - piano terreno: m² 183,00 x €/m² 2.000,00 = € 366.000,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

- piano primo: m² 178,00 x €/m² 2.000,00 = € 356.000,00;
- piano secondo: m² 179,00 x €/m² 2.000,00 = € 358.000,00.

- edificio B:
  - piano terreno: m² 173,00 x €/m² 500,00 = € 86.500,00;
  - piano primo: m² 173,00 x €/m² 500,00 = € 86.500,00;

- edificio C:
  - piano interrato: m² 144,00 x €/m² 500,00 = € 72.000,00;
  - piano terreno: m² 112,00 x €/m² 500,00 = € 56.000,00;
  - piano primp: m² 112,00 x €/m² 500,00 = € 56.000,00;

Pertanto il valore finale del complesso con destinazione agrituristica (al netto del valore dei terreni già stimati nel corpo A), risulta calcolabile come segue:

Vfinale,agricolo = VCapitalizzazione,camere - Vcosto,ristrutturazione = € 3.600.000,00 - € 1.600.000,00 = **€ 2.000.000,00**

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il metodo di stima nel caso di destinazione residenziale è il **più probabile valore di trasformazione** determinato come segue:

VT = VM - Vcosto,ristrutturazione

ove

VM = più probabile valore di mercato di beni residenziali simili al nuovo

Vcosto,ristrutturazione = più probabile valore di costo di ristrutturazione (necessario al completamento o rifunzionalizzazione dei beni)

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia nel caso di destinazione d'uso residenziale si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato residenziale;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate fornisce un valore di mercato massimo per ville e villini nuovi pari a €/m² 3.300,00. Considerata l'ubicazione dei fabbricati oggetto di stima, la loro particolarità ed il loro valore storico si ritiene ragionevole l'applicazione di tale valore al fine di determinare il valore di mercato degli stessi. Tale valore si ritiene comprensivo delle pertinenze, delle aree esterne ad uso esclusivo e delle aree esterne comuni (strada di accesso, posti auto, ecc.).

Alle superfici dei fabbricati trasformabili/utilizzabili ai fini residenziali verrà applicato il valore per intero, mentre ai vani accessori a servizio indiretto verrà applicato:

- il 50% del valore qualora comunicanti con i vani principali;
- il 25% del valore qualora non comunicanti con i vani principali;

Pertanto il valore VM = più probabile valore di mercato di beni residenziali verrà calcolato come segue:

- Edificio A:
  - piano seminterrato: m² 154,00 x €/m² 3.300,00 x 50% = € 254.100,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

- piano terreno: m² 183,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 603.900,00;
- piano primo: m² 178,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 587.400,00;
- piano secondo: m² 179,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 590.700,00.

- edificio B:
  - piano terreno: m² 173,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 570.900,00;
  - piano primo: m² 173,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 570.900,00;

- edificio C:
  - piano interrato: m² 144,00 x €/m² 3.300,00 x 25% = € 118.800,00;
  - piano terreno: m² 112,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 369.600,00;
  - piano primo: m² 112,00 x €/m² 3.300,00 x 100% = € 369.600,00;

VM = € 4.035.900,00

All'importo come sopra determinato occorre detrarre Vcosto,ristrutturazione, ovvero il valore di costo necessario alla ristrutturazione per ottenere degli immobili a destinazione residenziale.

Tale importo viene assunto pari a circa 2.110.000 € come di seguito calcolato :

- Edificio A:
  - piano seminterrato: m² 154,00 x €/m² 1.000,00 = € 154.000,00;
  - piano terreno: m² 183,00 x €/m² 2.000,00 = € 366.000,00;
  - piano primo: m² 178,00 x €/m² 2.000,00 = € 356.000,00;
  - piano secondo: m² 179,00 x €/m² 2.000,00 = € 358.000,00.

- edificio B:
  - piano terreno: m² 173,00 x €/m² 2.000,00 = € 346.000,00;
  - piano primo: m² 173,00 x €/m² 2.000,00 = € 346.000,00;

- edificio C:
  - piano interrato: m² 144,00 x €/m² 500,00 = € 72.000,00;
  - piano terreno: m² 112,00 x €/m² 500,00 = € 56.000,00;
  - piano primp: m² 112,00 x €/m² 500,00 = € 56.000,00;

Pertanto il valore finale del complesso con destinazione residenziale (al netto del valore dei terreni già stimati nel corpo A), risulta calcolabile come segue:

VT = VM - Vcosto,ristrutturazione = € 4.035.900,00 - € 2.110.000,00 = **€ 1.925.900,00**

Il valore finale della stima sarà il più elevato tra quelli precedentemente citati in quanto si presume che abbia maggiore appetibilità la trasformazione con superiore tasso di rendimento interno e pertanto si ritiene che il valore di mercato del corpo B del lotto 5 sia pari ad **€ 2.000.000,00.**

Nel valore di mercato suddetto si ritengono compresi anche i fabbricati di nuova costruzione posti a nord dell'edificio "A" e i fabbricati posti ad est della cascina che vengono considerati come locali accessori al complesso sia nel caso di destinazione agricola che nel caso di destinazione residenziale. Risulta altresì compreso ogni onere per la regolarizzazione ed il completamento degli stessi.

Note finali:

- In quanto sopra esposto si è usato, per facilità di trattazione, il termine di ' ristrutturazione ' con accezione econometrica ma l'intervento ammesso sul complesso per la manutenzione e rinfunzionalizzazione dei corpi di fabbrica, per esigenze di tutela, è di manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

straordinaria, risanamento conservativo o restauro così come indicato dalle NTA del PRGC;

- I valori sopra assunti risultano comprensivi di:
  - spese tecniche,
  - oneri di urbanizzazione,
  - spese per la regolarizzazione degli interventi eseguiti senza autorizzazione al piano seminterrato del corpo A,
  - spese per la regolarizzazione dei nuovi fabbricati realizzati a nord del fabbricato "A" e ad est della cascina,
  - spese varie.

ASTE GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

ASTE GIUDIZIARIE.it

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):

ASTE GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	23.634,00	0,00	236.340,00	236.340,00
B	cascina	1.409,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

	2.236.340,00 €	**2.236.340,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.236.340,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 111.817,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.124.523,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e41fc24ce270

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAINT CHRISTOPHE Località Senin 41, della superficie commerciale di **146,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 212 sub. 1 e 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: Località Senin, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: strada comunale - mappale 213 - mappale 2011 - mappale 1277
  I sub. 1 e 2 risultano graffati tra di loro e costituiscono un'unica unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**146,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 216.228,54**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 205.417,11**
Data della valutazione:	**22/12/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il fabbricati oggetto della presente è attualmente occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** (comproprietario delloi stesso).

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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

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 27/02/2007 a firma di notaio Marcoz Guido ai nn. 164106/51229 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: € 1.200.000,00.
Importo capitale: € 600.000,00.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3016 - Registro particolare n. 447

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Guido Marcoz ai nn. 164107/51230 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 2.200.000,00.
Importo capitale: € 1.100.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
Nota di iscrizione del 14/03/2007 - Registro generale n. 3017 - Registro particolare n. 448

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/01/2022 - Registro generale n. 790 - registro particolare n. 686

pignoramento, stipulata il 23/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1135 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
Nota di trascrizione del 26/013/2022 - Registro generale n. 789 - Registro particolare n. 685

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:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:

Se il venditore è una persona fisica o se il venditore è una persona giuridica ma la compravendita si riferisce a terreni agricoli la cessione è sempre esclusa dall'applicazione dell' I.V.A. pertanto nel nostro caso il trasferimento degli immobili non comporterà per l'aggiudicatario il pagamento dell'I.V.A.

ALTRE INFORMAZIONI:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

La scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/2001). Denuncia di successione registrata ad Aosta n. 37 volume 918 e trascritta ad Aosta il 28/07/2003 ai nn 8139/5907.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/2001). Denuncia di successione registrata ad Aosta n. 37 volume 918 e trascritta ad Aosta il 28/07/2003 ai nn 8139/5907.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 20/02/2001)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia con contributo **N. 29/97** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso abitazione urbana in Loc. Senin., presentata il 16/04/1997 con il n. prot. 4007 di protocollo, rilasciata il 04/07/1997 con il n. 29/97 di protocollo, agibilità del 30/07/1999 con il n. 29/97 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 6118** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Denuncia di inizio attività per varianti interne, presentata il 18/06/1999 con il n. prot. 6118 di protocollo.
La presente è stata presentata per la realizzazione di alcune varianti interne (tramezzature) rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n. 29/97. Gli elaborati grafici vengono inoltre aggiornati con l'inserimento del piano sotterraneo comprendente una cantina a volta con annesso ripostiglio, non oggetto di intervento ma ritenuto di effettiva pertinenza dell'unità immobiliare concessionata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ac1. Destinazione: agglomerati che presentano carattere storico artistico documentario o ambientale - Ville - Senin

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento della planimetria catastale a seguito della presentazione della pratica SCIA in sanatoria e declassamento del locale sottotetto da camera a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

soffitta non abitabile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica docfa presso gli uffici competenti (agenzia del territorio): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato è presente un servizio igienico che negli elaborati progettuali era indicato come ripostiglio e tra il disimpegno e l'ambiente "dispensa" è stata inserita una porta. Alcune finestre hanno forma e dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato. Tale variazione comporta evidentemente anche una modifica delle facciate. Le altezze interne dei locali sono differenti rispetto a quanto riportato sugli elaborati progettuali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per la presentazione di pratica SCIA in sanatoria: €.2.000,00
- Sanzione ai sensi dell'art. 84 comma 5: €.516,46
- Diritti di segreteria: €.130,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corso della realizzazione delle opere non sono state rispettate le altezza di progetto e conseguentemente la camera da letto, che era stata autorizzata al piano sottotetto, non ha più le altezze minime previste dalla normativa per gli ambienti residenziali. Tale difformità risulta regolarizzabile solamente mediante un importante intervento di ristrutturazione finalizzato o alla sopraelevazione del fabbricato o al rifacimento del solaio tra il piano primo ed il piano secondo. Considerato che allo stato attuale la camera da letto posta al piano sottotetto non risulta essere abitabile la stessa dovrà essere declassata a soffitta non abitabile e come tale è stata stimata. Non verrà considerato un ulteriore costo per la variazione di destinazione d'uso dei locali e per la conseguente variazione catastale in quanto tali modifiche potranno essere inserite nella SCIA in sanatoria comunque necessaria per la regolarizzazione delle altre difformità riscontrate.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAINT CHRISTOPHE LOCALITÀ SENIN 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAINT CHRISTOPHE Località Senin 41, della superficie commerciale di **146,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 212 sub. 1 e 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: Località Senin, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

*** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante da nord in senso orario con: strada comunale - mappale 213 - mappale 2011 - mappale 1277
I sub. 1 e 2 risultano graffati tra di loro e costituiscono un'unica unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un fabbricato residenziale unifamiliare sito nel centro storico della frazione Senin nel comune di Saint-Christophe a circa 770 m s.l.m..

Il comune di Saint-Christophe, confinante con quello di Aosta, è sito alla confluenza tra le valli del torrente Buthier e del fiume Dora Baltea. Il suo territorio si sviluppa pertanto sia lungo il versante destro della valle principale della Dora, sia lungo parte del versante sinistro della valle del Buthier ed è esposto quasi interamente all'adret, cioè verso sud e sud-ovest.

La sua superficie territoriale è di 14,71 km² ed il suo capoluogo è sito a 619 m s.l.m. L'altitudine è compresa tra i 540 m circa della piana della Dora, nella zona dell'Aeroporto, e i 2.814,7-2.856,0 m del Mont-Mary e della Becca-de-Viou, lungo la cresta spartiacque con la Valpelline.

Il comune di Saint-Christophe, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;
- asilo nido, scuole dell'infanzia e primaria;
- residenza per anziani;
- numerosi parchi giochi e aree sportive;
- ufficio postale;
- isola ecologica;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicati:

- in Località Senin, una frazione in zona collinare posta a circa 770 m s.l.m.;
- in Località Angelin e Clappey nord poste nella parte bassa del comune poste a circa 600 m s.l.m.;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

I beni di cui al lotto 6 consistono in un fabbricato unifamiliare in muratura portante in pietra, tetto in legno e manto di copertura in lose. Le partizioni orizzontali sono il latero-cemento con la sola eccezione della cantina posta al piano sotterraneo che presenta una volta in pietra e della partizione tra i piani primo e secondo che risulta essere in leno.

L'unità abitativa è disposta su 5 livelli così suddivisi:

- piano sotterraneo, accessibile dall'esterno passando attraverso le corti di pertinenza dei fabbricati limitrofi, costituito da una cantina voltata (superficie netta di circa 29,60 m²) e da un ripostiglio (superficie netta di circa 6,50 m²);
- piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno passando attraverso le corti di pertinenza dei fabbricati limitrofi che attraverso la scala interna al fabbricato, così distribuito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4d ba20b98db24e416c24ce270

- locale di sgombero, avente una superficie netta pari a 14,70 m², con una finestra ed una posta con affaccio a sud est;
- centrale termica, accessibile attraverso il locale suddetto, di superficie netta pari a circa 1,87 m²;
- disimpegno di superficie netta pari a circa 4,70 m²;
- wc (accessibile da disimpegno) di superficie netta pari a circa 3,00 m²;
- dispensa di superficie netta pari a circa 20,00 m², con una finestra con affaccio a sud ovest;

- piano terreno, accessibile attraverso un passaggio comune coperto posto a nord est del fabbricato, che si diparte direttamente dalla strada comunale, così distribuito:
  - ingresso avente superficie netta pari a circa 3,40 m² dal quale si accede a...
  - servizio igienico di superficie netta pari a circa 2,50 m², dotato di finestra con affaccio a nord ovest, lavandino e vaso igienico;
  - cucina|soggiorno di superficie netta pari a circa 27,70 m², dotato di due finestre, una con affaccio a nord ovest e una a sud ovest;

- piano primo, accessibile attraverso la scala interna che collega i piani dal seminterrato al secondo, così distribuito:
  - disimpegno avente superficie netta pari a circa 2,00 m² dal quale si accede a...
  - servizio igienico di superficie netta pari a circa 5,50 m², dotato di finestra con affaccio a nord ovest, lavandino, bidet, vasca da bagno e vaso igienico;
  - camera di superficie netta pari a circa 20,30 m², dotato di due finestre, una con affaccio a nord ovest e una a sud ovest;

- piano secondo sottotetto, accessibile attraverso la scala interna che collega i piani dal seminterrato al secondo, così distribuito:
  - camera da letto di superficie netta pari a circa 13,20 m², dotata di una finestra con affaccio a sud est e una finestra con affaccio a sud ovest;
  - soffitta non abitabile di superficie netta pari a circa 16,50 m², dotata una finestra con affaccio a sud ovest;

Le finiture superficiali interne risultano in buono stato di conservazione e sono le seguenti:

- le pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo (con la sola eccezione delle pareti della cucina e del bagno che presentano un rivestimento ceramico);
- tutti i locali presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica con la sola eccezione del piano sottotetto che presenta un pavimento in legno;
- i soffitti dei piani seminterrato e terra sono intonacati e tinteggiati di giallo;
- il soffitto del piano primo è costituito dalle travi e dal tavolato in legno che compongono la partizione orizzontale tra i piani primo e secondo;
- il soffitto del piano secondo è costituito dal tetto il legno a vista.

Il riscaldamento è autonomo-bivalente realizzato tramite generatore termico a gas naturale a basamento, del tipo ad acqua, installato al livello del P-1, con corpi riscaldanti costituiti da radiatori; l'acqua calda sanitaria viene prodotta autonomamente con il medesimo generatore a gas metano con priorità sul lato sanitario. I serramenti sia interni che esterni sono in legno massello e vetro isolante ad una sola camera d'aria le cui prestazioni non sono note con precisione.

Nel corso del sopralluogo sono emerse importanti difformità relativamente alle altezze dei piani che risultano tutte differenti rispetto a quanto riportato sugli elaborati progettuali. In particolare risulta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

non direttamente sanabile la difformità relativa all'altezza del piano sottotetto in quanto l'altezza media del locale risulta inferiore a 2,20 m.

Al fine di poter rendere abitabile il locale posto al piano secondo sottotetto ed adibirlo a camera da letto occorrerebbe sopraelevare il fabbricato oppure spostare in basso il solaio posto tra i piani primo e secondo. Senza la realizzazione di tali interventi il locale posto al piano sottotetto non risulta abitabile e pertanto non può essere adibito a camera da letto. Pertanto ai fini della stima entrambi i locali posti al piano sottotetto verranno considerati come una soffitta non abitabile.

CLASSE ENERGETICA:

G

[292,93 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. APE0074036 registrata in data 21/12/2022

CONSISTENZA:

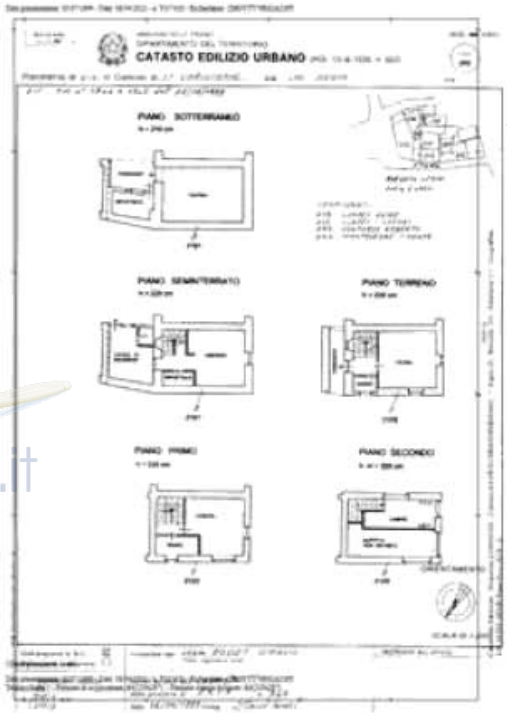
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - vani principali e vani accessori a servizio diretto (comprensivi della scala interna)	44,00	x	100 %	=	44,00
Piano primo - vani principali e vani accessori a servizio diretto (al netto della scala interna)	39,00	x	100 %	=	39,00
Piano secondo sottotetto - soffitta non abitabile, vano accessorio a servizio indiretto comunicante con i vani principali (al netto della scala interna)	40,00	x	50 %	=	20,00
Piano seminterrato - vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali (al netto della scala interna)	60,00	x	50 %	=	30,00
Piano sotterraneo - vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i vani principali	53,00	x	25 %	=	13,25
Totale:	**236,00**				**146,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270



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: 22/12/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Magia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Loc. Senin
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.764,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 142.500,00 pari a 1.676,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare online
Descrizione: Appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Indirizzo: Loc. Senin
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 2.117,65 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 171.000,00 pari a 2.011,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare iad
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Loc. Chabloz
Superfici principali e secondarie: 141
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.241,13 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 166.250,00 pari a 1.179,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/12/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle entrate - valori OMI
Descrizione: abitazione di tipo economico - stato di conservazione normale
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.
Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato residenziale;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima;
- determinazione dell'importo necessario per la rimozione delle difformità riscontrate che costituisce una detrazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato mediante sommatoria del più probabile valore ordinario alle detrazioni.

In questa sezione verrà calcolato il più probabile valore ordinario del bene mentre per quanto riguarda le detrazioni si rimanda alla sezione specifica della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	146,25	x	1.500,00	=	**219.375,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 219.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 219.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint-Christophe, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'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	146,25	0,00	219.375,00	219.375,00
				219.375,00 €	**219.375,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non si ritiene che il bene possa essere facilmente divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.146,46**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.228,54**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.811,43**

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e416c24ce270

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 205.417,11**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato
geom. Yvette Comé

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COME' YVETTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fc6c2e4dba20b98db24e411c24ce270