TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. De Paola Paolo

CUSTODE:

Avvocato Marozzo Laura

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Comé geom. Paolo

CF:CMOPLA75L11A326U
con studio in JOVENCAN (AO) frazione Les Adam 9
telefono: 00390165250952
fax: 00390165250952
email: geom.paolo.come@libero.it
PEC: paolo.come@geopec.it

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CHARVENSOD Le Plan de Sérémon -, frazione Le Plan de Sérémon, quartiere -, della superficie commerciale di **3.954,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA.

In riferimento al procedimento n.° Ruolo Generale 2/2021 si riporta in preambolo:

* che in data 03/04/2021 con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo il sottoscritto veniva nominato CTU nella causa in oggetto;

* che in data 16/04/2021 con atto del Direttore Amministrativo Dott. Sisto Giovanni il sottoscritto CTU accettava l'incarico nella causa in oggetto;

* che nel frattempo sono stati eseguiti vari confronti telefonici tra il sottoscritto CTU ed il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura al fine d concordare gli adempimenti della pratica, l'accesso agli immobili e l'inizio delle operazioni peritali;

* che nel frattempo venivano esaminati gli atti relativi alla pratica;

* che in data 14/04/2021, il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura, inviava comunicazione al debitore esecutato, a mezzo raccomandata con avviso/ricevuta di ricevimento, dell'effettuazione del primo accesso per l'inizio delle operazioni peritali;

* che in data 19/04/2021, il debitore esecutato riceveva raccomandata ma che da allora non ha mai preso contatti in merito;

* che in data 05/05/2021 il sottoscritto C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice, si è recato in loco sugli immobili oggetto di causa al fine di accedere, prendere visione e comprendere di che tipo di immobili si trattasse al fine di poter proseguire con gli adempimenti peritali;

* che al sopralluogo del 05/05/2021 oltre al sottoscritto C.T.U., al Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice nessun altro era presente (né per il debitore, né il debitore personalmente);

* che in data 05/05/2021 il sottoscritto C.T.U. terminati gli adempimenti con il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura ha proseguito ad una perlustrazione degli immobili al fine di rilevare meglio e più approfonditamente le caratteristiche per poter richiedere eventuali documenti presso gli enti competenti;

* che in data 06/05/2021 venivano presi contatti con il Comune di Charvensod per esporre la situazione e chiedere le modalità per l'accesso agli atti relativi agli immobili;

* che in data 06/05/2021 veniva indicato un primo appuntamento, fissato per il 12/05/2021;

* che in data 12/05/2021 veniva svolto il primo incontro nel quale veniva reperita una parte della documentazione relativa agli immobili e si rimandava a comunicazioni successive per alcuni dati

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

mancanti al fine di consentire agli uffici di effettuare ulteriori approfondimenti;

* che in data 13/05/2021 veniva inoltrata presso il comune di Charvensod la Richiesta di Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa;

* che in data 18/05/2021 veniva comunicato tramite e-mail gli estremi per il pagamento degli oneri per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa documento nel quale vengono certificati i dati urbanistici relativi agli immobili;

* che in data 19/05/2021 il sottoscritto C.T.U. effettuava il pagamento degli oneri, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa, tramite bonifico bancario;

* che in data 20/05/2021 il sottoscritto C.T.U. richiedeva una proroga ed un differimento dei termini per l'espletamento di tutte le operazioni peritali in quanto non erano ancora stati rilasciati tutti i documenti richiesti, da parte degli enti pubblici interpellati, e per i quali non vi era la certezza del rilascio in vista della scadenza per l'invio alle parti della perizia che era stata disposta in 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 24/06/2021 corrispondente a lunedì 24/05/2021 e ciò avrebbe comportato un tempo insufficiente per la conclusione dell'incarico secondo le tempistiche indicate;

* che in data 26/05/2021, con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo, veniva concessa la proroga per il deposito della perizia al 23/06/2021;

* che in data 18/06/2021, con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo, aseguito del deposito di "note scritte" per l'udienza del 24/06/2021 e visto che quest'ultima era stata differita al 16/09/2021 alle ore 12:00 veniva disposto che le attività per la prossima udienza sarebbero avvenute tutte in data 16/09/2021 alle ore 12:00;

* che in data 21/06/2021 il sottoscritto si informava telefonicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Aosta se il deposito della presente perizia, il rispetto del relativo iter e dello scadenziario precedentemente indicato negli atti del Giudice, fossero stati anch'essi differiti e riferiti all'Udienza del 16/09/2021, ottenendo in merito risposta affermativa;

* che per maggior chiarezza di quanto indicato nel punto precedente si riporta quanto segue:

- deposito della perizia (normale e privacy), da parte del sottoscritto C.T.U., tramite invio telematico presso il Tribunale almeno 30 prima dell'udienza fissata, 16/09/2021, per cui entro e non oltre il 17/08/2021;

- trasmissione della perizia, da parte del sottoscritto C.T.U., alla/alle parte/i almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, 16/09/2021, per cui entro e non oltre il 17/08/2021;

* che in data 08/07/2021 il Custode Avv. Marozzo Laura ha redatto la sua prima relazione trimestrale.

GENERALITA'.

Come già accennato in premessa in relazione al mandato, lo scrivente, in data 05/05/2021, ha effettuato un sopralluogo congiunto col Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice. Nessun altro era presente, né per il debitore, né il debitore personalmente, seppur adeguatamente avvertito dal Custode Giudiziario a mezzo raccomandata con avviso/ricevuta di ricevimento in data 14/04/2021 e ricevuta dal debitore esecutato in data 19/04/2021.

Nel corso del sopralluogo sono stati reperiti parte dei dati occorrenti ed eseguiti i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima degli immobili in oggetto.

DATI GENERALI DEL COMUNE.

Il comune di Charvensod è uno dei 74 comuni della Regione Autonoma Valle d'Aosta, regione nord occidentale dell'Italia, è posto nella Media Valle d'Aosta e fa parte dell'Unités des Communes Mont Emilius.

Il comune di Charvensod, localizzato con le coordinate geografiche del sistema sessagesimale a 45° 43' 15,60" N di latitudine e 7° 19' 33,96" E di longitudine [Le coordinate geografiche sono espresse in latitudine Nord (distanza angolare dall'equatore verso Nord) e longitudine Est (distanza angolare dal meridiano di Greenwich verso Est)] mentre nel sistema decimale le coordinate geografiche sono

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

45,7210° N e 7,3261° E [I valori numerici sono riportati utilizzando sia il sistema sessagesimale DMS (Degree, Minute, Second), che il sistema decimale DD (Decimal Degree)].

Il comune di Charvensod è situato sulla riva destra della Dora Baltea, nella parte meridionale della plaine a sud del comune di Aosta, e confina a sud con i comuni di Aosta a Nord, Gressan ad Ovest, Cogne a Sud e Pollein ad Est.

Il comune di Charvensod ha una superficie ufficiale di 25.86 km² per un densità di 90.33 abitanti/ km².

L'altitudine ufficiale del comune di Charvensod risulta essere 766 m.s.l.m (Misura espressa in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale) ma il comune si sviluppa da un'altezza minima di 559 m.s.l.m. ad un'altezza massima di 3499 m.s.l.m. con un dislivello pari a 2940 m.

L'intero territorio è suddiviso in frazioni (le principali):

Félinaz, Plan-Félinaz, Pont-Suaz, Ampaillan, Péroulaz, La Giradaz, Roulaz, Saint-Pantaléon e Chef-lieu.

Altri dati del comune di Charvensod:

- Il codice ISTAT del comune risulta essere 007019.
- Il codice catastale risulta essere C598.
- Il codice di avviamento postale risulta essere 11020.

DATI GENERALE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

La zona in cui si trova l'immobile oggetto della presente stima consiste in una delle frazione in cui è suddiviso il comune e più precisamente in Località Le Plan de Sérémon.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali – Coordinate G.P.S..

I beni oggetto della presente perizia di stima consiste in un lotto costituito da n.° 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon censiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali ed Ipotecari "ex Catasto" al comune censuario di Charvensod (C598) come segue:

- foglio n.° 21 particella n.° 308
- foglio n.° 21 particella n.° 358
- foglio n.° 21 particella n.° 531
- foglio n.° 21 particella n.° 533

(per i dati catastali completi si rimanda alle visure catastali allegate)

La posizione cartografica "media" del lotto è desunta dalla lettura delle coordinate derivanti dal GeoNavigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta e risulta essere:

UTM-ED50: X=369.554,60 - Y=5.062.840,57

UTM-WGS84: X= 369.472,42 - Y= 5.062.641,95

GEOGRAFICHE WGS84: Long.= 7,323183 - Lat. 45,705026 (7° 19' 23,46" - 45° 42' 18,093").

Sommaria descrizione del bene.

Gli immobili in oggetto consistono in n.° 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon e sono poste a valle della Strada Regionale n.° 18 alla chilometrica 10+VIII.

La località Plan de Sérémon si trova a circa 12 km dal Capoluogo della Regione, Aosta, posto più a valle, ed a 7 km dalla nota stazione turistica, sita in comune di Gressan, Pila, posta più a monte.

Gli immobili in oggetto formano un lotto di forma pressoché rettangolare (Foglio n.° 21 particelle n.°

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

358-531-533) con una piccola “appendice” a sud (Foglio n.° 21 particelle n.° 308). Presi singolarmente presentano le seguanti forme:

- foglio n.° 21 particella n.° 308 trapezoidale:
- foglio n.° 21 particella n.° 358 rettangolare;
- foglio n.° 21 particella n.° 531 ad “L”;
- foglio n.° 21 particella n.° 533 rettangolare.

Il lotto presenta una conformazione generale con pendenza longitudinale in senso sud/nord con differenziazione da tratti più pendenti (tipo scarpate) a tratti più pianeggianti.

Le varie particelle del lotto in parte presentano zone in cui vi è la presenza di vegetazione spontanea (arbusti, alberi di betulla, alberi tipo pino/abete, cespugli, ecc.) ed in parte porzioni utilizzate a prato ed a pascolo.

Su parte delle particelle in oggetto è presente un sentiero, non censito né sulle mappe catastali né sulla rete sentieristica riportata sul GeoNavigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Il lotto è direttamente confinante a sud con la Strada Regionale n.° 18 (foglio n.° 21 particella n.° 308).

Su parte del lotto e nelle vicinanze sono presenti, come verificato presso l’ufficio tecnico comunale, la rete dell’acquedotto comunale (tubazione, idrante, pozzetti) e la rete della fognatura comunale (tubazione, pozzetti, ecc.).

In loco, durante il sopralluogo, sono stati inoltre ritrovati alcuni termini di confine che hanno permesso di inquadrare la posizione dell’intero lotto in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 308 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita 2765, scheda -, porzione -, qualita/classe Prato Irriguo - classe 4, superficie 279, deduzione -, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -
- foglio 21 particella 358 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita -, scheda -, porzione -, qualita/classe Pascolo - classe 1, superficie 1366, deduzione -, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 2,82 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -
- foglio 21 particella 531 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita 3404, scheda -, porzione -, qualita/classe Seminativo - classe 3, superficie 1836, deduzione -, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 1,71 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon., piano: Terreno., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -
- foglio 21 particella 533 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita 3404, scheda -, porzione -, qualita/classe Incolto Produttivo - Classe U, superficie 473, deduzione -, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon., piano: Terreno., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.954,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 118.643,72**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 118.643,72**
Data della valutazione:	**06/08/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data della presente non sono state rinvenute altre informazioni/notizie in merito allo stato di disponibilità/indisponibilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda inoltre alla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio (vedere sezione "allegati") ed agli atti del Tribunale pubblicati sul P.C.T..

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 11/06/2020 a Agenzia del Territorio di Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 671 - Reg. Gen. 3869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 14/02/2018 Rep. 884..
Importo ipoteca: 73355.57.
Importo capitale: 71355,57.
Durata ipoteca: -.
La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà [redacted], degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/09/2018 a Agenzia del Territorio di Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 1154-Reg. Gen. 8877, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Alba sede: Cuneo (CN) del 13/04/2018 Rep. 274..
Importo ipoteca: 2411.07.
Importo capitale: 2000.00.
Durata ipoteca: -.
La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà, [redacted] degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 28/02/2018 a Agenzia del Territorio di Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 241 - Reg. Gen. 1829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 21/02/2018 Rep. 998/2018..
Importo ipoteca: 35962.22.
Importo capitale: 29946.85.
Durata ipoteca: -.
La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà, [redacted] degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento immobili., trascritta il 05/02/2021 a Agenzia del Territorio di Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 842 - Reg. Gen. 1070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento UNEP Tribunale di Aosta con sede in Aosta (AO) del 29/12/2020 Rep. 871..
La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà [redacted], degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

DEPOSITO INTERVENTO DI AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE PER UN CREDITO DI EURO 80.034,43 IN DATA 04/06/2021, stipulata il 04/06/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. - di repertorio, trascritta il 04/06/2021 a DA Agenzia delle Entrate-Riscossione PRESSO TRIBUNALE DI AOSTA CAUSA 2/2021 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ricorso per intervento in Esecuzione Immobiliare da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 03/06/2021.

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:

Spese Condominiali.

Gli immobili oggetto di stima non si configurano come condominio quindi non vi sono spese condominiali in essere.

Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Gli immobili oggetto di stima non si configurano come condominio quindi non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

Gli immobili oggetto di stima, dai documenti in possesso e dalle informazioni reperite, non risultano soggetti a vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o da vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In riferimento agli immobili oggetto di stima, dai documenti in possesso e dalle informazioni reperite, non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Spese Comunali.

In riferimento alle spese comunali si riporta che a seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Associato Tributi dell'Unité des Communes Valdôtaines Mont-Émilus in data 10/06/2021 ed a seguito dei confronti con il fuzionario che si occupa del Comune di Charvensod, al fine di reperire la quantificazione di eventuali oneri/tributi/tasse/altro con domanda dell'indicazione sia di eventuali insoluti/debiti negli anni addietro fino ad oggi sia dell'ammontare di eventuali quote normalmente dovute annualmente in capo agli immobili oggetto di causa e/o all'esecutato, è emerso quanto segue:

IMPOSTA UNICA COMUNALE – I.U.C. --- IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – IMU.

In merito alla I.U.C./I.M.U. è stato trasmesso un riepilogo, con allegata la relativa documentazione inerente, per gli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021 per un totale di inadempienza, da parte dell'esecutato, pari a 2.529,00 €..

Si riporta per maggiore precisione che per l'anno 2015 è stato emesso un Avviso di Accertamento e Contestuale Atto di Irrogazione delle Sanzioni Amministrative Tributarie (n.° 846 del 17/11/2020 - Prot. n.° 14648 del 17/11/2020).

Si allega alla presente la documentazione contabile trasmessa dall'Ufficio Associato Tributi dell'Unité des Communes Valdôtaines Mont-Émilus. (vedere sezione "allegati")

Note: Da parte dell'Ufficio Tributi non sono stati indicati altri oneri/tributi/tasse/altro in capo agli immobili oggetto di causa e/o all'esecutato.

Spese Consortili.

In riferimento alle spese Consortili si riporta che a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Consorzio di Miglioramento Fondiario di Charvensod ed a seguito dei confronti con il Presidente [redacted] al fine di reperire la quantificazione di eventuali oneri/tributi/tasse/altro con domanda dell'indicazione sia di eventuali insoluti/debiti negli anni addietro fino ad oggi sia dell'ammontare di eventuali quote normalmente dovute annualmente in capo agli immobili oggetto di causa, è emerso quanto segue:

In merito alle spese Consortili è stata trasmessa una dichiarazione del geom. Donzel Nadir, in qualità di Segretario e delegato dal Presidente del C.M.F. Charvensod [redacted], inviata con e-mail in data 28/06/2021 h19:09, nella quale viene indicato che in riferimento agli immobili censiti in Charvensod al foglio n.° 21 particelle n.° 308-358-531-533 oggetto di causa e/o all'Esecutato, seppur inseriti all'interno del comprensorio del Consorzio non vi sono a carico né oneri a debito né oneri a credito.

Si allega alla presente la dichiarazione e-mail del geom. Donzel Nadir, in qualità di delegato dal [redacted] in data 28/06/2021 h19:09. (vedre sezione "allegati")

Note: Da parte del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Charvensod non sono stati indicati altri oneri/tributi/tasse/altro in capo agli immobili oggetto di causa e/o all'esecutato.

Attestato di Prestazione Energetica.

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

I beni in oggetto consistono in terreni i quali, per la loro natura, non hanno e sono soggetti alla redazione dell'APE (Attestato di prestazione Energetica).

Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.).

I beni oggetto di stima risultano intestati al debitore come persona fisica pertanto la vendita degli stessi non comporta il pagamento dell'I.V.A. (Imposta sul Valore Aggiunto) a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Formalità/Vincoli/Oneri Generali.

L'immobile ed il/i suo/suoi proprietario/proprietari dovrà/dovranno sottostare inoltre:

* ai dettami delle prescrizioni e/o vincoli come da Certificazione di Destinazione Urbanistica;

* ai dettami delle prescrizioni e/o vincoli di tutta la normativa urbanistica, degli strumenti urbanistici (Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.), Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), Regolamento Ediliziaio (R.E.), Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.), Limitazioni di Piano Regolatore Comunale, Piano di Dettaglio Urbanistico (P.U.D.), Ambiti inedificabili (Fasce di rispetto, terreni in area boscata ai sensi dell'art. 33 (Aree boscate), terreni soggetti a vincolo ai sensi del Regio Decreto n.° 3267 del 30 dicembre 1923 (Vincolo Idrogeologico), zone umide e laghi ai sensi dell'art. 34 (zone umide e laghi), terreni sedi di frana ai sensi dell'art. 35, terreni a rischio di inondazione ai sensi dell'art. 36, terreni soggetti a valanghe o slavine ai sensi dell'art. 37, terreni soggetti a vincolo su zone percorse da incendi, ecc.), Piano di Classificazione Acustica, Codice dei beni culturali e del paesaggio;

* ai dettami delle prescrizioni delle normative di settore vigenti.

Censo, Livello od Uso Civico.

Dai documenti in possesso e dalle informazioni reperite i beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello od uso civico.

Gli immobili sono di proprietà in quota parte al debitore/esecutato (1/3) ed in parte di proprietà in quota parte di altri comproprietari (2/3).

NOTE FINALI:

Si consiglia preventivamente alla formulazione dell'offerta di acquisto degli immobili di verificare presso gli uffici competenti la conferma delle indicazioni riportate nella presente perizia in quanto, soprattutto col passare del tempo, potrebbero verificarsi degli aggiornamenti/variazioni rispetto alla situazione indicata alla data della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio. (vedere sezione "allegati")

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Atto di acquisto Dott. Notaio Marcoz Guido (dal 01/02/2007), con atto stipulato il 01/02/2007 a firma di Dott. Notaio Marcoz Guido ai nn. Rep. 163916/51139 di repertorio, trascritto il 20/02/2007 a Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 1483 - Reg. Gen. 2002.
Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà [redacted], degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 17/12/2010), con atto stipulato il 17/12/2010 a firma di Dott. Notaio Borghero Franco ai

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

nn. Rep. 56525/19742 di repertorio, trascritto il 03/01/2011 a Aosta-Servizio Pubblicità Immobiliare di Aosta ai nn. Reg. Part. 63 - Reg. Gen. 79.
Il titolo è riferito solamente a Quota di 1/3 di piena proprietà [redacted], degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .
Si rimanda inoltre alla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio. (vedere sezione "allegati")

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al fine di reperire l'esistenza o meno di pratiche edilizie/urbanistiche in riferimento agli immobili oggetto di causa e/o in capo all'esecutato si riporta che è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso, l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod, accesso avvenuto in data 12/05/2021, inoltre, sono stati effettuati anche alcuni confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico al fine di comprendere meglio lo stato degli elementi in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Nessuna pratica edilizia.
Si precisa che a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod in data 12/05/2021 ed a seguito dei confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/edilizie collegate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.C. Approvato con delibera del Consiglio Comunale n.° 33 del 02/10/2013 pubblicata in data 29/10/2013., l'immobile ricade in zona Ba17-Cd1. Zona di P.R.G.C. Ba17: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n.° 21 particella/e numero/i 308; Zona di P.R.G.C. Cd1: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n.° 21 particella/e numero/i 358-531-533; (vedere sezione "allegati"). Oltre agli estratti riportati si rimanda al P.R.G.C. reperibile sul sito e/o telematicamente e/o presso gli uffici comunali competenti)

Regolamento Edilizio vigente, in forza di delibera Regolamento Edilizio Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.° 44 del 22/12/2014_2669., l'immobile ricade in zona Ba17-Cd1. Zona di P.R.G.C. Ba17: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n.° 21 particella/e numero/i 308; Zona di P.R.G.C. Cd1: Immobili distinti al comune censuario di C598 Charvensod al Foglio n.° 21 particella/e numero/i 358-531-533; (vedere sezione "allegati"). Oltre agli estratti riportati si rimanda al P.R.G.C. reperibile sul sito e/o telematicamente e/o presso gli uffici comunali competenti)

Certificato di Destinazione Urbanistica vigente, in forza di delibera Rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Charvensod a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Folletto Geom. Attilio in data 17/05/2021.,. (vedere sezione "allegati")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

L'immobile risulta ..
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod in data 12/05/2021 ed a seguito dei confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/edilizie collegate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod in data 12/05/2021 ed a seguito dei confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/edilizie collegate. A seguito di verifica tra Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio e le visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione regionale Valle D'Aosta/Ufficio Provinciale/Territorio Aosta (ex Catasto) l'intestazione risulta corretta/corrispondente. Si rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio ed alle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione regionale Valle D'Aosta/Ufficio Provinciale/Territorio Aosta (ex Catasto). (vedere sezione "allegati")

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta ..
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod in data 12/05/2021 ed a seguito dei confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/edilizie collegate.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod in data 12/05/2021 ed a seguito dei confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/edilizie collegate. A seguito di verifica tra Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio e le visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione regionale Valle D'Aosta/Ufficio Provinciale/Territorio Aosta (ex Catasto) l'intestazione risulta corretta/corrispondente. Si rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale (art. 567 CPC) redatta dal Dott. Notaio Castiglioni Giorgio ed alle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate/Direzione regionale Valle D'Aosta/Ufficio Provinciale/Territorio Aosta (ex Catasto). (vedere sezione "allegati")

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Charvensod in data 12/05/2021 ed a seguito dei confronti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che in riferimento agli immobili in oggetto non vi sono pratiche urbanistico/edilizie collegate e neppure parti impiantistiche

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

BENI IN CHARVENSOD LE PLAN DE SÉRÉMON -, FRAZIONE LE PLAN DE SÉRÉMON, QUARTIERE -

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CHARVENSOD Le Plan de Sérémon -, frazione Le Plan de Sérémon, quartiere -, della superficie commerciale di **3.954,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

PREMESSA.

In riferimento al procedimento n.° Ruolo Generale 2/2021 si riporta in preambolo:

* che in data 03/04/2021 con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo il sottoscritto veniva nominato CTU nella causa in oggetto;

* che in data 16/04/2021 con atto del Direttore Amministrativo Dott. Sisto Giovanni il sottoscritto CTU accettava l'incarico nella causa in oggetto;

* che nel frattempo sono stati eseguiti vari confronti telefonici tra il sottoscritto CTU ed il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura al fine d concordare gli adempimenti della pratica, l'accesso agli immobili e l'inizio delle operazioni peritali;

* che nel frattempo venivano esaminati gli atti relativi alla pratica;

* che in data 14/04/2021, il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura, inviava comunicazione al debitore esecutato, a mezzo raccomandata con avviso/ricevuta di ricevimento, dell'effettuazione del primo accesso per l'inizio delle operazioni peritali;

* che in data 19/04/2021, il debitore esecutato riceveva raccomandata ma che da allora non ha mai preso contatti in merito;

* che in data 05/05/2021 il sottoscritto C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice, si è recato in loco sugli immobili oggetto di causa al fine di accedere, prendere visione e comprendere di che tipo di immobili si trattasse al fine di poter proseguire con gli adempimenti peritali;

* che al sopralluogo del 05/05/2021 oltre al sottoscritto C.T.U., al Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice nessun altro era presente (né per il debitore, né il debitore personalmente);

* che in data 05/05/2021 il sottoscritto C.T.U. terminati gli adempimenti con il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura ha proseguito ad una perlustrazione degli immobili al fine di rilevare meglio e più approfonditamente le caratteristiche per poter richiedere eventuali documenti presso gli enti competenti;

* che in data 06/05/2021 venivano presi contatti con il Comune di Charvensod per esporre la situazione e chiedere le modalità per l'accesso agli atti relativi agli immobili;

* che in data 06/05/2021 veniva indicato un primo appuntamento, fissato per il 12/05/2021;

* che in data 12/05/2021 veniva svolto il primo incontro nel quale veniva reperita una parte della documentazione relativa agli immobili e si rimandava a comunicazioni successive per alcuni dati mancanti al fine di consentire agli uffici di effettuare ulteriori approfondimenti;

* che in data 13/05/2021 veniva inoltrata presso il comune di Charvensod la Richiesta di Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa;

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

* che in data 18/05/2021 veniva comunicato tramite e-mail gli estremi per il pagamento degli oneri per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa documento nel quale vengono certificati i dati urbanistici relativi agli immobili;

* che in data 19/05/2021 il sottoscritto C.T.U. effettuava il pagamento degli oneri, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa, tramite bonifico bancario;

* che in data 20/05/2021 il sottoscritto C.T.U. richiedeva una proroga ed un differimento dei termini per l'espletamento di tutte le operazioni peritali in quanto non erano ancora stati rilasciati tutti i documenti richiesti, da parte degli enti pubblici interpellati, e per i quali non vi era la certezza del rilascio in vista della scadenza per l'invio alle parti della perizia che era stata disposta in 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 24/06/2021 corrispondente a lunedì 24/05/2021 e ciò avrebbe comportato un tempo insufficiente per la conclusione dell'incarico secondo le tempistiche indicate;

* che in data 26/05/2021, con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo, veniva concessa la proroga per il deposito della perizia al 23/06/2021;

* che in data 18/06/2021, con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo, aseguito del deposito di "note scritte" per l'udienza del 24/06/2021 e visto che quest'ultima era stata differita al 16/09/2021 alle ore 12:00 veniva disposto che le attività per la prossima udienza sarebbero avvenute tutte in data 16/09/2021 alle ore 12:00;

* che in data 21/06/2021 il sottoscritto si informava telefonicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Aosta se il deposito della presente perizia, il rispetto del relativo iter e dello scadenziario precedentemente indicato negli atti del Giudice, fossero stati anch'essi differiti e riferiti all'Udienza del 16/09/2021, ottenendo in merito risposta affermativa;

* che per maggior chiarezza di quanto indicato nel punto precedente si riporta quanto segue:

- deposito della perizia (normale e privacy), da parte del sottoscritto C.T.U., tramite invio telematico presso il Tribunale almeno 30 prima dell'udienza fissata, 16/09/2021, per cui entro e non oltre il 17/08/2021;

- trasmissione della perizia, da parte del sottoscritto C.T.U., alla/alle parte/i almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, 16/09/2021, per cui entro e non oltre il 17/08/2021;

* che in data 08/07/2021 il Custode Avv. Marozzo Laura ha redatto la sua prima relazione trimestrale.

GENERALITA'.

Come già accennato in premessa in relazione al mandato, lo scrivente, in data 05/05/2021, ha effettuato un sopralluogo congiunto col Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice. Nessun altro era presente, né per il debitore, né il debitore personalmente, seppur adeguatamente avvertito dal Custode Giudiziario a mezzo raccomandata con avviso/ricevuta di ricevimento in data 14/04/2021 e ricevuta dal debitore esecutato in data 19/04/2021.

Nel corso del sopralluogo sono stati reperiti parte dei dati occorrenti ed eseguiti i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima degli immobili in oggetto.

DATI GENERALI DEL COMUNE.

Il comune di Charvensod è uno dei 74 comuni della Regione Autonoma Valle d'Aosta, regione nord occidentale dell'Italia, è posto nella Media Valle d'Aosta e fa parte dell'Unités des Communes Mont Emilius.

Il comune di Charvensod, localizzato con le coordinate geografiche del sistema sessagesimale a 45° 43' 15,60" N di latitudine e 7° 19' 33,96" E di longitudine [Le coordinate geografiche sono espresse in latitudine Nord (distanza angolare dall'equatore verso Nord) e longitudine Est (distanza angolare dal meridiano di Greenwich verso Est)] mentre nel sistema decimale le coordinate geografiche sono 45,7210° N e 7,3261° E [I valori numerici sono riportati utilizzando sia il sistema sessagesimale DMS (Degree, Minute, Second), che il sistema decimale DD (Decimal Degree)].

Il comune di Charvensod è situato sulla riva destra della Dora Baltea, nella parte meridionale della

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

plaine a sud del comune di Aosta, e confina a sud con i comuni di Aosta a Nord, Gressan ad Ovest, Cogne a Sud e Pollein ad Est.

Il comune di Charvensod ha una superficie ufficiale di 25.86 km² per un densità di 90.33 abitanti/ km².

L'altitudine ufficiale del comune di Charvensod risulta essere 766 m.s.l.m (Misura espressa in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale) ma il comune si sviluppa da un'altezza minima di 559 m.s.l.m. ad un'altezza massima di 3499 m.s.l.m. con un dislivello pari a 2940 m.

L'intero territorio è suddiviso in frazioni (le principali):

Félinaz, Plan-Félinaz, Pont-Suaz, Ampaillan, Péroulaz, La Giradaz, Roulaz, Saint-Pantaléon e Chef-lieu.

Altri dati del comune di Charvensod:

- Il codice ISTAT del comune risulta essere 007019.
- Il codice catastale risulta essere C598.
- Il codice di avviamento postale risulta essere 11020.

DATI GENERALE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

La zona in cui si trova l'immobile oggetto della presente stima consiste in una delle frazione in cui è suddiviso il comune e più precisamente in Località Le Plan de Sérémon.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali – Coordinate G.P.S..

I beni oggetto della presente perizia di stima consiste in un lotto costituito da n.° 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon censiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali ed Ipotecari "ex Catasto" al comune censuario di Charvensod (C598) come segue:

- foglio n.° 21 particella n.° 308
- foglio n.° 21 particella n.° 358
- foglio n.° 21 particella n.° 531
- foglio n.° 21 particella n.° 533

(per i dati catastali completi si rimanda alle visure catastali allegate)

La posizione cartografica "media" del lotto è desunta dalla lettura delle coordinate derivanti dal GeoNavigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta e risulta essere:

UTM-ED50: X=369.554,60 - Y=5.062.840,57

UTM-WGS84: X= 369.472,42 - Y= 5.062.641,95

GEOGRAFICHE WGS84: Long.= 7,323183 - Lat. 45,705026 (7° 19' 23,46" - 45° 42' 18,093").

Sommaria descrizione del bene.

Gli immobili in oggetto consistono in n.° 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon e sono poste a valle della Strada Regionale n.° 18 alla chilometrica 10+VIII.

La località Plan de Sérémon si trova a circa 12 km dal Capoluogo della Regione, Aosta, posto più a valle, ed a 7 km dalla nota stazione turistica, sita in comune di Gressan, Pila, posta più a monte.

Gli immobili in oggetto formano un lotto di forma pressoché rettangolare (Foglio n.° 21 particelle n.° 358-531-533) con una piccola "appendice" a sud (Foglio n.° 21 particelle n.° 308). Presi singolarmente presentano le seguanti forme:

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

- foglio n.° 21 particella n.° 308 trapezoidale:
- foglio n.° 21 particella n.° 358 rettangolare;
- foglio n.° 21 particella n.° 531 ad “L”;
- foglio n.° 21 particella n.° 533 rettangolare.

Il lotto presenta una conformazione generale con pendenza longitudinale in senso sud/nord con differenziazione da tratti più pendenti (tipo scarpate) a tratti più pianeggianti.

Le varie particelle del lotto in parte presentano zone in cui vi è la presenza di vegetazione spontanea (arbusti, alberi di betulla, alberi tipo pino/abete, cespugli, ecc.) ed in parte porzioni utilizzate a prato ed a pascolo.

Su parte delle particelle in oggetto è presente un sentiero, non censito né sulle mappe catastali né sulla rete sentieristica riportata sul GeoNavigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Il lotto è direttamente confinante a sud con la Strada Regionale n.° 18 (foglio n.° 21 particella n.° 308).

Su parte del lotto e nelle vicinanze sono presenti, come verificato presso l’ufficio tecnico comunale, la rete dell’acquedotto comunale (tubazione, idrante, pozzetti) e la rete della fognatura comunale (tubazione, pozzetti, ecc.).

In loco, durante il sopralluogo, sono stati inoltre ritrovati alcuni termini di confine che hanno permesso di inquadrare la posizione dell’intero lotto in oggetto.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 308 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita 2765, scheda -, porzione -, qualita/classe Prato Irriguo - classe 4, superficie 279, deduzione -, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -
- foglio 21 particella 358 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita -, scheda -, porzione -, qualita/classe Pascolo - classe 1, superficie 1366, deduzione -, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 2,82 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon, piano: Terreno., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -
- foglio 21 particella 531 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita 3404, scheda -, porzione -, qualita/classe Seminativo - classe 3, superficie 1836, deduzione -, reddito agrario 4,27 €, reddito dominicale 1,71 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon., piano: Terreno., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -
- foglio 21 particella 533 sub. - (catasto terreni), sezione urbana -, partita 3404, scheda -, porzione -, qualita/classe Incolto Produttivo - Classe U, superficie 473, deduzione -, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, indirizzo catastale: Comune di Charvensod - Frazione Plan de Sérémon., piano: Terreno., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale allegata.
  Coerenze: Vedere mappa catastale allegata.
  -

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta Capoluogo di regione (posta più a valle) - Pila Stazione turistica (posta più a monte)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Pila stazione turistica - Rifugio Arbolle - Bivacco Federico Zullo - Chiesa Parrocchiale di Santa Colomba - Cappella di Sant'Anna - Cappella di Notre Dame de Pitié - Eremo di San Grato..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PREMESSA.

In riferimento al procedimento n.° Ruolo Generale 2/2021 si riporta in preambolo:

* che in data 03/04/2021 con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo il sottoscritto veniva nominato CTU nella causa in oggetto;

* che in data 16/04/2021 con atto del Direttore Amministrativo Dott. Sisto Giovanni il sottoscritto CTU accettava l'incarico nella causa in oggetto;

* che nel frattempo sono stati eseguiti vari confronti telefonici tra il sottoscritto CTU ed il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura al fine d concordare gli adempimenti della pratica, l'accesso agli immobili e l'inizio delle operazioni peritali;

* che nel frattempo venivano esaminati gli atti relativi alla pratica;

* che in data 14/04/2021, il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura, inviava comunicazione al debitore esecutato, a mezzo raccomandata con avviso/ricevuta di ricevimento, dell'effettuazione del primo accesso per l'inizio delle operazioni peritali;

* che in data 19/04/2021, il debitore esecutato riceveva raccomandata ma che da allora non ha mai preso contatti in merito;

* che in data 05/05/2021 il sottoscritto C.T.U., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice, si è recato in loco sugli immobili oggetto di causa al fine di accedere, prendere visione e comprendere di che tipo di immobili si trattasse al fine di poter proseguire con gli adempimenti peritali;

* che al sopralluogo del 05/05/2021 oltre al sottoscritto C.T.U., al Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice nessun altro era presente (né per il debitore, né il debitore personalmente);

* che in data 05/05/2021 il sottoscritto C.T.U. terminati gli adempimenti con il Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura ha proseguito ad una perlustrazione degli immobili al fine di rilevare meglio e più approfonditamente le caratteristiche per poter richiedere eventuali documenti presso gli enti competenti;

* che in data 06/05/2021 venivano presi contatti con il Comune di Charvensod per esporre la situazione e chiedere le modalità per l'accesso agli atti relativi agli immobili;

* che in data 06/05/2021 veniva indicato un primo appuntamento, fissato per il 12/05/2021;

* che in data 12/05/2021 veniva svolto il primo incontro nel quale veniva reperita una parte della documentazione relativa agli immobili e si rimandava a comunicazioni successive per alcuni dati

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

mancanti al fine di consentire agli uffici di effettuare ulteriori approfondimenti;

* che in data 13/05/2021 veniva inoltrata presso il comune di Charvensod la Richiesta di Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa agli immobili oggetto di causa;

* che in data 18/06/2021, con atto del Giudice Dott. De Paola Paolo, aseguito del deposito di “note scritte” per l’udienza del 24/06/2021 e visto che quest’ultima era stata differita al 16/09/2021 alle ore 12:00 veniva disposto che le attività per la prossima udienza sarebbero avvenute tutte in data 16/09/2021 alle ore 12:00;

* che in data 21/06/2021 il sottoscritto si informava telefonicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Aosta se il deposito della presente perizia, il rispetto del relativo iter e dello scadenziario precedentemente indicato negli atti del Giudice, fossero stati anch'essi differiti e riferiti all’Udienza del 16/09/2021, ottenendo in merito risposta affermativa;

* che per maggior chiarezza di quanto indicato nel punto precedente si riporta quanto segue:

- deposito della perizia (normale e privacy), da parte del sottoscritto C.T.U., tramite invio telematico presso il Tribunale almeno 30 prima dell’udienza fissata, 16/09/2021, per cui entro e non oltre il 17/08/2021;

- trasmissione della perizia, da parte del sottoscritto C.T.U., alla/alle parte/i almeno 30 giorni prima dell’udienza fissata, 16/09/2021, per cui entro e non oltre il 17/08/2021;

* che in data 08/07/2021 il Custode Avv. Marozzo Laura ha redatto la sua prima relazione trimestrale.

GENERALITA’.

Come già accennato in premessa in relazione al mandato, lo scrivente, in data 05/05/2021, ha effettuato un sopralluogo congiunto col Custode Giudiziario Avv. Marozzo Laura e ad una sua collaboratrice. Nessun altro era presente, né per il debitore, né il debitore personalmente, seppur adeguatamente avvertito dal Custode Giudiziario a mezzo raccomandata con avviso/ricevuta di ricevimento in data 14/04/2021 e ricevuta dal debitore esecutato in data 19/04/2021.

Nel corso del sopralluogo sono stati reperiti parte dei dati occorrenti ed eseguiti i rilievi necessari alla redazione della perizia di stima degli immobili in oggetto.

DATI GENERALI DEL COMUNE.

Il comune di Charvensod è uno dei 74 comuni della Regione Autonoma Valle d’Aosta, regione nord occidentale dell’Italia, è posto nella Media Valle d'Aosta e fa parte dell’Unités des Communes Mont Emilius.

Il comune di Charvensod, localizzato con le coordinate geografiche del sistema sessagesimale a 45° 43' 15,60" N di latitudine e 7° 19' 33,96" E di longitudine [Le coordinate geografiche sono espresse in latitudine Nord (distanza angolare dall'equatore verso Nord) e longitudine Est (distanza angolare dal meridiano di Greenwich verso Est)] mentre nel sistema decimale le coordinate geografiche sono 45,7210° N e 7,3261° E [I valori numerici sono riportati utilizzando sia il sistema sessagesimale DMS (Degree, Minute, Second), che il sistema decimale DD (Decimal Degree)].

Il comune di Charvensod è situato sulla riva destra della Dora Baltea, nella parte meridionale della plaine a sud del comune di Aosta, e confina a sud con i comuni di Aosta a Nord, Gressan ad Ovest, Cogne a Sud e Pollein ad Est.

Il comune di Charvensod ha una superficie ufficiale di 25.86 km² per un densità di 90.33 abitanti/ km².

L’altitudine ufficiale del comune di Charvensod risulta essere 766 m.s.l.m (Misura espressa in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale) ma il comune si sviluppa da un’altezza minima di 559 m.s.l.m. ad un’altezza massima di 3499 m.s.l.m. con un dislivello pari a 2940 m.

L’intero territorio è suddiviso in frazioni (le principali):

Félinaz, Plan-Félinaz, Pont-Suaz, Ampaillan, Péroulaz, La Giradaz, Roulaz, Saint-Pantaléon e Chef-lieu.

Altri dati del comune di Charvensod:

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

- Il codice ISTAT del comune risulta essere 007019.
- Il codice catastale risulta essere C598.
- Il codice di avviamento postale risulta essere 11020.

DATI GENERALE DELLA ZONA DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

La zona in cui si trova l'immobile oggetto della presente stima consiste in una delle frazione in cui è suddiviso il comune e più precisamente in Località Le Plan de Sérémon.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali – Coordinate G.P.S..

I beni oggetto della presente perizia di stima consiste in un lotto costituito da n.° 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon censiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali ed Ipotecari "ex Catasto" al comune censuario di Charvensod (C598) come segue:

- foglio n.° 21 particella n.° 308
- foglio n.° 21 particella n.° 358
- foglio n.° 21 particella n.° 531
- foglio n.° 21 particella n.° 533

(per i dati catastali completi si rimanda alle visure catastali allegate)

La posizione cartografica "media" del lotto è desunta dalla lettura delle coordinate derivanti dal GeoNavigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta e risulta essere:

UTM-ED50: X=369.554,60 - Y=5.062.840,57

UTM-WGS84: X= 369.472,42 - Y= 5.062.641,95

GEOGRAFICHE WGS84: Long.= 7,323183 - Lat. 45,705026 (7° 19' 23,46" - 45° 42' 18,093").

Sommaria descrizione del bene.

Gli immobili in oggetto consistono in n.° 4 particelle site in comune di Charvensod in Località Le Plan de Sérémon e sono poste a valle della Strada Regionale n.° 18 alla chilometrica 10+VIII.

La località Plan de Sérémon si trova a circa 12 km dal capoluogo di Regione Aosta (posto più a valle) ed a 7 km dalla nota stazione turistica, sita in comune di Gressan, Pila (posta più a monte).

Gli immobili in oggetto formano un lotto di forma pressoché rettangolare (Foglio n.° 21 particelle n.° 358-531-533) con una piccola "appendice" a sud (Foglio n.° 21 particelle n.° 308). Presi singolarmente presentano le seguanti forme:

- foglio n.° 21 particella n.° 308 trapezoidale:
- foglio n.° 21 particella n.° 358 rettangolare;
- foglio n.° 21 particella n.° 531 ad "L";
- foglio n.° 21 particella n.° 533 rettangolare.

Il lotto presenta una conformazione generale con pendenza longitudinale in senso sud/nord con differenziazione da tratti più pendenti (tipo scarpate) a tratti più pianeggianti.

Le varie particelle del lotto in parte presentano zone in cui vi è la presenza di vegetazione spontanea (arbusti, alberi di betulla, alberi tipo pino/abete, cespugli, ecc.) ed in parte porzioni utilizzate a prato ed a pascolo.

Su parte delle particelle in oggetto è presente un sentiero, non censito né sulle mappe catastali né

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

sulla rete sentieristica riportata sul GeoNavigatore SCT (Sistema delle Conoscenze Territoriali) della Regione Autonoma Valle d'Aosta, si ipotizza quindi che probabilmente sia formatosi dal passaggio negli anni per la fruizione e coltivazione dei fondi.

Il lotto è direttamente confinante a sud con la Strada Regionale n.° 18 (foglio n.° 21 particella n.° 308).

Su parte del lotto e nelle vicinanze sono presenti, come verificato presso l'ufficio tecnico comunale, la rete dell'acquedotto comunale (tubazione, idrante, pozzetti) e la rete della fognatura comunale (tubazione, pozzetti, ecc.).

In loco, durante il sopralluogo, sono stati inoltre ritrovati alcuni termini di confine che hanno permesso di inquadrare la posizione dell'intero lotto in oggetto.

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
Immobile Comune censuario di Charvensod (Codice Catastale C598) Foglio n.° 21 particella n.° 308.	279,00	x	100 %	=	279,00
Immobile Comune censuario di Charvensod (Codice Catastale C598) Foglio n.° 21 particella n.° 358.	1.366,00	x	100 %	=	1.366,00
Immobile Comune censuario di Charvensod (Codice Catastale C598) Foglio n.° 21 particella n.° 531.	1.836,00	x	100 %	=	1.836,00
Immobile Comune censuario di Charvensod (Codice Catastale C598) Foglio n.° 21 particella n.° 533.	473,00	x	100 %	=	473,00
Totale:	**3.954,00**				**3.954,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA.

Il sottoscritto tecnico è stato incaricato di attribuire un valore ai beni in esame che rappresenti "il più probabile valore di mercato" inteso quale quantità di moneta che in determinate circostanze possa essere giudicata equivalente ai beni oggetto di stima e quindi con questi scambiata. Per fare ciò, il sottoscritto, a dovuto fare un attenta valutazione delle caratteristiche dei beni in oggetto vale a dire delle loro forme, delle loro ubicazioni, delle loro posizioni e di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha dovuto effettuare delle indagini di mercato al fine di reperire eventuali scambi di

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

beni similari al bene in oggetto ed inoltre ha effettuato confronti con vari tecnici della zona oltre all'apporto della propria esperienza professionale maturata.

PARAMETRI DI VALUTAZIONE.

Per la determinazione del valore da applicare, ai valori recuperati nelle indagini, sono stati applicati dei "coefficienti correttivi" basati sulle caratteristiche dell'immobile in generale e delle porzioni di immobile da stimare tenendo conto e considerando:

Le caratteristiche ambientali (presenza di vegetazione, purezza dell'area, rapporto verde/costruito, ecc.).

Le caratteristiche infrastrutturali (Fermata/e autobus, fermata/e metropolitana, Servizi vari trasporti, ferrovia, filobus, ecc.).

Le caratteristiche funzionali ad alto impatto (Aeroporti, Ferrovie, Carceri, Centrali energetiche, cimiteri, depuratori, ecc.).

Le caratteristiche funzionali a basso impatto (cinema/teatri, circoli/ritrovi, scuole, giardini, impianti sportivi, negozi/centri commerciali, banche, biblioteche, ecc.).

Le caratteristiche sociali esterne (assenza/presenza di criminalità, assenza/presenza di prostituzione, assenza/presenza di spaccio di droghe/stupefacenti, reati commessi da n.° 10, reati commessi fino a n.° 10 a n.° 20, reati commessi oltre a n.° 20, ecc.).

La presenza/assenza delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 (le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili, gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione, la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana, la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie, la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento, la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici, la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico, gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature, gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990), i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989) e o secondaria ai sensi dell'art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche (gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere).

La posizione dell'immobile (zona centrale, zona intermedia, zona periferica, zona di espansione, centro storico, ecc.).

La caratteristica della zona (degradata, di pregio, esclusiva, malfamata, normale, panoramica, ecc.).

Il contesto della zona e delle zone limitrofe (agricola, artigianale, commerciale, industriale, mista, residenziale, ecc.).

La tipologia di traffico/transito (congestionato, limitato, locale, scorrevole, sostenuto, vietato, ecc.).

La presenza/assenza di parcheggi pubblici (autosilo, buoni, sufficienti, insufficienti, a pagamento/parchimetro, a tempo/disco orario, liberi, custoditi/incustoditi, eccellenti, in esubero, ecc.).

L'esposizione dell'immobile (Nord, Sud, Est,Ovest, soleggiata, libera, in adiacenza a fabbricati e/o preesistenze, ecc.).

Il livello tecnologico degli impianti (assenza/presenza, tecnologia superata, tecnologia standard, tecnologia buona, tecnologia avanzata, demotica, ecc.).

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

La tipologia dell'immobile (conformazione, pendenze, edificio condominiale fino a tre piani fuori terra, edificio condominiale oltre i tre piani fuori terra, grattacielo, casa a schiera laterale, case a schiera centrale, casa unifamiliare, villa, ecc.)

La qualità e la classe dell'immobile.

La panoramicità prevalente (zona centrale, zona intermedia, zona panoramica, zona pedonale, zona periferica, zona storica, ecc.).

La presenza/assenza e tipologia e lo stato di conservazione dell'impianto di adduzione acqua.

La presenza/assenza di vincoli edificatori.

La conformazione del terreno.

La presenza/assenza di irrigazione.

La tipologia di irrigazione.

SISTEMA DI VENDITA.

Premesso:
* che l'attuale situazione del mercato immobiliare si trova ancora in fase di contrizione;
* che "una vendita nell'ambito di una procedura relativa ad un'esecuzione immobiliare consiste in una vendita forzata il cui valore è atteso essere minore del prezzo di mercato";
Tutto ciò premesso non si ravvisano elementi in base ai quali poter ritenere probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superire rispetto al valtore stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.954,00	x	90,00	=	**355.860,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione importo totale pari a -66.66% (corrispondente ai 2/3 di altra proprietà) per determinazione valore per sola quota parte relativa al debitore esecutat[redacted] (quota di 1/3 piena proprietà pari al 33,33%)	-237.216,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.643,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.643,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto tecnico è stato incaricato di attribuire un valore ai beni in esame che rappresenti "il più probabile valore di mercato" inteso quale quantità di moneta che in determinate circostanze possa essere giudicata equivalente ai beni oggetto di stima e quindi con questi scambiata. Per fare ciò, il sottoscritto, a dovuto fare un attenta valutazione delle caratteristiche dei beni in oggetto vale a dire delle loro forme, delle loro ubicazioni, delle loro posizioni e di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ha dovuto effettuare delle indagini di mercato al fine di reperire eventuali scambi di beni similari al bene in oggetto ed inoltre ha effettuato confronti con vari tecnici della zona oltre all'apporto della propria esperienza professionale maturata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Direzione regionale Valle d'Aosta - Ufficio Provinciale - Territorio Aosta, ufficio tecnico di Charvensod, osservatori del

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Ufficio Associato Tributi dell'Unité des Communes Valdôtaines Mont-Émilus, Consorzio di Miglioramento Fondiario di Charvensod, Colleghi/Professionisti.

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	3.954,00	0,00	118.643,72	118.643,72
				118.643,72 €	**118.643,72 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA.

Gli immobili tecnicamente risultano frazionabili mediante idonea pratica catastale (frazionamento) e adempimenti connessi (trasferimenti di proprietà, ecc.). In realtà però non risultano "comodamente divisibili" in quanto vista la classificazione della zona, per la maggior parte in Cd1, che assoggetta lo sviluppo della zona mediante l'attuazione di un P.U.D. (Piano Urbanistico di Dettaglio) di iniziativa privata il quale dovrebbe essere intrapreso o dalla totalità dei proprietari o comunque da una parte di essi ma che rappresenti, come minimo, almeno i due terzi della superficie complessiva dei terreni interessati col vincolo che in ogni caso l'intervento debba garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti sia alle opere di urbanizzazione od altre opere pubbliche o di interesse pubblico. A tal fine, il P.U.D. dovrà fornire inoltre indicazioni specifiche anche per l'attuazione degli immobili comunque compresi nell'ambito sottoposto a P.U.D. ma non interessati dal P.U.D. medesimo. (per maggiore dettaglio si rimanda alla normativa urbanistica vigente)

Il frazionamento del bene inciderebbe sull'originaria destinazione del bene e ne comporterebbe un deprezzamento sia dell'intero bene sia delle eventuali quote dello stesso oltre a creare parti di difficile autonomo e libero godimento.

Inoltre il subentro di ulteriori proprietà potrebbe rendere più difficile lo studio dell'intera zona in quanto aumentando le "teste" si potrebbe avrebbe maggiore difficoltà nel concordare e mettersi d'accordo sulle modalità e tempistiche di un eventuale sviluppo del P.U.D. e quindi della zona.

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f

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:	**€. 118.643,72**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 118.643,72**

data 06/08/2021

il tecnico incaricato
Comé geom. Paolo

Firmato Da: COME' PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5bd75fdab1643154fef0da754646f83f