PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento n° 14/2017 Tribunale di Aosta

[redacted]

Curatore : **Avv. Elena Dondeynaz**

Giudice Delegato : **Dott. Tornatore Marco**

Perito incaricato : ***geom. Michel Breuvé***

* * * * * *

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI :

LA MAGDELAINE

1. Premesse

Il sottoscritto Geom. Michel Breuvé, nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, è stato nominato stimatore su richiesta del Curatore, Avv. Elena Dondeynaz. L'oggetto della stima della presente relazione è riferito ai beni immobili siti in Comune di La Magdelaine Loc. Artaz .

2. Ubicazione e stato dei luoghi.

Gli immobile oggetto della presente valutazione risultano ubicati in Comune di La Magdelaine e più precisamente consistono in :

Località Artaz :

- 1) unità collabente fg. 4 n.ro (21 sub. -1- graffata con

(22 sub. -3-

(23 sub. -2-

Il giorno il sottoscritto geom. Michel Breuvé, si è recato presso gli immobili oggetto di valutazione onde verificarne lo stato di conservazione e la consistenza tecnico-quantitativa, nonché rilevarne tutti i parametri, anche in considerazione dell'ubicazione, che potrebbero dar luogo a variazioni, più o

meno consistenti, del valore di mercato del bene.

3. Descrizione degli immobili.

Gli immobili oggetto di richiesta di valutazione, risultano essere composti da una porzione di fabbricato ex rurale, in stato di totale abbandono, parzialmente crollato, privo di tutti gli allacci sia primari che secondari , composto da :

- un locale parzialmente crollato in piano terreno con corte n.ro 21/1 ;
- due piccoli locali parzialmente crollati in piano primo n.ri 21/1 ;
- due piccoli locali parzialmente crollati in piano primo n.ri 22/3 ;
- un piccolo locale parzialmente crollato in piano primo n.ro 23/2 ;

Si rimanda all'allegato planimetrico in scala 1/500, All. 1), all'estratto di mappa in scala 1/1000 All. 2) , alla documentazione fotografica All. 3), alla vista aerea All. 4)

4. Dati Catastali.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano essere così censite :

- Comune di La Magdelaine Loc. Artaz n.ro s.n.c.

1) Fg. 4 n.ro (21 sub. -1- unità collabente graffata con
(22 sub. -3-
(23. sub. -2-

vedi visure catastali All. 5)

Intestazione Catastale :

- nato a aosta il c.f. . proprietario per 1/1 ;

5. Regolarità urbanistica.

Gli immobili di cui alla presente relazione ricadono in Zona A2 centro storico del vigente p.r.g.c. vedi estratto di p.r.g.c. E classificazione del fabbricato All. 6) . .

L'edificazione risulta essere secolare e sicuramente antecedente al 01/09/1967, stante lo stato di manutenzione e conservazione si può ragionevolmente asserire che successivamente a tale data non sono state eseguite lavorazioni che necessitassero di provvedimenti autorizzativi.

6. *diritti reali di terzi e stato di occupazione*

Il fabbricato versa in totale stato di abbandono ed inutilizzo .

7. Provenienze e ipoteche :

Gli immobili risultano essere pervenuti in capo al Sig. in forza di contratto preliminare di compravendita Not. Giampaolo Marcoz di Aosta Rep. 9272 del 03/05/2013 ;

- verifica ipotecarie : da verifiche ipotecarie effettuate in data 22/11/2018 non risultano presenti iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento, o altri tipi di trascrizioni , vedi allegato n.ro 7) ;

8. Metodo di stima proposto e valori unitari di mercato.

Per quanto concerne l'estimazione del valore commerciale del bene immobile oggetto della presente perizia, si ritiene di poter procedere ricercando il valore medio di mercato fatto registrare, per beni analoghi, nella stessa zona e basandosi altresì sui dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare, vedasi quotazione 1° semestre 2018, allegato n.ro 8), apportando ad essi le dovute correzioni, sia sulla base della propria esperienza personale del mercato di zona, che avendo consultato agenzie immobiliari di zona, ma soprattutto in base allo stato di conservazione.

Valore medio di mercato:

- abitazioni civili : €/mq si assume € =

  € che viene assunto come valore di riferimento ;

9. Valutazione ordinaria degli immobili .

1) unità collabente

Fg. 4 n.ro (21 sub. -1- unità collabente graffata con

(22 sub. -3-

(23. sub. -2-

10. Correzione al valore ordinario

Per quanto concerne i valori di cui al precedente paragrafo, lo scrivente reputa di adoperare i seguenti parametri correttivi :

Si segnalano di seguito gli aspetti negativi :

Trattasi di fatto di porzione di fabbricato indivisa con altri soggetti, il cui recupero deve avvenire in maniera unitaria (- 20 %) e senza il cui assenso viene preclusa ogni operazione ;

In ragione di quanto sopra riportato, di seguito si elencano i valori corretti :

1) unità collabente

Fg. 4 n.ro (21 sub. -1- unità collabente graffata con

(22 sub. -3-

(23. sub. -2-

11. Attestato di prestazione energetica.

Stante la destinazione d'uso degli immobili (cat. F/2 unità collabenti) non risulta necessaria l'acquisizione dell'a.p.e. ;

12. Formazione lotti

Visto e considerate che trattasi di unico immobile non vi è la necessità di lottizzazione

12. Conclusioni.

In base all'analisi condotta si può quindi indicare l'equo valore commerciale dei beni sopra descritti nel seguente valore finale :

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Aosta, li

(geom. Michel Breuvé)

Allegati :

- 1) Elaborato Planimetrico scala 1/500 ;
- 2) Estratto di mappa scala 1/1000;
- 3) Documentazione fotografica ;
- 4) Vista aerea ;
- 5) Visure Catastali ;
- 6) Estratto di p.r.g.c. ;
- 7)
- 7)