



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. De Paola Paolo

CUSTODE:
Dott. Bovio Angelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Guido Gressani

CF:GRSGDU52A15A326B
con studio in VILLENEUVE (AO) Frazione La Crete, 236
telefono: 3294352644
email: guidogressani@gmail.com
PEC: guido.gressani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTJOVET Piano S1- S2- T- 1 23, frazione Toffo(z), della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento in casa indipendente, sito in Frazione Toffoz, comune di Montjovet (AO) della superficie commerciale di mq 65,85 in piena proprietà e mq 43,72 di superficie utile abitabile.

La posizione strategica di Montjovet, tra la bassa e mediavalle, sia all'envers che all'adret, ha sempre rappresentato una via di transito obbligatoria verso la Francia e la Svizzera. Il comune è attraversato dalla Dora Baltea che lo divide in due zone, oltre all'autostrada A5 e la ferrovia (Aosta Chivasso). Esso é caratterizzato da un livello di sismicità molto basso: zona 4. Oltre a reperti risalenti all'epoca preistorica come testimonia la presenza di un "dolmen" presso il Col d'Arlaz (1029 mslm), sono da considerare anche le incisioni rupestri in località Chenal e le tombe a cista della necropoli eneolitica di Fusey. Montjovet conobbe il suo splendore nel medioevo, come testimoniano i castelli di Chenal e di Saint-Germain. L'attuale "Mongiovetta", tratto della SS26, fu realizzata nel 1771 quando re Carlo Emanuele III autorizzò l'apertura del percorso esistente per facilitare il commercio e lo sfruttamento delle acque termali di Saint-Vicent.

L'alloggio é parte integrante di un fabbricato all'interno della frazione Toffo(z), in comune di Montjovet (AO). Esso si suddivide in quattro livelli sovrapposti identificabili in: piano secondo seminterrato (Cantina a volta); primo seminterrato (Due Ripostigli); piano terra (Zona notte); piano primo (Zona giorno). Presenta un'altezza interna utile variabile fra m. 2,30 e 2,50, oltre m 1,85 del primo piano seminterrato.

L'immobile è sito all'interno della frazione di Toffoz, parte del comune di Montjovet (AO), in aderenza sui versanti Nord e Sud ad altri edifici rustici caratteristici delle zone di montagna. Una volta parcheggiata l'auto in un comodo piazzale raggiungibile da un breve tratto di strada piuttosto stretto, si raggiunge l'immobile collocato lungo un sentiero pedonale all'interno del borgo. Dal balcone si gode di un ottima vista panoramica sulla valle sottostante.

Identificazione catastale:

- Foglio 37, Particella 145, Subalterno 1 (catasto Piano S1 - S2 - T - 1 fabbricati), Categoria A/4 a), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 148,22, Indirizzo Catastale Frazione Toffoz n.23 Piano S1 - S2 - T - 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 230 e 250. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 148,22 Euro, indirizzo catastale: Frazione Toffoz . 23 - comune di Montjovet, piano: S1 - S2 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 fuori terra sul lato Ovest piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.361,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.361,05
Data della valutazione:	24/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, sebbene saltuariamente viva a Torino.

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**, stipulata il 04/05/2007 ai nn. 6489/3446 di repertorio, registrata il 11/05/2007 ai nn. 1023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico a rogito Ansalone Maria Pia, Notaio in Torino in data 04/05/2007 rep. 6489/3446.

Importo ipoteca: € 75.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 11 anni

ipoteca , stipulata il 14/09/2016 ai nn. 474/516 di repertorio, registrata il 19/09/2016 ai nn. 1248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma, in data 14/09/2016 rep. 474/516.

Importo ipoteca: € 98.233,34.

Importo capitale: € 49.116,67

ipoteca , stipulata il 14/10/2019 ai nn. 753/519 di repertorio, registrata il 15/10/2019 ai nn. 1450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Agenzia

delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14/10/2019 rep. 753/519.

Importo ipoteca: € 311.498,58.

Importo capitale: € 155.749,29

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento Immobiliare n. 1520 del 28/02/2023, stipulata il 23/01/2023 ai nn. 1330 di repertorio, registrata il 28/02/2023 ai nn. 1520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Aosta, in data 23/01/2023 rep. 1330

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:

L'immobile è sito in Zona A, quindi soggetto a vincoli di ristrutturazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 18/09/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Ansalone Maria Pia (TO) ai nn. 6488 di repertorio.

Compravendita n.4042.1/2007 Reparto PI di Aosta in atti dal 1/05/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000 (dal 16/01/1997 fino al 04/05/2007), con atto stipulato il 16/01/1997 ai nn. B00043.1/1997 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000 (dal 16/01/1997 fino al 04/05/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000 (dal 16/01/1997 fino al 04/05/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile rientra in Zona A12, per definizione centro storico che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'Art. 61 LR 11/98 della Valle d'Aosta N.

0003629/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Bagno ed antibagno al 1° Piano; scasso solaio per posa scala in legno interna al 1° Piano Seminterrato; allacciamento alla fognatura e all'acquedotto; rifacimento pavimenti e rifiniture; posa impianto elettrico, sanitario e idraulico., presentata il 06/06/2007 con il n. 0003629/2007 di protocollo, agibilità del 16/10/2007 con il n. 61/2007 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi dell'Art. 61 LR 11/98 della Valle d'Aosta **N. 0003272/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento conservativo dell'impalcato e ringhiera della balconata in legno al 1° Piano Interrato., presentata il 21/05/2009 con il n. 0003272/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona A12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Non è stata realizzata la parete dell'antibagno come da D.I.A. 06/06/2007 in quanto gli spazi angusti interni avrebbero impedito un corretto utilizzo. Comunque, va precisato che la porta del bagno non affaccia direttamente sulla zona giorno, ma bensì si apre in prossimità dell'ingresso per cui si può considerare a norma.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Compatibilmente alle opere impiantistiche realizzate (bonifica igienico sanitaria previo allaccio alla fognatura e all'acquedotto comunale).

BENI IN MONTJOVET PIANO S1- S2- T- 1 23, FRAZIONE TOFFO(Z)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTJOVET Piano S1- S2- T- 1 23, frazione Toffo(z), della superficie commerciale di **65,85** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento in casa indipendente, sito in Frazione Toffoz, comune di Montjovet (AO) della superficie commerciale di mq 65,85 in piena proprietà e mq 43,72 di superficie utile abitabile.

La posizione strategica di Montjovet, tra la bassa e mediavalle, sia all'envers che all'adret, ha sempre rappresentato una via di transito obbligatoria verso la Francia e la Svizzera. Il comune è attraversato dalla Dora Baltea che lo divide in due zone, oltre all'autostrada A5 e la ferrovia (Aosta Chivasso). Esso è caratterizzato da un livello di sismicità molto basso: zona 4. Oltre a reperti risalenti all'epoca preistorica come testimonia la presenza di un "dolmen" presso il Col d'Arlaz (1029 mslm), sono da considerare anche le incisioni rupestri in località Chenal e le tombe a cista della necropoli eneolitica di Fusey. Montjovet conobbe il suo splendore nel medioevo, come testimoniano i castelli di Chenal e di Saint-Germain. L'attuale "Mongiovetta", tratto della SS26, fu realizzata nel 1771 quando re Carlo Emanuele III autorizzò l'apertura del percorso esistente per facilitare il commercio e lo sfruttamento delle acque termali di Saint-Vicent.

L'alloggio è parte integrante di un fabbricato all'interno della frazione Toffo(z), in comune di Montjovet (AO). Esso si suddivide in quattro livelli sovrapposti identificabili in: piano secondo seminterrato (Cantina a volta); primo seminterrato (Due Ripostigli); piano terra (Zona notte); piano primo (Zona giorno). Presenta un'altezza interna utile variabile fra m. 2,30 e 2,50, oltre m 1,85 del primo piano seminterrato.

L'immobile è sito all'interno della frazione di Toffoz, parte del comune di Montjovet (AO), in aderenza sui versanti Nord e Sud ad altri edifici rustici caratteristici delle zone di montagna. Una volta parcheggiata l'auto in un comodo piazzale raggiungibile da un breve tratto di strada piuttosto stretto, si raggiunge l'immobile collocato lungo un sentiero pedonale all'interno del borgo. Dal balcone si gode di un'ottima vista panoramica sulla valle sottostante.

Identificazione catastale:

- Foglio 37, Particella 145, Subalterno 1 (catasto Piano S1 - S2 - T - 1 fabbricati), Categoria A/4 a), Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 148,22, Indirizzo Catastale Frazione Toffoz n.23 Piano S1 - S2 - T - 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 230 e 250. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 148,22 Euro, indirizzo catastale: Frazione Toffoz . 23 - comune di Montjovet, piano: S1 - S2 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 fuori terra sul lato Ovest piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



Facciata a Nord Ovest



Facciata a Sud Est arrivando dal sentiero



Facciata orientata ad Ovest



Ingresso PT non utilizzabile e ingresso 1°P



Ripostiglio nel sottoscala del 1° Piano



Vista panoramica dal balcone a Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saint Vincent). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Chenal, strada romana, col d'Arlaz.



Fontanile della frazione Toffoz

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



stato di manutenzione generale:
servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio, in casa indipendente, è accessibile ad Est direttamente dal Primo Piano tramite scala esterna. Dalla stessa quota di terreno, scendendo alcuni gradini ci si trova in prossimità dell'accesso al PianoTerra, ora non più utilizzabile in quanto la porta è stata sbarrata; a fianco nel sottoscala si trova il ripostiglio dove è sistemato il contatore. Tramite una ripida scaletta interna, dal Primo Piano si scende al Piano terra. Mentre la cantina del piano secondo seminterrato rivolta ad Ovest è accessibile dal retro della casa partendo da un livello di terreno più basso e da qui, tramite scala, e attraverso un ballatoio si raggiunge l'accesso al Piano Primo Seminterrato utilizzato come ripostiglio. L'unità immobiliare computa una superficie commerciale di mq 65,85, mentre la superficie utile è di mq 43,72, oltre alla superficie di tre balconi e della scala d'ingressodi mq 15,70. Nel dettaglio l'alloggio è composto da :

- il Piano Primo, costituito da un monolocale di mq 14,80, alto m 2,30, adibito a zona giorno con angolo cottura e pranzo, dal quale si accede al Piano Terra tramite scala interna. Su questo piano si trova il bagno di mq 1,94, intonacato, con antibagno di cui non è stata realizzata la piccola tramezza (a mio parere comunque a norma in quanto la porta del bagno si affaccia sull'ingresso e non sulla zona a giorno). Le pareti ed il soffitto sono intonacate, l'angolo cottura è in muratura ed il pavimento in legno; da questo locale si accede al balconcino con vista panoramica sulla valle sottostante ad Ovest dell'edificio. - il Piano Terra costituito da un locale unico di mq 22,38, alto m 2,50, adibito a camera da letto. Il soffitto e le pareti sono intonacate, il pavimento è in legno. Munito di balcone ad Ovest con vista panoramica sulla valle. Per accedere ai ripostigli del Piano Primo Seminterrato è necessario recarsi presso il fontanile poco distante e seguendo il sentiero in leggera discesa si accede, tramite scaletta in legno con rispettivo ballatoio, a due piccoli locali intonacati; i pavimenti sono in pietra e in tavole di legno, entrambi alti m 1,85, adibiti a ripostiglio di mq 12,47 - il Piano Secondo Seminterrato di mq 10,80 è raggiungibile sempre attraverso il percorso precedente senza salire le scale. Si tratta di una cantina in disuso, senza porta, con il soffitto a volta in cui il punto più basso misura m 1,40 e quello più alto m 2,50.

Nel complesso l'alloggio si trova in uno stato di conservazione e manutenzione di abitabilità appena sufficienti. Nel dettaglio i serramenti sono in condizioni limite d'usura, in legno con una lastra di vetro unica spessa pochi millimetri. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufetta a gas al Piano Primo in zona giorno ed elettrica al Piano Terra zona notte. L'acqua calda viene garantita da boiler elettrico nel bagno del Primo Piano. Concludendo, l'unità immobiliare si sviluppa su 4 piani complessivi, di cui 2 fuori terra e 2 seminterrati. L'immobile, originario in pietra con muri spessi più di m.0,70, è stato nel tempo intonacato e adibito ad abitazione; si presume che sia stato edificato negli anni 30/40'.



Locale giorno



Locale notte



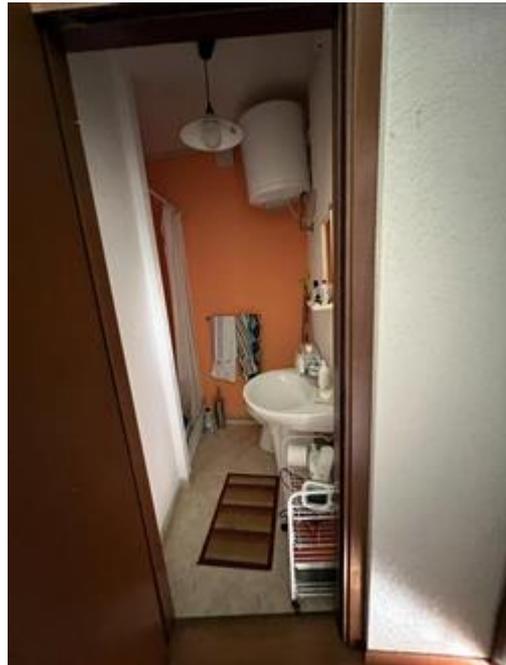
Accesso ripostigli



Accesso cantina a volta



Scaletta interna di collegamento 1P con PT



Bagno al 1P

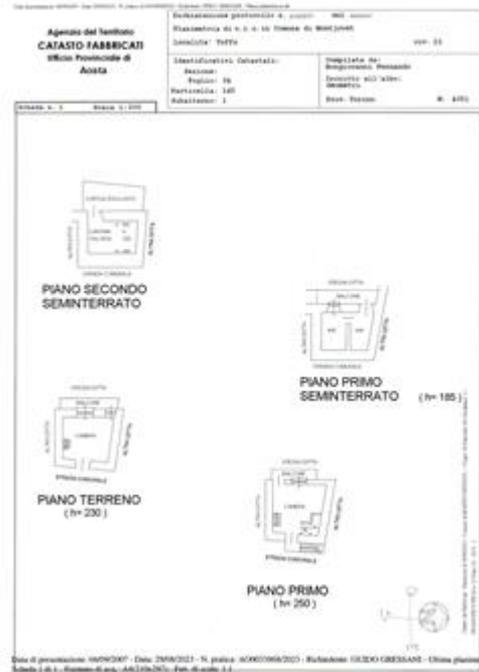
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Abitazione	50,15	x	100 %	=	50,15
Ripostigli al Piano Seminterrato	22,46	x	25 %	=	5,62
Cantina a volta	22,38	x	20 %	=	4,48
Balconi e scala d'ingresso	15,70	x	25 %	=	3,93
Corte	11,21	x	15 %	=	1,68
Totale:	121,90				65,85



ARRETRATA
Intestate

Dirazione Regionale della Valle d'Aosta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 29/08/2023
 Ora: 10:43:48
 Numero Protocollo: A06938872023
 Fog. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/08/2023

Immobile di catasto fabbricati **Censuali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2023
 Dati identificativi: Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1

Particella corrispondenti al catasto terreni
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148

Classamento:
 Rendita: Euro 148,22
 Categoria ANP: Classe 2, Consistenza 3,5 vast
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 Indirizzo: FRAZIONE TORFOZ n. 23 Piano S1 - S2 T - 1
 Dati di superficie: Totale 96 m² Totale escluse aree scoperte 81 m²

1) Interessi catastali
 - 1. BRECCO Sergio (CF BRCSRG444898476V)
 nato a SAN VINCENZI (AO) il 05/01/1944
 Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2) Dati identificativi
 - dal 16011987
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 COSTITUZIONE del 16/01/1987 n. atti del 16/01/1987 in 80043 11987

ARRETRATA
Intestate

Dirazione Regionale della Valle d'Aosta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 29/08/2023
 Ora: 10:43:48
 Numero Protocollo: A06938872023
 Fog. 2 - Segue

1) Indirizzo
 - dal 16011987 al 84993987
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 LOCALITA TORFOZ Piano S2-1
 Partita: 1986237
 COSTITUZIONE del 16/01/1987 n. atti del 16/01/1987 in 80043 11987

- dal 84993987 al 20992011
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 LOCALITA TORFOZ n. 23 Piano S1 - S2 T - 1
 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/09/2011 Partita: A0222171 n. atti del 24/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 8083 103007

- dal 20992011
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 LOCALITA TORFOZ n. 23 Piano S1 - S2 T - 1
 VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 20/09/2011 Partita: A0222171 n. atti del 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA RICHIESTA DAL COMUNE n. 8084 103111

1) Dati di classamento
 - dal 16011987 al 84993987
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 Rendita: Euro 148,22
 Categoria ANP: Classe 2, Consistenza 3,5 vast
 Partita: 1986237
 COSTITUZIONE del 16/01/1987 n. atti del 16/01/1987 in 80043 11987
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (n. 70794)

- dal 84993987 al 84993988
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 Rendita: Euro 148,22
 Categoria ANP: Classe 2, Consistenza 3,5 vast
 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/09/2011 Partita: A0222171 n. atti del 24/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 8083 103007
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (n. 70794)

- dal 84993988
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 Rendita: Euro 148,22
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2011 Partita: A0222171 n. atti del 24/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 8084 103008
 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro detto mese data data di notifica in atti della deliberazione (n. 70794)

ARRETRATA
Intestate

Dirazione Regionale della Valle d'Aosta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 29/08/2023
 Ora: 10:43:48
 Numero Protocollo: A06938872023
 Fog. 3 - Segue

Categoria ANP: Classe 2, Consistenza 3,5 vast

1) Dati di superficie
 - dal 80112015
 Immobile attuale
 Comune di MONTJOVET (7387) (AO)
 Foglio 34 Particella 148 Subaltemo 1
 Totale 96 m²
 Totale escluse aree scoperte: 81 m²
 Superficie di Impianto pubblicitaria il 20/11/2015
 Dati relativi alla planimetria, data di presentazione 04/08/2007, part. n. A0222171

2) Storia degli interessi dell'immobile
 Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTJOVET (7387) (AO) Foglio 34 Particella 148 Sub. 1

- 1. VALLET Ergio (CF VLLGES81908147) nato a CHAMONIX (AO) il 19/07/1918
 - dal 16011987 al 04552007
 Diritto di Proprietà per 2/2 (senza dettaglio)
 1. COSTITUZIONE del 16/01/1987 n. atti del 16/01/1987 in 80043 11987

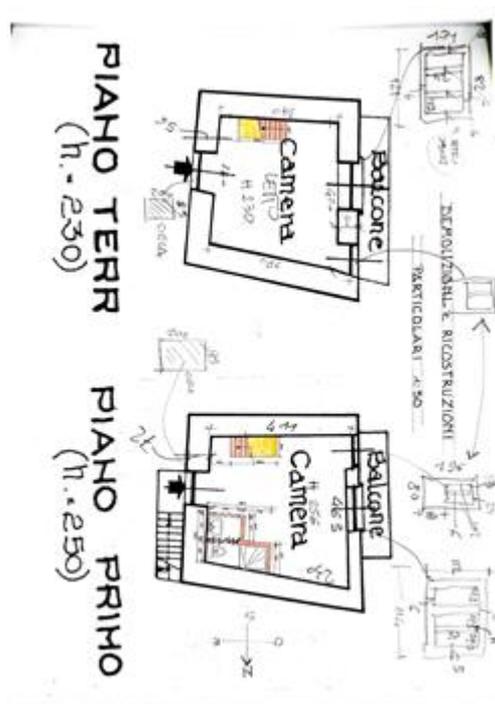
- 1. VALLET Maria Teresa (CF VLLMTR58421294) nata a AOSTA (AO) il 05/09/1966
 - dal 16011987 al 04552007
 Diritto di Proprietà per 2/2 (senza dettaglio)
 2. ANP del 04/05/2007 Particella ufficiale FOGALONE SENZA PIA. Della TORNOZ (FO) Repubblica n. 8483 COMPRESA SENZA Nota presentata con Modello Unico n. 8042 103007 Restato in AOSTA n. atti del 14/05/2007

- 1. VALLET Mauro (CF VLLMRA699584204) nato a AOSTA (AO) il 05/09/1965
 - dal 16011987 al 04552007
 Diritto di Proprietà per 2/2 (senza dettaglio)
 2. ANP del 04/05/2007 Particella ufficiale FOGALONE SENZA PIA. Della TORNOZ (FO) Repubblica n. 8483 COMPRESA SENZA Nota presentata con Modello Unico n. 8042 103007 Restato in AOSTA n. atti del 14/05/2007

- 1. BRECCO Sergio (CF BRCSRG444898476V) nato a SAN VINCENZI (AO) il 05/01/1944
 - dal 04/05/2007
 Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (senza dettaglio)

Documento rilasciato da Direzione Regionale della Valle d'Aosta
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Dati visuali: Rendita n. 7701 n. del 29/08/2023 - Tassa speciale: Euro 1,00
 Rilasciato: GUIDO GRESSANI



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Rustico
Indirizzo: Frazione Toffoz, 7, Berriaz, Montjovet
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: Frazione Ciseran, 88 - Montjovet
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: Frazione Ciseran, Montjovet
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Casale/cascina
Indirizzo: Frazione Leche, 2 - Montjovet
Superfici principali e secondarie: 79
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 481,01 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Ciseran - Montjovet
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore medio di mercato per unità di superficie da attribuire all'unità immobiliare qui stimata, è stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante un'indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci Web e agenzie immobiliari locali), verificandone lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari ed utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). Infine, è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio qui stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,85 x 780,00 = **51.361,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.361,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.361,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata eseguita un'analisi dei prezzi medi praticati mediante indagine di mercato degli immobili in vendita in zona (annunci Web e agenzie immobiliari locali), verificandone lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, la posizione e tutti gli altri parametri ritenuti necessari ed utili al fine della valutazione e ricerca del prezzo medio da applicare. In seguito è stata eseguita una ulteriore verifica attraverso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valore O.M.I.). In ultimo, è stata eseguita una valutazione comparativa tra gli immobili analizzati in vendita nella zona dell'alloggio qui stimato.

Le fonti d'informazione consultate sono: Catasto di Aosta, Ufficio del Registro di Aosta, Conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Montjovet, agenzie immobiliari di Fenis/Aosta, osservatori del mercato immobiliare .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Montjovet, agenzie: Aosta, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	65,85	0,00	51.361,05	51.361,05
				51.361,05 €	51.361,05 €

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: **€. 51.361,05**

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: **€. 51.361,05**

data 24/11/2023

il tecnico incaricato
Arch. Guido Gressani