



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FLAVIO MARTINET

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Jonathan Nicotera

CF:NCTJTH73M10A326A

con studio in AOSTA (AO) Via Gramsci, 7

telefono: 016544071

email: jonathan.nicotera@gmail.com

PEC: jonathan.nicotera@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AOSTA Via Boniface Festaz 10, della superficie commerciale di **58,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
unità immobiliare facente parte del Condominio denominato "Condominio Brunod" di civile abitazione sito in Comune di AOSTA (Regione Autonoma Valle d'Aosta), via B. Festaz, entrostante ad area distinta in Catasto Terreni in mappa al foglio 40 con i numeri 395 e più precisamente: alloggio in piano secondo (3^a f.t.) composto da ingresso, disimpegno, bagno, tinello con cucinino, camera e balcone a ovest; con annessa cantina in piano cantinato (2° sottostrada)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.73. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 395 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via Bonifacio Festaz, piano: S2-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

B box singolo a AOSTA Via Boniface Festaz 10, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di box singolo con porta basculante metallica, con pavimentazione in ceramica e misure interne di circa 4,00 x 3,00 il tutto in sufficiente stato di manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 395 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BONIFACE FESTAZ n. 10, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.475,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.494,23
Data della valutazione:	26/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il figlio del sig. Granato Antonio ha comunicato in fase di sopralluogo di possedere un contratto di comodato d'uso gratuito.

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 **legale** attiva, stipulata il 09/10/2018 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 683/518 di repertorio, iscritta il 10/10/2018 a Aosta ai nn. 9349/1236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto .

Importo ipoteca: 43975,38.

Importo capitale: 21987,69.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 Fg.40 n. 395 sub.8.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/04/2017 a firma di Notaio Saia Francesco ai nn. 111324/34844 di repertorio, iscritta il 02/05/2017 ai nn. 4075/548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 204000.

Importo capitale: 102000.

La formalità è riferita solamente a Fg.40 mappale 395 sub.24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 332 di repertorio, trascritta il 17/04/2023 a Aosta ai nn. 3729/2917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto .

La formalità è riferita solamente a Fg.40 n.395 sub.24 e sub.8

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.657,50
Millesimi condominiali:	24 appartamento e 6 garage millesimi riscaldamento 39

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione di Granato Vincenzo (dal 16/12/1999), registrato il 07/06/2000 a Aosta ai nn. 23/908, trascritto il 23/12/2000 a Aosta ai nn. 11583/8666.

Il titolo è riferito solamente a Fg.40 mappale 395 sub.8 e per la quota di 1/2 del Fg.40 mappale 395 sub.24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione della sig.ra Scalise Rosa (dal 19/12/2016), registrato il 16/06/2017 a Chatillon ai nn. 242/9990, trascritto il 17/08/2017 ai nn. 8020/5974.

Il titolo è riferito solamente a Fg.40 mappale 395 sub.8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 06/12/2019), con atto stipulato il 06/12/2019 a firma di Aosta ai nn. 116853/38911 di repertorio, registrato il 10/12/2019 a Aosta ai nn. 4599, trascritto il 10/12/2019 a Aosta ai nn. 12117/9136.

Il titolo è riferito solamente a Fg.40 mappale 395 sub.8 e sub.24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg.40 n.395 sub.8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a sub.8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1990 a firma di Marcoz ai nn. 91190 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.40 mappale 395 sub.24

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. **106/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio in condominio per negozi e abitazioni, rilasciata il 21/09/1959 con il n. 106/59 di protocollo, agibilità del 26/06/1964



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R.11/98)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub.8-24

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AOSTA VIA BONIFACE FESTAZ 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

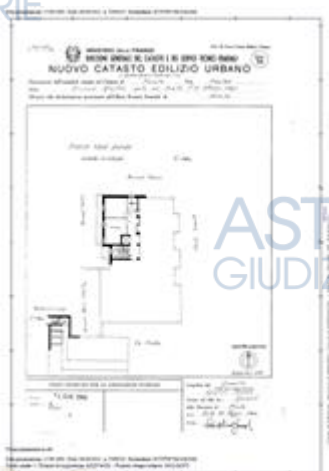
appartamento a AOSTA Via Boniface Festaz 10, della superficie commerciale di **58,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
unità immobiliare facente parte del Condominio denominato "Condominio Brunod" di civile abitazione sito in Comune di AOSTA (Regione Autonoma Valle d'Aosta), via B. Festaz, entrostante ad area distinta in Catasto Terreni in mappa al foglio 40 con i numeri 395 e più precisamente: alloggio in piano secondo (3^a f.t.) composto da ingresso, disimpegno, bagno, tinello con cucinino, camera e balcone a ovest; con annessa cantina in piano cantinato (2° sottostrada)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.73. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 395 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via Bonifacio Festaz, piano: S2-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico Aosta), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Aosta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[240,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0079806 registrata in data 25/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

tecnico incaricato: Jonathan Nicotera

Pagina 6 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione	54,00	x	100 %	=	54,00
Balcone	9,00	x	33 %	=	2,97
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	69,00				58,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore da attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, il tecnico ha effettuato un'indagine sui valori di mercato applicati in zona, basandosi su annunci web e contattando diverse agenzie immobiliari in zona, tenendo conto dello stato di conservazione, la vetustà e la posizione. Inoltre si è consultato anche l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio stimato, tenendo conto dei seguenti pregi e difetti:

Pregi:

- 1-Porzione di immobile appetibile per dimensioni e servizi ;
- 2-L'immobile è collocato in zona centrale di Aosta a ridosso del centro storico e facilmente raggiungibile;
- 3-Ampio Balcone;

Difetti:

- 1-l'alloggio non gode di una buona visuale ;
- 2-Esposto a Nord-Ovest;
- 3-mancanza di un adeguato isolamento termico;
- 4- a causa di un'infiltrazione dall'alloggio soprastante il bagno necessita di alcuni ripristini di intonaco e rivestimento;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,47 x 1.650,00 = **96.475,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.475,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.475,50**

BENI IN AOSTA VIA BONIFACE FESTAZ 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a AOSTA Via Boniface Festaz 10, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di box singolo con porta basculante metallica, con pavimentazione in ceramica e misure interne di circa 4,00 x 3,00 il tutto in sufficiente stato di manutenzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 395 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA BONIFACE FESTAZ n. 10, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico Aosta), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Aosta.

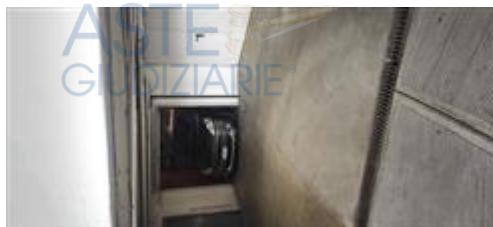
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

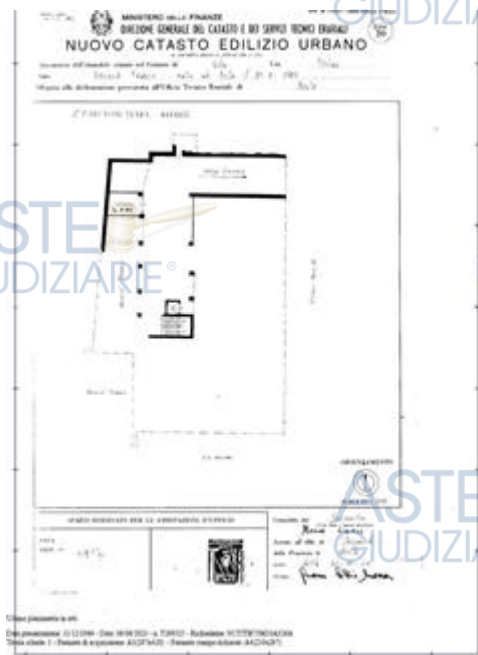
CONSISTENZA:

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
box	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della ricerca del valore da attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, il tecnico ha effettuato un'indagine sui valori di mercato applicati in zona, basandosi su annunci web e contattando diverse agenzie immobiliari in zona, tenendo conto dello stato di conservazione, la vetustà e la posizione. Inoltre si è consultato anche l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate (Valore O.M.I.). Infine è stata eseguita una valutazione comparativa tra immobili analizzati in vendita nella zona e l'alloggio stimato, tenendo conto dei seguenti pregi e difetti:

Pregi:

1-Posizione centrale;

2-Richiesta di mercato elevatissima considerando l'eliminazione di diversi posti auto all'interno del centro storico di Aosta;

Difetti:

1-dimensioni soprattutto inerenti la profondità;

2-Finiture;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 30.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,47	0,00	96.475,50	96.475,50
B	box singolo	13,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				126.475,50 €	126.475,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il tecnico ritiene che il box rappresenti di fatto una pertinenza dell'alloggio pertanto ha ritenuto corretto formare un unico lotto.

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:

€. 126.475,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 6.323,78

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 5.657,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 114.494,23

data 26/10/2023

il tecnico incaricato
Jonathan Nicotera