



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia DE LUCA

CUSTODE:

Avv. Federico FORNONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio ROLLANDIN

CF:RLLMRZ77C08A326K

con studio in AOSTA (AO) Via chambery n. 46

telefono: 016531976

fax: 016531976

email: maurizio.rollandin@geopec.it

PEC: maurizio.rollandin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a AOSTA Regione Vignoles 8, della superficie commerciale di 402,83 mq per la quota di:

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

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova a un'altitudine di circa 930,00 metri sul livello del mare ed è situato nella parte a valle della frazione Vignoles, al civico n. 8, nella parte alta del Comune di Aosta. Il luogo è raggiungibile tramite la Strada Regionale 38, al km 5,00 dalla quale si accede abbandonando la strada comunale all'altezza del bivio che conduce alla frazione Vignoles.

Da questo punto si percorre una strada comunale per circa 1,00 km, quindi si svolta immediatamente a destra per accedere all'area di pertinenza dell'edificio, all'interno della quale si trovano la zona destinata a parcheggio e l'area di manovra.

I beni oggetto di perizia sono composti da più corpi di fabbrica e da un terreno agricolo dislocati su diversi lotti catastali, individuati nei mappali 455, 1184 e 470 fondo agricolo. I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di sei) e comprendono inoltre tre piani seminterrati. All'interno dei diversi corpi di fabbrica sono presenti una unità abitativa, alcune unità destinate ad autorimesse e diverse unità immobiliari adibite a deposito, nella valutazione rientra anche un terreno agricolo.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi titoli abilitativi sono elencati e descritti nel capitolo 7 – *Pratiche edilizie e situazione urbanistica*, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, presenta strutture orizzontali in latero-cemento armato, con tamponature perimetrali esterne in pietra e laterizio. Il tetto è realizzato con struttura portante in legno, è composto da più falde e presenta copertura in pietra di losa. Sulla falda esposta a sud sono stati installati pannelli solari a servizio dell'alloggio.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati dalla presenza di balconi esterni con struttura in legno, protetti da ringhiere in legno, mancanti in alcune parti. Le facciate sono per la maggior parte rivestite in pietra; in alcuni prospetti è presente una finitura tinteggiata di colore bianco. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera doppia.

Gli altri immobili sono posti in adiacenza al corpo di fabbrica principale. Il primo corpo di fabbrica, identificato al mappale 455 sub 5, presenta una struttura portante in muratura di pietra con copertura piana; il secondo manufatto che compone l'altra porzione di unità immobiliare rappresenta una tettoia



aperta, chiusa su tre lati con sottostante un ambiente forno.

Il secondo corpo di fabbrica, anch'esso adiacente a quello principale e realizzato sulla corte a sud del mappale 455, comprende un'unità destinata ad autorimessa, con struttura portante in cemento armato e copertura piana.

Il terzo corpo di fabbrica, situato su un diverso mappale 1184 confinante con il mappale 455, comprende diversi ambienti destinati a deposito attrezzi e alla custodia di animali da cortile ed è realizzato con struttura in legno.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici e risultano accessibili percorrendo le parti comuni del lotto, costituite da selciati in pietra, camminamenti e area di parcheggio. Sono inoltre presenti aree verdi, una recinzione parziale (in gran parte mancante o deteriorata) e un impianto di illuminazione esterna.

Gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e alla rete fognaria comunale è presente inoltre un bombolone a Gpl a servizio dell'unità immobiliare, sul tetto sono posti dei pannelli solari a servizio dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1, ha un'altezza interna di 2.30 mt. variabile. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 455 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 109,75 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 455 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: S2-S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 455 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 1184 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 470 (catasto terreni), indirizzo catastale: Regione Vignoles, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 24 particella 455 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BCNC

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	402,83 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 434.500,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 434.500,00

Data di conclusione della relazione: 04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate e dai controlli effettuati presso l'agrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per gli immobile siti in frazione Vignolesn.8 nel comune di Aosta, come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 09/09/2025.

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: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2002 a firma di Dottor. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 1757 di repertorio, iscritta il 15/10/2002 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10083/1185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 362.000,00 € .

Importo capitale: 181.000,00 € .

Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/11/2019 a firma di Dottor. Notaio Galliano Silvia ai nn. 4068/2902 di repertorio, iscritta il 03/12/2019 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11807/1677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00 € .

Importo capitale: 250.000,00 € .

Durata ipoteca: 15.

DEBITORE IPOTECARIO *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/09/2002 a firma di Dottor. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 1757 di repertorio, iscritta il 16/08/2022 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di



Pubblicità Immobiliare ai nn. 8728/1230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVO _ Concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 362.000,00 € .

Importo capitale: 181.000,00 € .

Durata ipoteca: 30.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Aosta ai nn. 596 di repertorio, trascritta il 02/05/2025 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4117/3312, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si segnala la presenza di alcune criticità, in particolare la mancanza di parapetti dei balconi e del vano scala interno e della ringhiera esterna a protezione dei dislivelli presenti nell'area cortilizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/09/2002 a firma di Dottor. Notaio Marcoz Carlo Alberto ai nn. 1756 di repertorio, trascritto il 15/10/2002 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10082/7769

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 37/79, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione di fabbricato esistente, per la realizzazione di una abitazione unifamiliare, presentata



il 01/12/1978 con il n. 29269 di protocollo, rilasciata il 10/12/1979 con il n. 37 di protocollo

Concessione edilizia N. 274/79, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e trasformazione di fabbricato esistente, per la realizzazione di una abitazione unifamiliare, presentata il 01/12/1978 con il n. 29269 di protocollo, rilasciata il 10/12/1979 con il n. 274 di protocollo

Condono edilizio N. 61/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria Ampliamento superficie autorimessa e superficie residenziale, rilasciata il 14/05/2002 con il n. 239 di protocollo

Condono edilizio N. 62/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, rilasciata il 14/05/2002 con il n. 753 di protocollo

Condono edilizio N. 173/95/MV, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione di deposito attrezzi agricoli e pollaio, rilasciata il 14/05/2002 con il n. 173/95/MV di protocollo

Condono edilizio N. 174/95/MV, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione di conigliera, rilasciata il 14/05/2002 con il n. 174/95/MV di protocollo

Condono edilizio N. 175/95/MV, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione di tettoia e forno di pertinenza del fabbricato, rilasciata il 14/05/2002 con il n. 175/95/MV di protocollo

Condono edilizio N. 332/95/OG, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione di due locali interrati ad uso deposito, rilasciata il 17/05/2002 con il n. 332/95/OG di protocollo

Condono edilizio N. 227/95/MV, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione di recinzione di confine, muri di sostegno, pavimentazione accesso carraio, canaline di scolo, ringhiera in legno., rilasciata il 28/05/2002 con il n. 227/95/MV di protocollo

DIA N. 253/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria della muratura perimetrale, e della volta in pietra di copertura del locale cantina , presentata il 06/05/2003 con il n. 012933 di protocollo

Concessione edilizia N. 421/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di autorimessa e sistemazione solare passivo, presentata il 03/03/2005 con il n. 8770 di protocollo, rilasciata il 25/07/2005 con il n. 421/03 di protocollo

Dia N. 692/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di condutture e impianti interni e di impianti tecnici al servizio di edifici esistenti, presentata il 23/10/2006 con il n. 37562 di protocollo

Dia N. 1043/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento L.R. 24/2009 di abitazione esistente, presentata il 21/12/2011 con il n. 44181 di protocollo

Scia N. 97/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento L.R. 24/2009 di abitazione esistente, presentata il 25/02/2016 con il n. 10451 di protocollo

Scia N. 937/2017, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento L.R. 24/2009 di abitazione esistente, presentata il 19/12/2017 con il n. 62468 di protocollo

Domanda per richiesta agibilità N. 10/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori costruzione di abitazione unifamiliare, presentata il 02/02/1994 con il n. 3011 di protocollo, agibilità del 24/05/2002 con il n. 10/94 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Eg7,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Manca l'individuazione di alcuni beni (l'autorimessa, tutta la porzione in ampliamento e la rettifica sul mappale 1184) che non sono mai stati individuati catastalmente e, da una prima disamina della sovrapposizione del perimetro catastale con quello rappresentato graficamente negli elaborati progettuali, e successivamente verificata da un rilievo topografico del CTU (Allegato 9.), si riscontra una perimetrazione completamente diversa rispetto a quanto depositato in mappa catastale per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale, mappale 455 sub 3.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione del soppalco sopra ingresso alloggio, chiusura di finestre camera piano 1 e soggiorno, realizzazione di balcone adiacente alla cucina, e trasformazione della facciata da vetrata a n. 3 finestre.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria: €.2.654,00
- CIS: €.1.500,00
- Agibilità: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 Mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare mappale 455 sub 3

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è demolita la porzione di fabbricato a destinazione deposito pollaio, e si è modificato l'ambiente conigliera, dove attualmente è presente una tettoia aperta per il ricovero della legna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 Mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare mappale 1184

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Predisporre tipo mappale per inserimento perimetro corretto del fabbricato ampliamento lato sud e nord ed ripostiglio in linea punteggiata, variazioni della planimetria catastale per includere gli ampliamenti realizzati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale variazione 455 sub 3: €.750,00
- Tipo mappale di modesta entità mappale 455: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare mappale 455 sub 3

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la creazione dell'unità immobiliare che definisce l'autorimessa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale variazione 455 DA DEFINIRE: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare mappale 455 SUB DA DEFINIRE

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale variazione 1184: €.500,00
- Tipo mappale di modesta entità mappale 1184: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare mappale 1184

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:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Vedessi CME

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



villetta a schiera laterale a AOSTA Regione Vignoles 8, della superficie commerciale di **402,83** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova a un'altitudine di circa 930,00 metri sul livello del mare ed è situato nella parte a valle della frazione Vignoles, al civico n. 8, nella parte alta del Comune di Aosta. Il luogo è raggiungibile tramite la Strada Regionale 38, al km 5,00 dalla quale si accede abbandonando la strada comunale all'altezza del bivio che conduce alla frazione Vignoles.

Da questo punto si percorre una strada comunale per circa 1,00 km, quindi si svolta immediatamente a destra per accedere all'area di pertinenza dell'edificio, all'interno della quale si trovano la zona destinata a parcheggio e l'area di manovra.

I beni oggetto di perizia sono composti da più corpi di fabbrica e da un terreno agricolo dislocati su diversi lotti catastali, individuati nei mappali 455, 1184 e 470 fondo agricolo. I singoli fabbricati si sviluppano su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di sei) e comprendono inoltre tre piani seminterrati. All'interno dei diversi corpi di fabbrica sono presenti una unità abitativa, alcune unità destinate ad autorimesse e diverse unità immobiliari adibite a deposito, nella valutazione rientra anche un terreno agricolo.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi titoli abilitativi sono elencati e descritti nel capitolo 7 – *Pratiche edilizie e situazione urbanistica*, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, presenta strutture orizzontali in latero-cemento armato, con tamponature perimetrali esterne in pietra e laterizio. Il tetto è realizzato con struttura portante in legno, è composto da più falde e presenta copertura in pietra di losa. Sulla falda esposta a sud sono stati installati pannelli solari a servizio dell'alloggio.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati dalla presenza di balconi esterni con struttura in legno, protetti da ringhiere in legno, mancanti in alcune parti. Le facciate sono per la maggior parte rivestite in pietra; in alcuni prospetti è presente una finitura tinteggiata di colore bianco. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera doppia.

Gli altri immobili sono posti in adiacenza al corpo di fabbrica principale. Il primo corpo di fabbrica, identificato al mappale 455 sub 5, presenta una struttura portante in muratura di pietra con copertura piana; il secondo manufatto che compone l'altra porzione di unità immobiliare rappresenta una tettoia aperta, chiusa su tre lati con sottostante un ambiente forno.

Il secondo corpo di fabbrica, anch'esso adiacente a quello principale e realizzato sulla corte a sud del mappale 455, comprende un'unità destinata ad autorimessa, con struttura portante in cemento armato e copertura piana.

Il terzo corpo di fabbrica, situato su un diverso mappale 1184 confinante con il mappale 455, comprende diversi ambienti destinati a deposito attrezzi e alla custodia di animali da cortile ed è realizzato con struttura in legno.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate in diversi edifici e risultano accessibili percorrendo le parti comuni del lotto, costituite da selciati in pietra, camminamenti e area di



parcheggio. Sono inoltre presenti aree verdi, una recinzione parziale (in gran parte mancante o deteriorata) e un impianto di illuminazione esterna.

Gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica e alla rete fognaria comunale è presente inoltre un bombolone a Gpl a servizio dell'unità immobiliare, sul tetto sono posti dei pannelli solari a servizio dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T1, ha un'altezza interna di 2.30 mt. variabile. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 455 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 109,75 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 24 particella 455 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: S2-S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 24 particella 455 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 24 particella 1184 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 69,41 Euro, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 24 particella 470 (catasto terreni), indirizzo catastale: Regione Vignoles, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 24 particella 455 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, indirizzo catastale: Regione Vignoles n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- BCNC

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10,00 km
autobus distante 0,50 km
autostrada distante 12,00 km
ferrovia distante 7,00 km

collegamenti alla zona: ★★★★★★★★★★
strada: ★★★★★★★★★★
ferrovia: ★★★★★★★★★★
autostrada: ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★★★★★★
panoramicità: ★★★★★★★★★★
livello di piano: ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★★★★★★
luminosità: ★★★★★★★★★★
qualità degli impianti: ★★★★★★★★★★



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano così individuate:

UNITÀ IMMOBILIARE – FOGLIO 24, MAPPALE 455, SUB 3

L'unità immobiliare in oggetto è destinata ad uso abitativo e si sviluppa su più livelli: piano seminterrato 2, piano seminterrato 1, piano terreno, piano primo (sottotetto) e piano secondo (soppalco non abitabile). L'accesso avviene dall'ingresso principale, tramite camminamento esterno.

L'unità si configura come un appartamento disposto su più livelli, collegati internamente da un vano scala non ultimato e privo di parapetto tra il piano seminterrato 2 e il piano terreno. All'interno della stessa unità sono presenti livelli sfalsati, collegati tra loro mediante scale interne in legno che mettono in comunicazione i diversi vani.

Dal sopralluogo è emerso che alcune porzioni del fabbricato non risultano completate secondo quanto previsto nelle relative pratiche edilizie; pertanto, alcuni ambienti si presentano allo stato grezzo di finitura.

Distribuzione interna

Piano terreno – zona giorno

Il piano terreno ospita la zona giorno, composta da un unico ambiente soggiorno/pranzo, nel quale è attualmente collocata la cucina. È inoltre presente da destinarsi a vano cucina da completare, attualmente allo stato grezzo, come indicato nella tavola progettuale del 2017, un bagno e un disimpegno.

Sopra l'ingresso dell'alloggio è presente un soppalco in legno, non abitabile non avendo le altezze utili, e della superficie di circa 7,20 mq, e **risulta non autorizzato**.

Zona notte

La zona notte è composta da tre camere da letto e da servizio igienico; è distribuita su più livelli sfalsati ed è collegata internamente tramite vani scala in legno.

In particolare:

al piano seminterrato 1 è collocata una camera singola;

al piano terreno sono presenti una camera matrimoniale, un bagno e un ripostiglio che funge da armadio a muro;

al piano primo sono presenti una camera e una veranda, quest'ultima da completare.

Balconi

L'appartamento è dotato complessivamente di cinque balconi: uno al piano seminterrato 1, tre al piano terreno e uno al piano primo.

Locali accessori abbinati – al sub 3

L'unità immobiliare comprende inoltre locali accessori così distribuiti:



Piano seminterrato 2

Sono presenti due cantine a volta, un locale centrale termica, un ingresso con vano scala di collegamento al piano superiore e un disimpegno.

Piano Terreno

Un vano deposito posto all'esterno del soggiorno a con struttura in pietra a volta, senza serramenti in quanto il fronte di accesso risulta aperto.

Durante il sopralluogo, il CTU ha rilevato il mancato completamento delle porzioni in ampliamento su tutti e tre i piani interessati, che risultano allo stato grezzo; inoltre, non è stata presentata la pratica del cemento armato al Genio Civile, con conseguente mancanza del collaudo dell'opera e dell'agibilità della porzione ampliata. In particolare, risultano da completare le seguenti opere:

- intonacatura delle pareti;
- realizzazione dei sottofondi dei pavimenti;
- posa delle pavimentazioni;
- tinteggiatura delle pareti;
- completamento degli impianti elettrico e di riscaldamento.

Tali interventi sono stati quantificati in apposito computo metrico estimativo, redatto dal CTU sulla base del Prezzario Regionale Valle d'Aosta 2025, al fine di determinare il costo di completamento delle opere.

Finiture interne

Locali destinati all'alloggio (piano seminterrato 1, terreno, primo e secondo soppalco)

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestre in ogni locale. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di colore bianco. Le pavimentazioni variano in funzione degli ambienti: in alcuni locali sono presenti piastrelle cotto, in altri parquet.

Le pareti dell'angolo cottura e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica di buona qualità, in linea con le restanti finiture dell'alloggio. Il bagno posto al piano terreno risulta privo della vasca, rimossa per interventi di ripristino; di conseguenza, risultano mancanti anche le finiture nel punto di sostituzione dell'elemento sanitario. Anche i locali destinati a cucina e veranda risultano allo stato grezzo delle finiture a seguito di pratica edilizia di ampliamento.

Le porte interne sono in legno scuro, con apertura a battente. I serramenti esterni sono in legno con finitura scura e doppio vetro e sono dotati di ante in pannellatura cieca, ad eccezione dei nuovi serramenti installati nelle porzioni in ampliamento.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico generale;
- impianto televisivo;
- impianto idrico e igienico-sanitario a servizio della zona cottura e dei bagni;



- impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dell'intero edificio, costituito principalmente da termocamino e caldaia a gas GPL. La produzione di acqua calda sanitaria è inoltre integrata da due pannelli solari.

L'altezza interna risulta variabile, in quanto in più ambienti sono presenti coperture a vista con differenti altezze utili.

Locali accessori (piano seminterrato 2)

DUE CANTINE A VOLTA

I locali, oggetto della presente valutazione, costituiscono pertinenze dell'appartamento e sono situati al piano seminterrato del medesimo fabbricato. L'accesso avviene tramite il vano scala interno per una cantina, mentre l'altra è accessibile da porta esterna.

I locali presentano struttura voltata e murature in pietra, pavimentazione in mattoni e in calcestruzzo, nonché gli ambienti sono forniti da impianto elettrico.

Le altezze interne sono le seguenti:

- cantina interna: altezza minima all'imposta pari a 0,98 m e altezza al centro della volta pari a 2,15 m;
- cantina esterna: altezza minima all'imposta pari a 1,03 m e altezza al centro della volta pari a 2,23 m.

CORRIDOIO E LOCALE TECNICO

Il corridoio collega la parte ampliata alla restante porzione del piano disimpegnando i vari ambienti del piano, e il locale tecnico, situato al piano seminterrato 2 ed adiacente alla cantina a volta, ospita le apparecchiature tecnologiche. È rifinito con pareti in pietra e pavimentazione in calcestruzzo.

VANO SCALA E INGRESSO

Il vano scala e il locale ingresso presentano una scala di collegamento in calcestruzzo. Tali ambienti risultano allo stato grezzo, con tre pareti rifinite in pietra e la restante in laterizio da intonacare ed imbiancare; sono privi di pavimentazione e di impianto elettrico. Il vano scala presenta solo la struttura in cemento armato, ed è privo di parapetti o tramezzo di tamponatura dell'ambiente.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 24 MAPPALE 455 SUB 2

L'unità immobiliare **sub 2** si presenta come un'autorimessa a servizio dell'alloggio. È dotata di ingresso carraio idoneo a due posti auto, con antistante area di manovra.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco; la pavimentazione è realizzata in piastrelle quadrate, mentre il soffitto è rivestito in legno. L'accesso avviene tramite porta basculante manuale ed è presente anche un vano finestrato sulla parete, che consente l'illuminazione naturale dell'ambiente interno. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

L'altezza interna è pari a 2,30 m.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 24 MAPPALE 455 SUB 5



L'unità immobiliare in oggetto comprende **due locali deposito** posti a quote differenti.

Il primo deposito è situato sul fronte sud della corte; percorrendo quattro gradini in pietra si accede al locale tramite un varco privo di porta. Sul fronte è presente una finestra, che consente l'illuminazione naturale dell'ambiente interno, il deposito presenta pareti in pietra e pavimentazione in battuto di calcestruzzo ed è costituito da un unico ambiente di medie dimensioni.

A monte dell'edificio principale si trova l'altra porzione dell'unità (il secondo deposito), contraddistinta con il **sub 5**, che si presenta come un ambiente aperto con copertura a tettoia, al cui interno è stato ricavato un forno. Le altezze interne risultano variabili, in quanto la pendenza della copertura e il piano del vano sono posti a livelli differenti, con altezza massima pari a circa 3,00 mt.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 24 MAPPALE 455 SUB (AUTORIMESSA MAI CENSITA)

L'unità immobiliare si sviluppa ad un livello sottostante rispetto al piano dell'edificio principale ed è raggiungibile tramite una rampa di accesso.

L'autorimessa non risulta mai essere stata censita catastalmente e, pertanto, è priva di identificazione catastale. L'unità immobiliare si presenta come un'autorimessa a servizio dell'alloggio ed è dotata di ingresso carraio idoneo a due o più posti auto. L'accesso avviene tramite porta basculante manuale.

La rampa di accesso presenta una pendenza diversa da quella prevista nel progetto approvato, nel quale era prevista una prima parte in piano, successivamente un tratto con pendenza del 7%, un ulteriore spiazzo in piano e un successivo tratto con pendenza del 18%.

Le pareti sono realizzate in calcestruzzo e blocchetti di cemento e, su due lati, è presente un rivestimento in cartongesso; la pavimentazione è in terra battuta. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

Risulta non essere depositato il collaudo statico dell'opera né la relativa agibilità.

L'altezza interna è pari a 2,65 mt.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 24 MAPPALE 1184

L'unità immobiliare si sviluppa a un livello sottostante rispetto al piano dell'edificio principale ed è raggiungibile tramite i camminamenti presenti nell'area cortilizia.

L'unità contraddistinta dal mappale **1184** non corrisponde più alla situazione condonata e accatastata, in quanto la stessa, in tempi successivi, è stata parzialmente demolita dalla proprietà. Attualmente permane il corpo centrale, adibito a deposito attrezzi, mentre il locale pollaio è stato completamente rimosso, così come la conigliera; in quest'ultima area è oggi presente una tettoia aperta adibita a ricovero della legna.

L'intera costruzione è realizzata in struttura lignea, presenta diverse aperture finestrate e porte sui vari prospetti ed è priva di qualsiasi servizio, quali impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è pari a 2,16 m.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 24 MAPPALE 470



Il terreno agricolo, con destinazione urbanistica Eg7, oggetto della presente valutazione, si trova al confine sud-ovest dell'immobile principale situato nel Villaggio Vignoles, nel Comune di Aosta. L'accesso al terreno avviene tramite il mappale 455, direttamente collegato alla strada comunale.

Il fondo è delimitato a sud dalla strada comunale, a ovest da altro terreno, a nord da strada comunale e a est da bene di proprietà dell'esecutato. La coltura presente sul terreno risulta essere incolto sterile. Il fondo presenta una morfologia caratterizzata da una forte pendenza da nord verso sud ed è racchiuso dal salto di quota determinato dalle due strade comunali limitrofe.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Due ante realizzati in legno

Stato: ★★★★★★★★★★

infissi interni: Porta ad una anta realizzati in legno e vetro

Stato: ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, cotto e pavimenti in parquet

Stato: ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: conforme. Deve essere completato l'impianto nella parte in ampliamento

Stato: ★★★★★★★★★★

termico: Termo camino e caldaia a gas con alimentazione in legna gol i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: Conforme. Deve essere completato l'impianto nella parte in ampliamento

Stato: ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[435.90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0104996 registrata in data 29/01/2026

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
Autorimessa _ Unità immobiliare mappale 455 sub 2	34,73	x	50 %	=	17,36
Accessori _ Cantina a volta _ Unità immobiliare mappale 455 sub 3	44,03	x	40 %	=	17,61
Accessori _ Piani S2-T _ Unità immobiliare mappale 455 sub 3	41,15	x	25 %	=	10,29
Alloggio _ Piano S1-T-1 _ Unità immobiliare mappale 455 sub 3	171,17	x	100 %	=	171,17
N.5 Balconi _ Piano S1-T-1 _ Unità immobiliare mappale 455 sub 3	24,67	x	30 %	=	7,40



Soppalco _ Piano Sottotetto _ Unità immobiliare mappale 455 sub 3	7,20	x	30 %	=	2,16
N. 2 Depositi _ Unità immobiliare mappale 455 sub 5	24,16	x	20 %	=	4,83
Autorimessa _ Unità immobiliare mappale 455 sub DA ATTRIBUIRE	43,50	x	40 %	=	17,40
Area cortilizia _ Unità immobiliare mappale 455	492,00	x	2 %	=	9,84
N. 2 Depositi _ Unità immobiliare mappale 1184	26,58	x	10 %	=	2,66
Area cortilizia _ Unità immobiliare mappale 1184	455,00	x	2 %	=	9,10
Terreno Agricolo _ Unità immobiliare mappale 470	133,00	x	100 %	=	133,00
Totale:	1.497,19				402,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima viene eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo. Tale metodo assume come valore unitario di mercato la media dei valori di edifici con caratteristiche simili presenti nella zona.

Dell'immobile vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che formano il bene. Tali superfici vengono opportunamente parametrizzate in base alle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di determinare la superficie commerciale complessiva.

Nonostante l'unità immobiliare principale sia suddivisa su più livelli, essa risulta catastalmente rappresentata come un'unica unità per quanto riguarda l'alloggio. Sebbene una porzione dell'immobile non risulti ancora rappresentata catastalmente, né con il posizionamento del sedime del fabbricato al Nuovo Catasto Terreni, né tantomeno dichiarata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano per la parte ampliata.

L'immobile viene comunque valutato nel suo insieme come un unico organismo edilizio, procedendo allo scorporo del costo della porzione di costruzione mediante computo metrico estimativo; tenendo conto della situazione concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle pertinenze presenti, quali la corte esterna, i camminamenti, i parcheggi e i balconi del fabbricato principale.

Gli altri beni individuati con differenti subalterni sono da considerarsi accessori del fabbricato principale, in quanto edificati sull'area del mappale 455. Analoga considerazione vale per la porzione



di autorimessa non ancora censita al Catasto Urbano. Si ritiene inoltre che i lotti individuati dai mappali 470 e 1184 siano anch'essi accessori, in quanto inclusi ed adiacente nella proprietà dell'esecutato. Pertanto, la valutazione viene eseguita considerando l'insieme come un unico lotto.

Il valore stimato per l'unità immobiliare è pari a € 1.700,00/m², mentre per il terreno agricolo è pari a € 10,00/m².

Ai fini della stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dalla documentazione catastale e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie comprende le aree lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e la metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Sono state inoltre considerate le seguenti percentuali di superficie commerciale:

Mappale 455 sub 2:

- 50% della superficie dell'autorimessa;

Mappale 455 sub... autorimessa non censita:

- 40% della superficie dell'autorimessa;

Mappale 455 sub 3:

- 40% della superficie della cantina a volta;
- 30% della superficie dei balconi e soppalco;
- 25% dei locali accessori;
- 2% della superficie dell'area cortilizia.

Il costo per completare la porzione di fabbricato in ampliamento in corso di costruzione è determinato analiticamente mediante computo metrico estimativo, utilizzando il prezzo regionale, e risulta pari a € 15.897,34 da incorporare dal valore di stima dell'intero lotto.

Mappale 455 sub 5:

- 20% della superficie del deposito;

Mappale 1184:

- 10% della superficie del deposito;

Mappale 470 e terreno agricolo:

L'individuazione del più probabile valore di mercato di stima viene eseguita con il metodo sintetico comparativo, assumendo come valore unitario di mercato quello medio dei terreni agricoli con caratteristiche simili presenti nella zona, pari a € 10,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 460.051,34

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE.

descrizione	importo
Il costo per completare la porzione di fabbricato in ampliamento in corso di costruzione è determinato analiticamente mediante computo metrico estimativo, utilizzando il prezzo regionale, da scorporare dal valore di s	-15.897,34

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 444.154,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 444.154,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche: dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la localizzazione del sito ben esposto sia dal punto di vista paesaggistico che di orientamento geografico.

ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Aosta, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villetta a				
	schiera	402,83	0,00	444.154,00	444.154,00
	laterale				
				444.154,00 €	444.154,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.654,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 434.500,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 434.500,00**

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio ROLLANDIN

