TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo BERNARDINI

CUSTODE:

Avv. Anais RICCARAND

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

PERRUQUET geom. Carlo

CF:PRRCRL63M24A326Q
con studio in AOSTA (AO) VIA CHAMBERY, 131
telefono: 01651852061
fax: 1786020449
email: perruquet@tiscali.it
PEC: carlo.perruquet@geopec.it

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - U, superficie 580, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario partendo da Nord: fg 15 nn. 107-106-46-stradina/canale-111-109
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Lon.: 7,4464 Lat.: 45,725932 - UTM (ED50) - X: 379191,45 Y: 5064969,69 Quota : 720 [m slm]

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia mediamente inclinato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: latifoglie miste, castagno e robinia ,di selvicoltura: bosco ceduo

B **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **917,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - U, superficie 917, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Da Nord - fg 15 nn. 179-178-177-283-214-216-279-278-180
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Lon.: 7,44845 Lat.: 45,725584 - UTM (ED50) - X: 379350,2 Y: 5064927,94 Quota : 784 [m slm]

Il terreno presenta una forma Quadrilatera, un'orografia mediamente inclinato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: latifoglie miste, castagno e robinia ,di selvicoltura: bosco ceduo

C **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **385,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 02, superficie 385, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Coerenze: In senso orario partendo da Nord: fg 15 nn. 196-179-176-278-182
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,44845 Lat.: 45,725584 -

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

UTM (ED50) - X: 379350,2 Y: 5064927,94 - Quota : 784 [m slm]

Il terreno presenta una forma Quadrilatera, un'orografia livemente inclinato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: latifoglie miste, castagno e robinia ,di selvicoltura: bosco ceduo

D **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Prato irriguo - 3, superficie 233, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Strada comunale, foglio 16 nn. 36-41-23-39
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,45044 Lat.: 45,728874 UTM (ED50) - X: 379511,85 Y: 5065290,49 Quota : 656 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia da monte verso valle in direzione della viabilità sottostante, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: vegetazione arborea spontanea ,di selvicoltura: bosco presumibilmente a ceduo

E **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima , individuato in cartografia catastale in posizione centrale rispetto al nucleo edificato della frazione.

Il lotto presenta forma triangolare e superficie contenuta, inserendosi tra la viabilità comunale e proprietà private limitrofe, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale di tipo sparso e presenza di aree agricole pertinenziali.

Il terreno risulta direttamente prospiciente la strada comunale, dalla quale si sviluppa anche un piccolo slargo/area di manovra, elemento che ne garantisce l'accessibilità diretta senza necessità di servitù apparenti. La posizione, a ridosso dell'incrocio viario, conferisce al bene buona visibilità ma al contempo ne limita la regolarità geometrica e la fruibilità funzionale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 153, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Da nord in senso orario fg. 16 nn. 320-331-330-323-324
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,44998 Lat.: 45,729249 UTM (ED50) - X: 379476,7 Y: 5065332,77 Quota : 646 [m slm]

Il terreno presenta una forma Triangolare, una tessitura prevalente franco-limosa, di buona fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a scorrimento, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, fondo non terrazzato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: assenti o sporadiche essenze spontanee ,di selvicoltura: Non presenti

F **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima , individuato in cartografia catastale in posizione centrale rispetto al nucleo edificato della frazione.

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Il lotto presenta forma triangolare e superficie contenuta, inserendosi tra la viabilità comunale e proprietà private limitrofe, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale di tipo sparso e presenza di aree agricole pertinenziali.

Il terreno risulta direttamente prospiciente la strada comunale, dalla quale si sviluppa anche un piccolo slargo/area di manovra, elemento che ne garantisce l'accessibilità diretta senza necessità di servitù apparenti. La posizione, a ridosso dell'incrocio viario, conferisce al bene buona visibilità ma al contempo ne limita la regolarità geometrica e la fruibilità funzionale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 02, superficie 192, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario foglio 16 nn. 331-322-321-323-319
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,44998 Lat.: 45,729249 UTM (ED50) - X: 379476,7 Y: 5065332,77 Quota : 646 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia pianeggiate, una tessitura prevalente franco-limosa, di media fertilità e buona lavorabilità, i seguenti sistemi irrigui: a scorrimento, le seguenti sistemazioni agrarie: fondo privo di sistemazioni agrarie significative, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile in buono stato manutentivo ,arboree: assenti ,di selvicoltura: non presenti

G **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **329,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima , individuato in cartografia catastale in posizione centrale rispetto al nucleo edificato della frazione.

Il lotto presenta forma triangolare e superficie contenuta, inserendosi tra la viabilità comunale e proprietà private limitrofe, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale di tipo sparso e presenza di aree agricole pertinenziali.

Il terreno risulta direttamente prospiciente la strada comunale, dalla quale si sviluppa anche un piccolo slargo/area di manovra, elemento che ne garantisce l'accessibilità diretta senza necessità di servitù apparenti. La posizione, a ridosso dell'incrocio viario, conferisce al bene buona visibilità ma al contempo ne limita la regolarità geometrica e la fruibilità funzionale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 329, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario foglio 16 nn. 330-321-317-318-324-320-319
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,44998 Lat.: 45,729249 UTM (ED50) - X: 379476,7 Y: 5065332,77 Quota : 646 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ranco-limosa, di media fertilità e buona lavorabilità, i seguenti sistemi irrigui: a scorrimento, le seguenti sistemazioni agrarie: fondo privo di sistemazioni agrarie significative, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **2.789,00 m²**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.141,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.140,00**
Data di conclusione della relazione:	**27/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto di affittanza agraria, stipulato il 01/01/2026, con scadenza il 31/12/2031 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 1,00.
L'importo del contratto sembrerebbe fittizio anche se è vero che per questi contratti non esiste mercato quindi è di difficilmente valutabile la sua congruità.

N.B. Il contratto non è ancora registrato in quanto è stato rispettato il termine per la registrazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta in data 19/04/2023 ai nn. 3839/3009, a favore di Aporti S.r.l. e contro [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà;

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta in data 30/11/2011 ai nn. 12039/1957 a favore di Unicredit S.p.A.

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni ricompresi nel Lotto 1 risultano di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [redacted], nata ad Aosta il 07/09/1970.

La provenienza dei cespiti è così ricostruita:

foglio 15 particelle 110, 176 e 180 e foglio 16 particella 323: acquistati da Borroz Carletto con atto di compravendita a rogito notaio Favre Giovanni in data 07/02/2003, con precedente provenienza da successione di Borroz Cesare e divisione per scrittura privata autenticata notaio Marcoz del 27/04/1981;

foglio 16 particella 40: acquistata da Rean Elso con atto di compravendita a rogito notaio Favre Giovanni in data 15/09/2005, con precedente provenienza da donazione accettata per notar Chanoux Emilio del 05/08/1987;

foglio 16 particella 319: derivata dall'originaria particella 26, acquistata da Colmar Lina Clemenza con atto di compravendita a rogito notaio Favre Giovanni del 30/12/2004, con precedente provenienza successoria del ceppo Borroz;

foglio 16 particella 330: derivata dall'originaria particella 303, acquistata da Fuoco Giuliana con atto di compravendita a rogito notaio Favre Giovanni del 02/10/2003, con precedente provenienza da donazione da Borroz Livia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i terreni ricompresi nel Lotto 1 è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Saint-Marcel in data 03/02/2026 prot. n. 1203/2026.

Dal certificato emerge che:

le particelle foglio 15 nn. 110, 176 e 180 e foglio 16 n. 40 ricadono prevalentemente in sottozone boscate Ec2, con presenza di ambiti boscati ex art. 33 L.R. 11/1998, bosco di tutela concertato BT, vincolo idrogeologico e aree dissestate di media pericolosità F2; le particelle foglio 16 nn. 319, 323 e 330 ricadono in sottozone Eg22 – aree di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate, con classificazione F3 – area dissestata di bassa pericolosità.

Per i terreni a destinazione boscata trovano applicazione le disposizioni dell'art. 33 della L.R. Valle d'Aosta 11/1998, mentre per gli ambiti dissestati si applica l'art. 35 della medesima legge regionale, oltre alla D.G.R. 2939/2008.

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai beni, trattandosi di terreni liberi privi di manufatti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattandosi di terreni censiti al Catasto Terreni, privi di fabbricati o manufatti edilizi, non emergono profili di difformità edilizia o urbanistica.

I dati catastali risultano coerenti con la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Saint-Marcel in data 03/02/2026 prot. n. 1203/2026.

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Sotto il profilo urbanistico i terreni risultano conformi alle destinazioni di P.R.G.C., con presenza di vincoli boscati, idrogeologici e di dissesto (F2/F3), i quali incidono esclusivamente sulle possibilità di utilizzazione e trasformazione dei fondi, ma non determinano profili di irregolarità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - U, superficie 580, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: In senso orario partendo da Nord: fg 15 nn. 107-106-46-stradina/canale-111-109 COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Lon.: 7,4464 Lat.: 45,725932 - UTM (ED50) - X: 379191,45 Y: 5064969,69 Quota : 720 [m slm]

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia mediamente inclinato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: latifoglie miste, castagno e robinia ,di selvicoltura: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

esposizione: molto scarso

panoramicità: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

P4 Zone Ec2 100% Sottozone boscate
Ambiti - Art.33 - Boschi BO 100% Area boscata

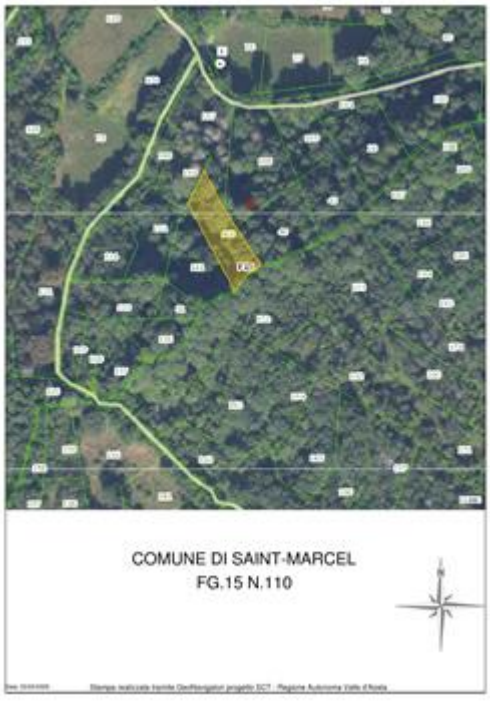
Ambiti - Art.35 comma 2 - Studi di bacino approvati
DF3 37.14% Area a bassa pericolosità
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 100%
Area dissestata di media pericolosità
Bosco di tutela concertato BT 100% Area boscata di tutela
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	580,00	x	100 %	=	580,00
Totale:	**580,00**				**580,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	580,00	x	1,30	=	**754,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 754,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 754,00**

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **917,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 176 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - U, superficie 917, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 1,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Da Nord - fg 15 nn. 179-178-177-283-214-216-279-278-180
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Lon.: 7,44845 Lat.: 45,725584 - UTM (ED50) - X: 379350,2 Y: 5064927,94 Quota : 784 [m slm]

Il terreno presenta una forma Quadrilatera, un'orografia mediamente inclinato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: latifoglie miste, castagno e robinia ,di selvicoltura: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Ec2 100% Sottozone boscate
PRG - P3 Tutela captazioni ZR 88.08% Zona di rispetto
Ambiti - Art.33 - Boschi BO 100% Area boscata

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

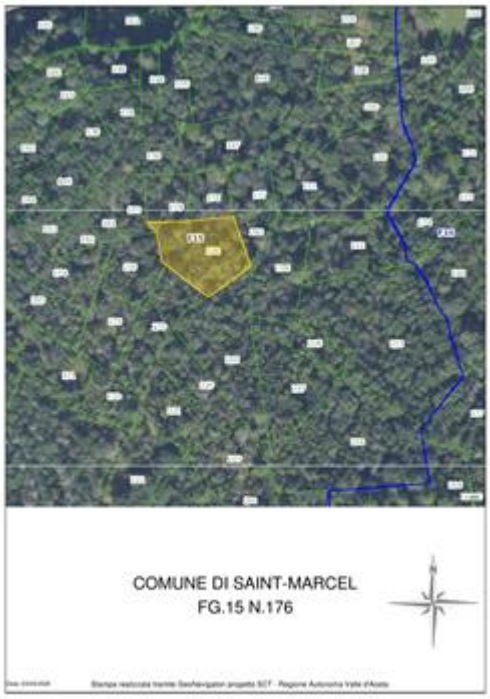
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 100%
Area dissestata di media pericolosità
Bosco di tutela concertato BT 100% Area boscata di tutela
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	917,00	x	100 %	=	917,00
Totale:	**917,00**				**917,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2025, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi,alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	917,00	x	1,30	=	**1.192,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.192,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.192,10**

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **385,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 02, superficie 385, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: Coerenze: In senso orario partendo da Nord: fg 15 nn. 196-179-176-278-182 COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,44845 Lat.: 45,725584 - UTM (ED50) - X: 379350,2 Y: 5064927,94 - Quota : 784 [m slm]

Il terreno presenta una forma Quadrilatera, un'orografia livemente inclinato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: latifoglie miste, castagno e robinia ,di selvicoltura: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Ec2 100% Sottozone boscate
PRG - P3 Tutela captazioni ZR 6.84% Zona di rispetto
Ambiti - Art.33 - Boschi BO 100% Area boscata
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 100% Area dissestata di media pericolosità
Bosco di tutela concertato BT 100% Area boscata di tutela
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	385,00	x	100 %	=	385,00
Totale:	**385,00**				**385,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	385,00	x	1,30	=	**500,50**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,50**

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a prevalente natura boscata, posto in versante mediamente acclive, con morfologia irregolare e caratteristiche di fondo marginale, privo di particolare attitudine agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Prato irriguo - 3, superficie 233, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Strada comunale, foglio 16 nn. 36-41-23-39
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,45044 Lat.: 45,728874 UTM (ED50) - X: 379511,85 Y: 5065290,49 Quota : 656 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia da monte verso valle in direzione della viabilità sottostante, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: nessuno - naturale, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: vegetazione arborea spontanea ,di selvicoltura: bosco presumibilmente a ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Ec2 100% Sottozone boscate
Ambiti - Art.33 - Boschi BO 97.26% Area boscata
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 100%
Area dissestata di media pericolosità
Bosco di tutela concertato BT 97.26% Area boscata di tutela
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

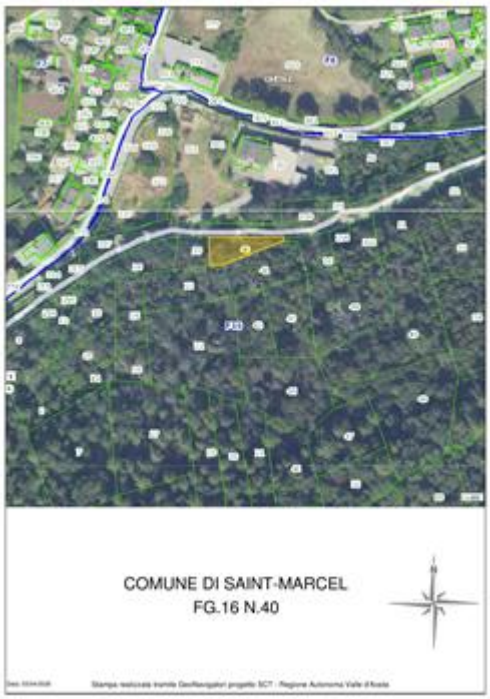
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	233,00	x	100 %	=	233,00
Totale:	**233,00**				**233,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	233,00	x	1,30	=	**302,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 302,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 302,90**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima , individuato in cartografia catastale in posizione centrale rispetto al nucleo edificato della frazione.

Il lotto presenta forma triangolare e superficie contenuta, inserendosi tra la viabilità comunale e proprietà private limitrofe, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale di tipo sparso e presenza di aree agricole pertinenziali.

Il terreno risulta direttamente prospiciente la strada comunale, dalla quale si sviluppa anche un piccolo slargo/area di manovra, elemento che ne garantisce l'accessibilità diretta senza necessità di servitù apparenti. La posizione, a ridosso dell'incrocio viario, conferisce al bene buona visibilità ma al contempo ne limita la regolarità geometrica e la fruibilità funzionale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 319 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 153, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Da nord in senso orario fg. 16 nn. 320-331-330-323-324
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,44998 Lat.: 45,729249 UTM (ED50) - X: 379476,7 Y: 5065332,77 Quota : 646 [m slm]

Il terreno presenta una forma Triangolare, una tessitura prevalente franco-limosa, di buona fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a scorrimento, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, fondo non terrazzato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: assenti o sporadiche essenze spontanee ,di selvicoltura: Non presenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg22 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Zone acustiche - Classificazione3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

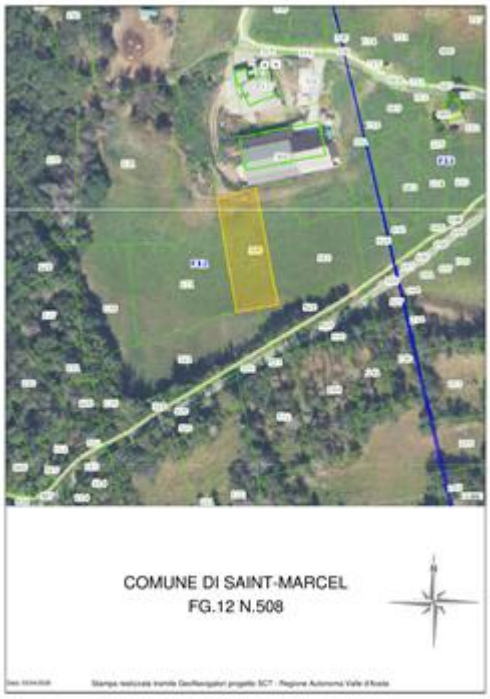
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	153,00	x	100 %	=	153,00

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Totale:	**153,00**	**153,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura del bene, alla morfologia, all'accessibilità, alla consistenza e ai vincoli eventualmente insistenti. Nel caso specifico, pur trattandosi di terreno a destinazione agricola, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €/m 8,00, superiore al mero valore agricolo medio, in considerazione della favorevole ubicazione in prossimità della frazione, della giacitura pianeggiante o lievemente acclive, della facile accessibilità dalla viabilità esistente e della buona fruibilità ai fini agricoli, essendo il terreno facilmente coltivabile e inserito in un contesto già urbanizzato e servito

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,00	x	8,00	=	**1.224,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.224,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.224,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima , individuato in cartografia catastale in posizione centrale rispetto al nucleo edificato della frazione.

Il lotto presenta forma triangolare e superficie contenuta, inserendosi tra la viabilità comunale e proprietà private limitrofe, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale di tipo sparso e presenza di aree agricole pertinenziali.

Il terreno risulta direttamente prospiciente la strada comunale, dalla quale si sviluppa anche un piccolo slargo/area di manovra, elemento che ne garantisce l'accessibilità diretta senza necessità di servitù apparenti. La posizione, a ridosso dell'incrocio viario, conferisce al bene buona visibilità ma al contempo ne limita la regolarità geometrica e la fruibilità funzionale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 02, superficie 192, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario foglio 16 nn. 331-322-321-323-319
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,44998 Lat.: 45,729249 UTM (ED50) - X: 379476,7 Y: 5065332,77 Quota : 646 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia pianeggiate, una tessitura prevalente franco-limosa, di media fertilità e buona lavorabilità, i seguenti sistemi irrigui: a scorrimento, le seguenti sistemazioni agrarie: fondo privo di sistemazioni agrarie significative, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile in buono stato manutentivo ,arboree: assenti ,di selvicoltura: non presenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg22 100%
Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Zone acustiche -Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Terreno agricolo	192,00	x	100 %	=	192,00
Totale:	**192,00**				**192,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura del bene, alla morfologia, all'accessibilità, alla consistenza e ai vincoli eventualmente insistenti. Nel caso specifico, pur trattandosi di terreno a destinazione agricola, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €/m² 8,00, superiore al mero valore agricolo medio, in considerazione della favorevole ubicazione in prossimità della frazione, della giacitura pianeggiante o lievemente acclive, della facile accessibilità dalla viabilità esistente e della buona fruibilità ai fini agricoli, essendo il terreno facilmente coltivabile e inserito in un contesto già urbanizzato e servito

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,00	x	8,00	=	**1.536,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.536,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.536,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **329,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima , individuato in cartografia catastale in posizione centrale rispetto al nucleo edificato della frazione.

Il lotto presenta forma triangolare e superficie contenuta, inserendosi tra la viabilità comunale e proprietà private limitrofe, in un contesto caratterizzato da edificazione residenziale di tipo sparso e presenza di aree agricole pertinenziali.

Il terreno risulta direttamente prospiciente la strada comunale, dalla quale si sviluppa anche un piccolo slargo/area di manovra, elemento che ne garantisce l'accessibilità diretta senza necessità di servitù apparenti. La posizione, a ridosso dell'incrocio viario, conferisce al bene buona visibilità ma al contempo ne limita la regolarità geometrica e la fruibilità funzionale.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 329, reddito agrario 1,02 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario foglio 16 nn. 330-321-317-318-324-320-319
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,44998 Lat.: 45,729249 UTM (ED50) - X: 379476,7 Y: 5065332,77 Quota : 646 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente ranco-limosa, di media fertilità e buona lavorabilità, i seguenti sistemi irrigui: a scorrimento, le seguenti sistemazioni agrarie: fondo privo di sistemazioni agrarie significative, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg22 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100%
Area dissestata di bassa pericolosità
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

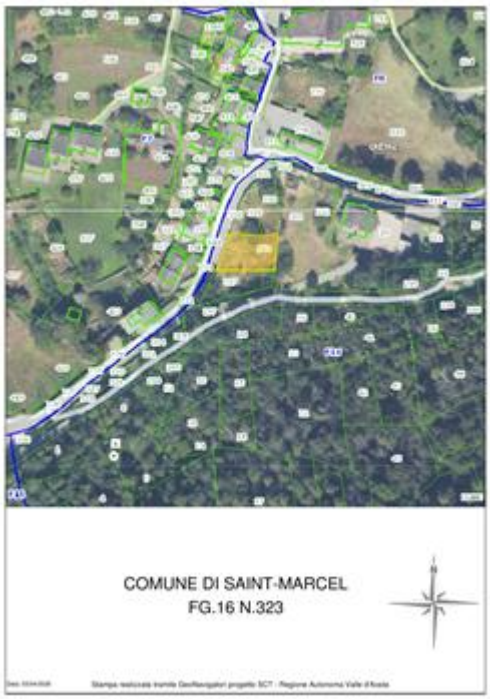
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	329,00	x	100 %	=	329,00
Totale:	**329,00**				**329,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del terreno è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura del bene, alla morfologia, all'accessibilità, alla consistenza e ai vincoli eventualmente insistenti. Nel caso specifico, pur trattandosi di terreno a destinazione agricola, si ritiene congruo attribuire un valore pari a €/m 8,00, superiore al mero valore agricolo medio, in considerazione della favorevole ubicazione in prossimità della frazione, della giacitura pianeggiante o lievemente acclive, della facile accessibilità dalla viabilità esistente e della buona fruibilità ai fini agricoli, essendo il terreno facilmente coltivabile e inserito in un contesto già urbanizzato e servito

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	329,00	x	8,00	=	**2.632,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.632,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.632,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Aosta, agenzie: Nessuna, osservatori del mercato immobiliare Nessuna, ed inoltre: Regione Autonoma Valle d'Aosta - prato stabile in buono stato manutentivo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	580,00	0,00	754,00	754,00
B	terreno agricolo	917,00	0,00	1.192,10	1.192,10
C	terreno agricolo	385,00	0,00	500,50	500,50
D	terreno agricolo	233,00	0,00	302,90	302,90
E	terreno agricolo	153,00	0,00	1.224,00	1.224,00
F	terreno agricolo	192,00	0,00	1.536,00	1.536,00
G	terreno	329,00	0,00	2.632,00	2.632,00

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

	agricolo				
				8.141,50 €	**8.141,50 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La formazione del Lotto 1 è stata eseguita accorpando terreni siti nel Comune di Saint-Marcel, tra loro territorialmente prossimi e riconducibili al medesimo compendio dominicale.

La suddivisione in corpi interni consente la puntuale identificazione catastale dei singoli cespiti, mentre il mantenimento in unico lotto risulta maggiormente funzionale alla vendita, in ragione della comune ubicazione, della sostanziale omogeneità dei gravami e della possibilità di utilizzo unitario dei fondi.

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: **€. 8.141,50**

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: **€. 1,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.140,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo facente parte della strada probabilmente non ancora espropriato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 63, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Saint Marcel foglio 12 n. 525 Fenis foglio 13 nn.692-693-694 Saint Marcel foglio 12 n. 527-560-529-528
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,47185 Lat.: 45,731296 UTM (ED50) - X: 381183,17 Y: 5065527,52 Quota : 776 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia asfaltato, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa mponente ghiaiosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuno

B **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 527 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 194, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Saint Marcel foglio 12 n. 527; Fenis foglio 13 nn. 694-234; Saint Marcel foglio 12 nn. 140-141-530-529
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,47191 Lat.: 45,731211 UTM (ED50) - X: 381187,26 Y: 5065518 Quota : 780 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, con presenza di materiale grossolano, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a prato ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

C **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **385,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 385, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Saint Marcel foglio 12 n. 551; Fenis foglio 13 nn. 692-693; Saint Marcel foglio 12 nn. 526-529-568-528-510
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,4718 Lat.: 45,731482 UTM (ED50) - X: 381179,35 Y: 065548,26 Quota : 769 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiatnte, una tessitura prevalente franco-limosa, di media fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

D **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **1.358,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig - 04, superficie 1358, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12 nn. 568-525-528-508
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,47155 Lat.: 45,731453 UTM (ED50) - X: 381160,25 Y: 5065545,42 Quota : 768 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, di buona fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

E **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **847,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig - 04, superficie 847, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,47112 Lat.: 45,731402 UTM (ED50) - X: 381126,51 Y: 5065540,38 Quota : 766 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente franco-limosa di buona fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

F **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **1.141,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 1141, reddito agrario 3,54 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12 nn.131-171-521-125-126-151-127-128-129-130
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84Geografiche - Lon.: 7,47035 Lat.: 45,731224 UTM (ED50) - X: 381065,93 Y: 5065521,68 Quota : 769 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, con presenza di sostanza organica, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile nelle porzioni libere ,arboree: presenza di essenze arboree lungo il margine ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea / bosco ceduo

G **terreno agricolo** a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **4.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito in ambito rurale nel Comune di Saint-Marcel, con accesso da viabilità locale, caratterizzato da morfologia debolmente inclinata. Il fondo presenta una porzione a prato e una parte a bosco/vegetazione arborea, con tessitura franco-limosa e assenza di sistemazioni agrarie presenza di impianto irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe pascolo - 01, superficie 4904, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12 nn. 97-98-178-537-133-568-131-150-104-96
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47068 Lat.: 45,732396 UTM (ED50) - X: 381094,21 Y: 5065651,45 Quota : 737 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia in parte inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, con presenza di materiale organico, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile nelle porzioni aperte ,arboree: presenza diffusa di essenze arboree ,di selvicoltura: bosco ceduo / vegetazione forestale spontanea

H **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da una porzione di ridotta superficie a sviluppo allungato, posta in prossimità della viabilità locale. Il fondo presenta morfologia pianeggiante, con presenza di vegetazione spontanea arbustiva e arborea, risultando di limitata utilizzabilità agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 65, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Fenis foglio 13 nn. 694-707-233; Saint Marcel

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

foglio 12 nn. 140-527
COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47205 Lat.: 45,731057 UTM (ED50) - X: 381197,93 Y: 5065500,64 Quota : 788 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia inclinata, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: presenza diffusa di essenze arbustive e arboree ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea

I **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da una porzione di ridotta superficie e sviluppo allungato, posta in adiacenza alla viabilità e a infrastrutture, con morfologia pianeggiante e presenza di vegetazione spontanea, risultando di limitata utilizzabilità agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 694 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 02, superficie 49, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Fenis foglio 13 nn. 693-690-691-707-234; Saint Marcel foglio 12 nn. 527-526.
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47197 Lat.: 45,731299 UTM (ED50) - X: 381191,93 :5065527,65 Quota : 777 [m slm] [Zoom sul punto]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: rare ,di selvicoltura: vegetazione spontanea

J **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **1.199,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia pianeggiante, caratterizzato da copertura arborea prevalente e continua riconducibile a bosco ceduo, con presenza solo marginale di radure, risultando di limitata utilizzabilità agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 1199, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 232-323-238-658-246-247-236
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47305 Lat.: 45,730733 UTM (ED50) - X: 381275,5 Y: 5065463,13 Quota : 804 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia acclive con pendenza moderata, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: non presente, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti o residuali ,arboree: presenza diffusa e continua di essenze forestali ,di selvicoltura: bosco ceduo

K **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da una porzione di ridotta superficie e sviluppo allungato, con morfologia debolmente acclive, attualmente utilizzato a prato, ma con limitata utilizzabilità agricola per forma e interferenze con la viabilità e infrastrutture.

Identificazione catastale:

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

- foglio 13 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 84, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Fenis foglio 13 nn. 716-689-690-693; Saint Marcel foglio 12 nn. 525-551
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47188 Lat.: 45,731522 UTM (ED50) - X: 381185,94 Y: 5065552,56 Quota : 768 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assente

L **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **1.568,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, prevalentemente utilizzato a prato stabile, con piccola porzione marginale interessata da vegetazione arborea/boscata. Buona accessibilità dalla viabilità locale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02 - prato irriguo 04, superficie 1568, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn.739-352-324-232-322-707
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84Geografiche - Lon.: 7,47277 Lat.: 45,731317 UTM (ED50) - X: 381254,3 Y: 5065528,43 Quota : 780 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: presenza marginale di essenze arboree ,di selvicoltura: piccola porzione boscata marginale

M **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da porzione a forma triangolare posta in adiacenza alla viabilità, con morfologia debolmente acclive e utilizzata a prato, funzionalmente connessa al più ampio compendio agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 705 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 123, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 730-729-706-731
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47245 Lat.: 45,731693 UTM (ED50) - X: 381230,48 Y: 5065570,76 Quota : 768 [m slm]

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

N **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **1.674,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, costituito da porzione in parte utilizzata a prato e in parte interessata da vegetazione arborea, funzionalmente

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

connesso al più ampio compendio agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 707 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 02, superficie 1674, reddito agrario 4,32 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 732-731-706-740-739-230-322-233-234-694-691-697-700
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47244 Lat.: 45,73121 UTM (ED50) - X: 381228,5 Y: 5065517,1 Quota : 784 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in parte ,arboree: presenza diffusa nella parte inferiore ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea

O **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **889,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da prevalente copertura arborea spontanea riconducibile a bosco ceduo, con limitata presenza di radure a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 889, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 230-232-236-235-233-707
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47256 Lat.: 45,730965 UTM (ED50) - X: 381237,69 Y: 5065489,61 Quota : 794 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a parto nelle radure ,arboree: presenza diffusa di essenze forestali ,di selvicoltura: bosco ceduo in parte

P **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da copertura mista con presenza significativa di vegetazione arborea e limitate superfici a prato, inserito nel contesto del più ampio compendio agricolo-boscato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 960, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 324-231-238-323-237-236-322-230
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47308 Lat.: 45,730943 UTM (ED50) - X: 381277,9 Y: 5065486,43 Quota : 797 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato limitatamente ,arboree: presenza di essenze arboree ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea / bosco ceduo

Q **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **207,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale-boscato, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da copertura arborea prevalente con presenza di piccola radura centrale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 207, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 232-231-238-658-237
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84Geografiche - Lon.: 7,47334 Lat.: 45,730911 UTM (ED50) - X: 381298,01 Y: 5065482,46 Quota : 799 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in radura ,arboree: presenza diffusa e prevalente ,di selvicoltura: bosco ceduo

R **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **424,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da prevalente superficie a prato con presenza di vegetazione arborea nelle porzioni marginali, inserito nel contesto del compendio agricolo-boscato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 02, superficie 424, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 198-195-194-238-323-232-324-352
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47344 Lat.: 45,731173 UTM (ED50) - X: 381306,18 Y: 5065511,46 Quota : 786 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile prevalente ,arboree: presenza sporadica / diffusa ai margini ,di selvicoltura: presenza limitata di vegetazione forestale

S **terreno agricolo** a FENIS, della superficie commerciale di **1.130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da prevalente superficie a prato con presenza di vegetazione arborea nelle porzioni marginali, inserito nel contesto del compendio agricolo-boscato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 1130, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn.352-198-231-232-230-739
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47313 Lat.: 45,731222 UTM (ED50) - X: 381282,72 Y: 5065517,41 Quota : 783 [m slm] [Zoom sul punto]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile prevalente ,arboree: presenza marginale lungo il bordo inferiore ,di selvicoltura: presenza limitata di vegetazione forestale

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17.264,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.440,35**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.440,00**
Data di conclusione della relazione:	**27/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto di affittanza agraria, stipulato il 01/01/2026, con scadenza il 31/12/2031 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 1.00.
L'importo del contratto sembrerebbe fittizio, anche se è vero che per questi contratti non esiste mercato quindi è di difficilmente valutabile la sua congruità. Si precisa inoltre che nel contratto di affitto non risulta il mappale sito in Saint Marcel foglio 12 n. 526 occupato dalla strada comunale e mai espropriato.

N.B. Il contratto non è ancora registrato in quanto è stato rispettato il termine per la registrazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sul compendio ricompreso nel Lotto 2 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta in data 19/04/2023 ai nn. 3839/3009, a favore di Aporti S.r.l. e contro [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, gravante su tutte le particelle del lotto;

ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta in data 30/11/2011 ai nn. 12039/1957 a favore di Unicredit S.p.A., tuttora gravante sulle particelle:

foglio 12 n. 138

foglio 13 nn. 234, 237, 322 e 231;

annotazione di restrizione di beni in data 24/03/2014 ai nn. 2512/509, con liberazione dall'ipoteca delle restanti particelle del lotto, ed in particolare:

foglio 12 nn. 101, 525, 526, 527, 508, 510

foglio 13 nn. 230, 232, 323, 324, 705, 707, 692, 694.

Pertanto, tutte le particelle risultano gravate dal pignoramento, mentre l'ipoteca permane solo sulle particelle sopra specificate.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La provenienza dei cespiti è così ricostruita:

foglio 12 nn. 525, 526, 527 e foglio 13 nn. 234, 237, 692 e 694: acquistati da Cerise Sandro e Cottino Consuelo con atto a rogito notaio Saia del 22/12/2006, con precedente provenienza dal ceppo Merivot;

foglio 13 nn. 230, 322, 705 e 707: acquistati da Nouchy Emilia con atto a rogito notaio Saia del 22/12/2006;

foglio 13 nn. 231, 232, 323 e 324 e foglio 12 nn. 138, 508 e 510: acquistati da Ferrazzi Angelo, Daniela e Antonella con atto a rogito notaio Saia del 22/12/2006;

foglio 12 n. 101: derivata da accorpamento delle originarie particelle 101, 102, 103 e 132 in forza di tabella di variazione del 06/06/2008.

La continuità ventennale delle trascrizioni risulta regolarmente ricostruita ai sensi dell’art. 567 c.p.c.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi prevalentemente di terreni censiti al Catasto Terreni, non risultano pratiche edilizie riferibili ai beni.

Sotto il profilo urbanistico:

per il Comune di Saint-Marcel, le particelle ricadono prevalentemente in sottozone Eg22, Ec2, aree boscate ex art. 33 L.R. 11/1998 e ambiti dissestati F2/F3, come da CDU prot. 1203/2026 del 03/02/2026;

per il Comune di Fénis, le particelle ricadono prevalentemente in sottozone Eg21 ed Eg28, destinate a

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

coltivazioni specializzate, con diffusa presenza di ambiti F3, porzioni in F2, vincolo idrogeologico e, per alcune particelle, aree boscate Ec1 / BT e viabilità esistente VE, come da CDU prot. 1805/2026 del 18/02/2026.

In sede di sopralluogo è stata altresì rilevata sulla particella foglio 12 n. 101 del Comune di Saint-Marcel la presenza di un piccolo manufatto precario ad uso deposito/ricovero attrezzi, realizzato in assenza di titolo edilizio, costituito da elementi lignei e pannellature metalliche.

Tale opera dovrà essere rimossa e demolita con ripristino dello stato dei luoghi, con costo stimato in via sintetica in € 1.500,00, comprensivo di demolizione, carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un piccolo manufatto precario ad uso deposito/ricovero attrezzi, realizzato in assenza di titolo edilizio, costituito da elementi lignei e pannellature metalliche. (normativa di riferimento: L.R. 11/98 s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costi per demolizione e smaltimento : €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Saint Marcel fg 12 n. 101



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:

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo facente parte della strada probabilmente non ancora espropriato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 63, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Saint Marcel foglio 12 n. 525 Fenis foglio 13 nn.692-693-694 Saint Marcel foglio 12 n. 527-560-529-528
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,47185 Lat.: 45,731296 UTM (ED50) - X: 381183,17 Y: 5065527,52 Quota : 776 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia asfaltato, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa mponente ghiaiosa, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 39.12% Area dissestata di bassa pericolosità
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 61.66% Area dissestata di media pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 99.33% Vincolo idrogeologico
PRG - P4 ViabilitÃ VE Viabilità esistente

Zone acustiche - Classificazione 3 Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

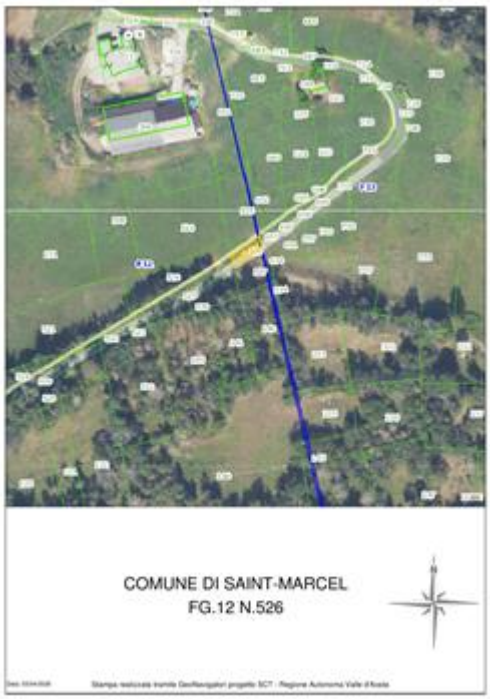
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Terreno agricolo - strada	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	**63,00**				**63,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

.N.B. Terreno agricolo in cui attualmente passa la strada comunale, non risulta espropriato quindi il valore viene calcolato in quanto deve ancora essere liquidata l'indennità da esproprio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	5,33	=	**335,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 335,79**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 335,79**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 527 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 194, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Saint Marcel foglio 12 n. 527; Fenis foglio 13 nn. 694-234; Saint Marcel foglio 12 nn. 140-141-530-529
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,47191 Lat.: 45,731211 UTM (ED50) - X: 381187,26 Y: 5065518 Quota : 780 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, con presenza di materiale grossolano, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a prato ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 100% Area dissestata di media pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico
PRG - P4 ViabilitÃ VE Viabilità esistente
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

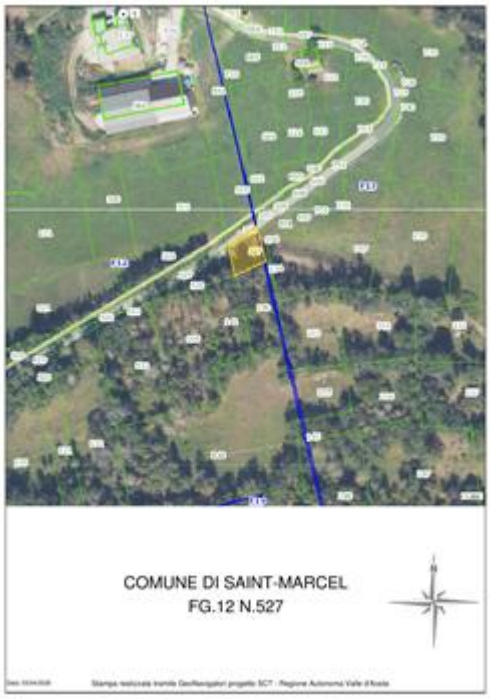
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	194,00	x	100 %	=	194,00

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Totale:	**194,00**	**194,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	194,00	x	5,33	=	**1.034,02**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.034,02**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.034,02**

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **385,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 525 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 385, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Saint Marcel foglio 12 n. 551; Fenis foglio 13 nn. 692-693; Saint Marcel foglio 12 nn. 526-529-568-528-510
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,4718 Lat.: 45,731482 UTM (ED50) - X: 381179,35 Y: 065548,26 Quota : 769 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiatnte, una tessitura prevalente franco-limosa, di media fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 0.23% Area dissestata di media pericolosità
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

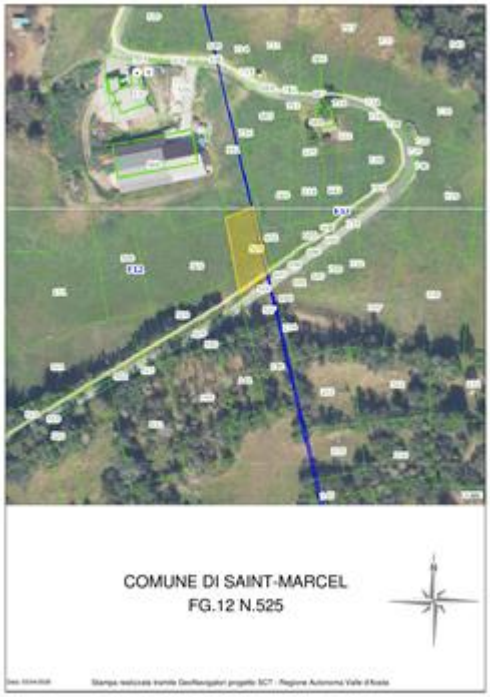
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	385,00	x	100 %	=	385,00
Totale:	**385,00**				**385,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	385,00	x	5,33	=	**2.052,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.052,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.052,05**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **1.358,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig - 04, superficie 1358, reddito agrario 1,75 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12 nn. 568-525-528-508
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 -Geografiche - Lon.: 7,47155 Lat.: 45,731453 UTM (ED50) - X: 381160,25 Y: 5065545,42 Quota : 768 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, di buona fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

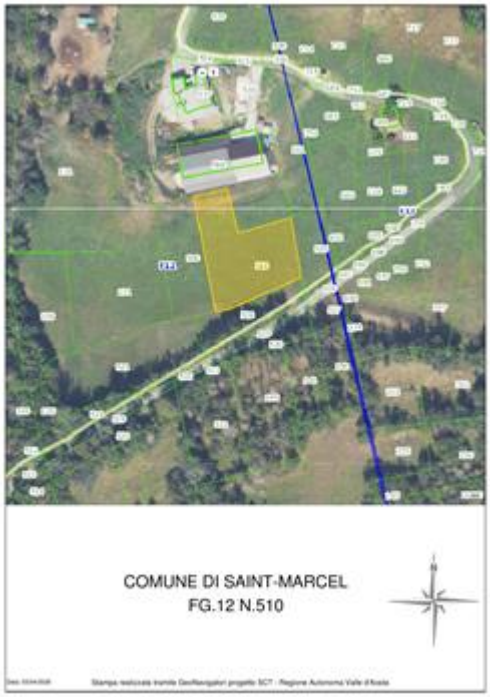
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.358,00	x	100 %	=	1.358,00
Totale:	**1.358,00**				**1.358,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.358,00	x	5,33	=	**7.238,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.238,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.238,14**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **847,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig - 04, superficie 847, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 - Geografiche - Lon.: 7,47112 Lat.: 45,731402 UTM (ED50) - X: 381126,51 Y: 5065540,38 Quota : 766 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente franco-limosa di buona fertilità, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico

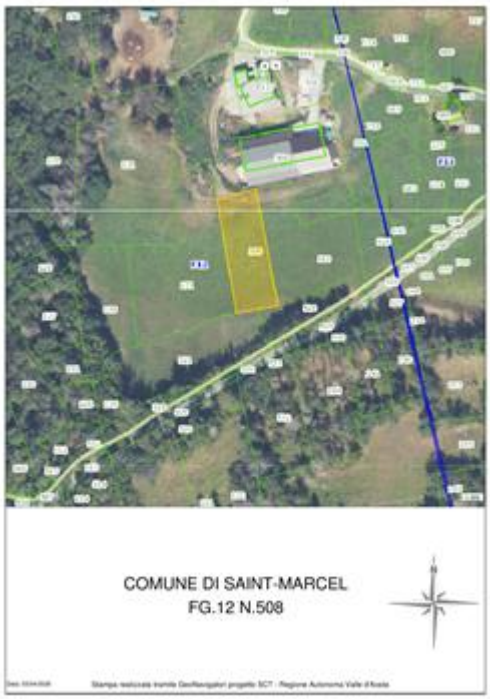
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	847,00	x	100 %	=	847,00
Totale:	**847,00**				**847,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	847,00	x	5,33	=	**4.514,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.514,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.514,51**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **1.141,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ubicato in contesto rurale nel Comune di Saint-Marcel, caratterizzati da superfici pianeggianti o debolmente inclinate, con buona accessibilità. I fondi presentano tessitura franco-limosa e risultano prevalentemente utilizzati a prato stabile, con assenza di colture arboree e di sistemazioni agrarie rilevanti. In alcune porzioni marginali è presente vegetazione spontanea.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 138 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 1141, reddito agrario 3,54 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12 nn.131-171-521-125-126-151-127-128-129-130
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84Geografiche - Lon.: 7,47035 Lat.: 45,731224 UTM (ED50) - X: 381065,93 Y: 5065521,68 Quota : 769 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, con presenza di sostanza organica, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile nelle porzioni libere ,arboree: presenza di essenze arboree lungo il margine ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea / bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Ec2 78.78% Sottozone boscate
PRG - P4 Zone Eg28 21.22% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.33 - Boschi BO 78.78% Area boscata
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Bosco di tutela concertato BT 78.78% Area boscata di tutela
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - prato e boscato	1.141,00	x	100 %	=	1.141,00

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Totale:	**1.141,00**	**1.141,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 1.141,00 di cui m² 500,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 641,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 3,06/m², con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.141,00	x	3,06	=	**3.491,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.491,46**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.491,46**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN SAINT MARCEL

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a SAINT MARCEL, della superficie commerciale di **4.904,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito in ambito rurale nel Comune di Saint-Marcel, con accesso da viabilità locale, caratterizzato da morfologia debolmente inclinata. Il fondo presenta una porzione a prato e una parte a bosco/vegetazione arborea, con tessitura franco-limosa e assenza di sistemazioni agrarie presenza di impianto irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe pascolo - 01, superficie 4904, reddito agrario 6,08 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 12 nn. 97-98-178-537-133-568-131-150-104-96
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47068 Lat.: 45,732396 UTM (ED50) - X: 381094,21 Y: 5065651,45 Quota : 737 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia in parte inclinata, una tessitura prevalente franco-limosa, con presenza di materiale organico, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile nelle porzioni aperte ,arboree: presenza diffusa di essenze arboree ,di selvicoltura: bosco ceduo / vegetazione forestale spontanea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 878/2026 del 27/01/2026)

PRG - P4 Zone Ec2 36.46% Sottozone boscate
PRG - P4 Zone Eg28 63.54% Sottozone di particolare interesseagricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.33 - Boschi BO 36.46% Area boscata
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 83.23% Area dissestata di media pericolosità
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 16.77%
Area dissestata di bassa pericolosità
Bosco di tutela concertato BT 36.46% Area boscata di tutela
Vincolo idrogeologico VI 100% Vincolo idrogeologico

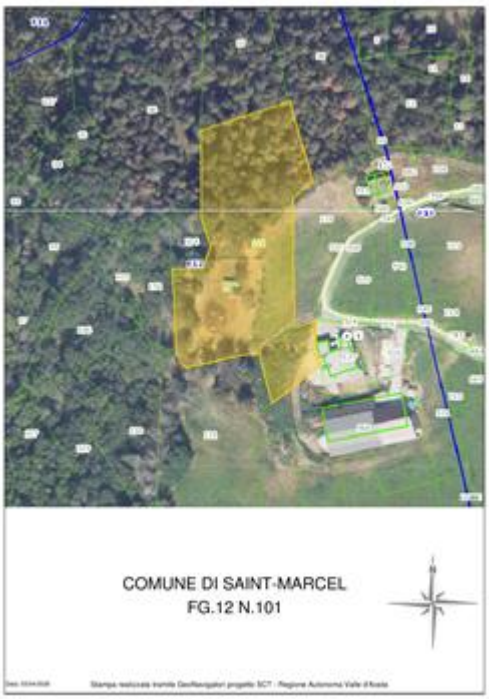
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato e boscato	4.904,00	x	100 %	=	4.904,00
Totale:	**4.904,00**				**4.904,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 4.904,00, di cui m² 2.404,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 2.500,00 (valore € 1,30/m²)a prato per un valore medio di circa € 3,38/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.904,00	x	3,27	=	**16.036,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.036,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.036,08**

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da una porzione di ridotta superficie a sviluppo allungato, posta in prossimità della viabilità locale. Il fondo presenta morfologia pianeggiante, con presenza di vegetazione spontanea arbustiva e arborea, risultando di limitata utilizzabilità agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 65, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Fenis foglio 13 nn. 694-707-233; Saint Marcel foglio 12 nn. 140-527
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47205 Lat.: 45,731057 UTM (ED50) - X: 381197,93 Y: 5065500,64 Quota : 788 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia inclinata, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: presenza diffusa di essenze arbustive e arboree ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 44.86% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
PRG - P4 Zone Eg21 55.14% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 87.79% Area dissestata di bassa pericolosità
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 27.34% Area dissestata di media pericolosità

CONSISTENZA:

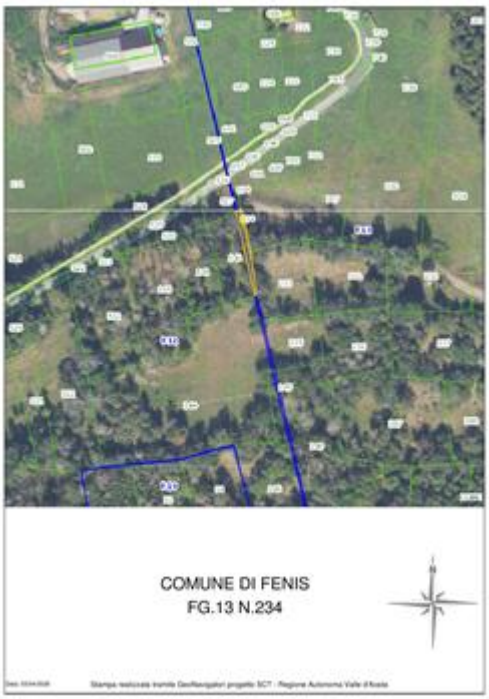
Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Terreno agricolo - Boscato	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	**65,00**				**65,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 65,00, prevalentemente ricadente in zona boscata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	1,30	=	**84,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84,50**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da una porzione di ridotta superficie e sviluppo allungato, posta in adiacenza alla viabilità e a infrastrutture, con morfologia pianeggiante e presenza di vegetazione spontanea, risultando di limitata utilizzabilità agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 694 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 02, superficie 49, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Fenis foglio 13 nn. 693-690-691-707-234; Saint Marcel foglio 12 nn. 527-526.
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47197 Lat.: 45,731299 UTM (ED50) - X: 381191,93 :5065527,65 Quota : 777 [m slm] [Zoom sul punto]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: rare ,di selvicoltura: vegetazione spontanea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 29.18% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
PRG - P4 Zone Eg21 70.81% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 90.86% Area dissestata di bassa pericolosità
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F2 14% Area dissestata di media pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 90.35%
Vincolo idrogeologico PRG - P4

Viabilità VE Viabilità esistente

Zone acustiche - Classificazione 3 104.86%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

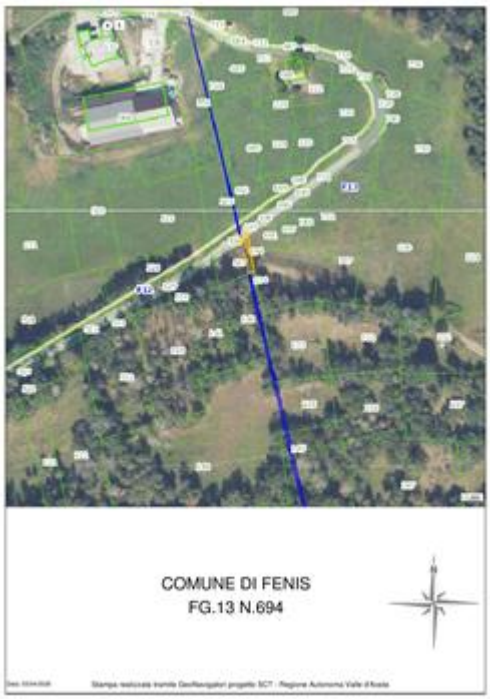
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo prato	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	**49,00**				**49,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	49,00	x	1,30	=	**63,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63,70**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **1.199,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia pianeggiante, caratterizzato da copertura arborea prevalente e continua riconducibile a bosco ceduo, con presenza solo marginale di radure, risultando di limitata utilizzabilità agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 1199, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 232-323-238-658-246-247-236
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47305 Lat.: 45,730733 UTM (ED50) - X: 381275,5 Y: 5065463,13 Quota : 804 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia acclive con pendenza moderata, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: non presente, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti o residuali ,arboree: presenza diffusa e continua di essenze forestali ,di selvicoltura: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

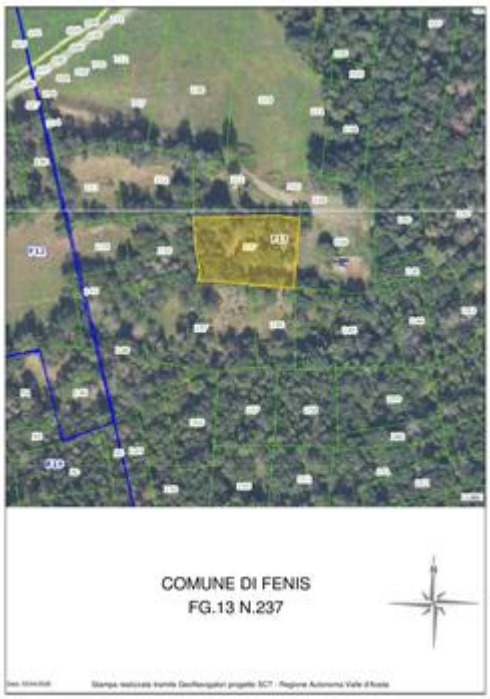
esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Boscato	1.199,00	x	100 %	=	1.199,00
Totale:	**1.199,00**				**1.199,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.199,00	x	1,30	=	**1.558,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.558,70**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.558,70**

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da una porzione di ridotta superficie e sviluppo allungato, con morfologia debolmente acclive, attualmente utilizzato a prato, ma con limitata utilizzabilità agricola per forma e interferenze con la viabilità e infrastrutture.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 84, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: Fenis foglio 13 nn. 716-689-690-693; Saint Marcel foglio 12 nn. 525-551
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47188 Lat.: 45,731522 UTM (ED50) - X: 381185,94 Y: 5065552,56 Quota : 768 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg28 25.2%Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
PRG - P4 Zone Eg21 74.8% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane
F3 102.29% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 90.89%
Zone acustiche - Classificazione 3 102.33% Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - prato	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	**84,00**				**84,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	5,33	=	**447,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 447,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 447,72**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **1.568,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, prevalentemente utilizzato a prato stabile, con piccola porzione marginale interessata da vegetazione arborea/boscata. Buona accessibilità dalla viabilità locale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02 - prato irriguo 04, superficie 1568, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn.739-352-324-232-322-707
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84Geografiche - Lon.: 7,47277 Lat.: 45,731317 UTM (ED50) - X: 381254,3 Y: 5065528,43 Quota : 780 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: presenza marginale di essenze arboree ,di selvicoltura: piccola porzione boscata marginale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

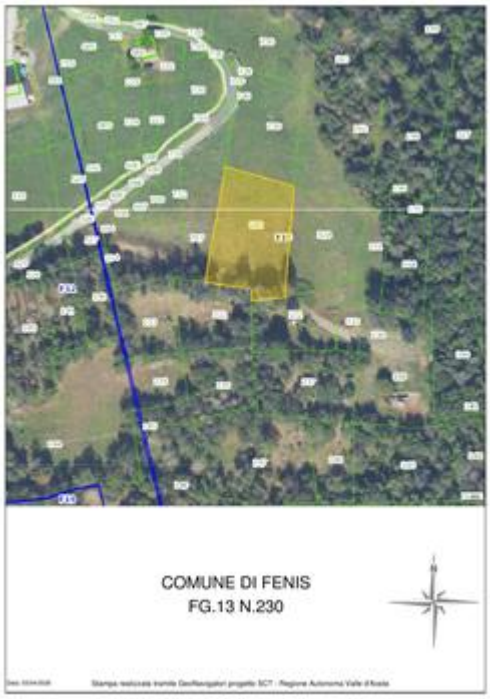
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato e boscato	1.568,00	x	100 %	=	1.568,00

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Totale:	**1.568,00**	**1.568,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 1.568,00, di cui m² 1.338,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 230,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 4,74/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.568,00	x	4,74	=	**7.432,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.432,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.432,32**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, costituito da porzione a forma triangolare posta in adiacenza alla viabilità, con morfologia debolmente acclive e utilizzata a prato, funzionalmente connessa al più ampio compendio agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 705 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 123, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 730-729-706-731
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47245 Lat.: 45,731693 UTM (ED50) - X: 381230,48 Y: 5065570,76 Quota : 768 [m slm]

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

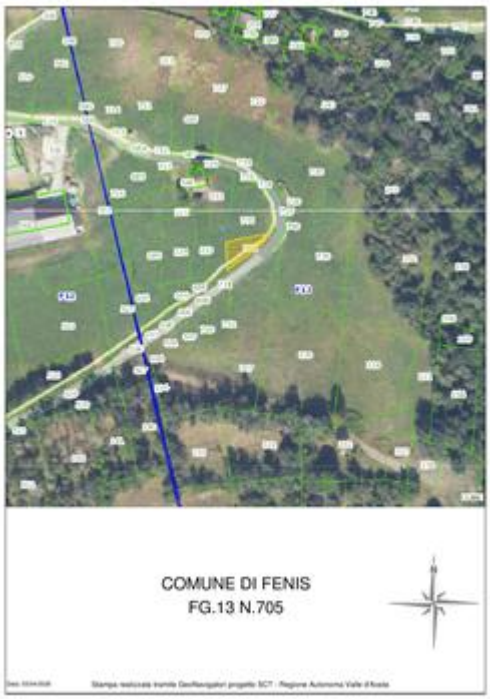
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - prato	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	**123,00**				**123,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00	x	5,33	=	**655,59**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 655,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 655,59**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **1.674,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, costituito da porzione in parte utilizzata a prato e in parte interessata da vegetazione arborea, funzionalmente connesso al più ampio compendio agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 707 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 02, superficie 1674, reddito agrario 4,32 €, reddito dominicale 1,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 732-731-706-740-739-230-322-233-234-694-691-697-700
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47244 Lat.: 45,73121 UTM (ED50) - X: 381228,5 Y: 5065517,1 Quota : 784 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in parte ,arboree: presenza diffusa nella parte inferiore ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
PRG - P4 Viabilità VE Viabilità esistente
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

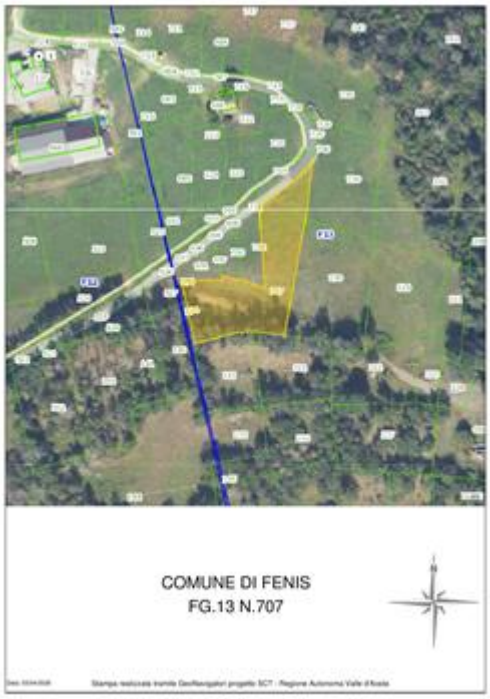
Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato e boscato	1.674,00	x	100 %	=	1.674,00

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Totale:	**1.674,00**	**1.674,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B.Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 1.674,00, di cui m² 1574,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 100,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 5,07/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.674,00	x	5,07	=	**8.487,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.487,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.487,18**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

BENI IN FENIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **889,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da prevalente copertura arborea spontanea riconducibile a bosco ceduo, con limitata presenza di radure a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 889, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 230-232-236-235-233-707
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47256 Lat.: 45,730965 UTM (ED50) - X: 381237,69 Y: 5065489,61 Quota : 794 [m slm]

Il terreno presenta una forma sub-rettangolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a parto nelle radure ,arboree: presenza diffusa di essenze forestali ,di selvicoltura: bosco ceduo in parte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Vincolo idrogeologico
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

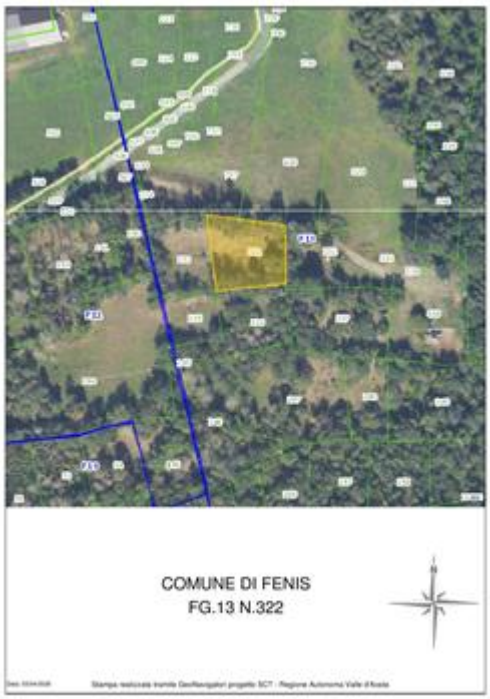
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato	889,00	x	100 %	=	889,00
Totale:	**889,00**				**889,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B.Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 889,00, di cui m² 400,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 489,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 3,11/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	889,00	x	3,11	=	**2.764,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.764,79**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.764,79**

BENI IN FENIS

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO P

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da copertura mista con presenza significativa di vegetazione arborea e limitate superfici a prato, inserito nel contesto del più ampio compendio agricolo-boscato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 01, superficie 960, reddito agrario 2,97 €, reddito dominicale 1,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 324-231-238-323-237-236-322-230
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47308 Lat.: 45,730943 UTM (ED50) - X: 381277,9 Y: 5065486,43 Quota : 797 [m slm]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa , i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato limitatamente ,arboree: presenza di essenze arboree ,di selvicoltura: vegetazione forestale spontanea / bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

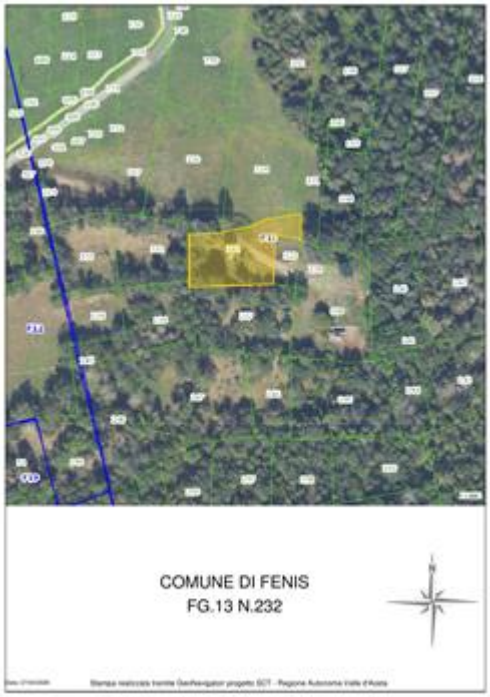
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato	960,00	x	100 %	=	960,00
Totale:	**960,00**				**960,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B.Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 960,00, di cui m² 244,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 716,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 2,32/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	960,00	x	2,32	=	**2.227,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.227,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.227,20**

BENI IN FENIS

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Q

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **207,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale-boscato, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da copertura arborea prevalente con presenza di piccola radura centrale.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 323 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 207, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 232-231-238-658-237
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84Geografiche - Lon.: 7,47334 Lat.: 45,730911 UTM (ED50) - X: 381298,01 Y: 5065482,46 Quota : 799 [m slm]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in radura ,arboree: presenza diffusa e prevalente ,di selvicoltura: bosco ceduo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026)

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato e boscato	207,00	x	100 %	=	207,00
Totale:	**207,00**				**207,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 207,00 di cui m² 147,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 60,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 4,16/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	207,00	x	4,16	=	**861,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 861,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 861,12**

BENI IN FENIS

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO R

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **424,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da prevalente superficie a prato con presenza di vegetazione arborea nelle porzioni marginali, inserito nel contesto del compendio agricolo-boscato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 02, superficie 424, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn. 198-195-194-238-323-232-324-352 COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47344 Lat.: 45,731173 UTM (ED50) - X: 381306,18 Y: 5065511,46 Quota : 786 [m slm]

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile prevalente ,arboree: presenza sporadica / diffusa ai margini ,di selvicoltura: presenza limitata di vegetazione forestale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026

PRG - P4 Zone Ec1 100% Sottozone boscate

Ambiti - Art.33 - Boschi BO 100% Area boscata
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità

Bosco di tutela concertato BT 100% Area boscata di tutela
Vincolo idrogeologico VI 100%
Zone acustiche - Classificazione 3 100% Classe acustica III - Aree di tipo misto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Boscato	424,00	x	100 %	=	424,00
Totale:	**424,00**				**424,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 424,00 di cui m² 344,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 80,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 4,57/m², con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	424,00	x	4,57	=	**1.937,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.937,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.937,68**

BENI IN FENIS

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO S

terreno agricolo a FENIS, della superficie commerciale di **1.130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno sito nel Comune di Fénis, in ambito rurale, con morfologia debolmente acclive, caratterizzato da prevalente superficie a prato con presenza di vegetazione arborea nelle porzioni marginali, inserito nel contesto del compendio agricolo-boscato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe prato - U, superficie 1130, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Partendo da Nord in senso orario: foglio 13 nn.352-198-231-232-230-739
  COORDINATE GEOGRAFICHE-WGS 84 Geografiche - Lon.: 7,47313 Lat.: 45,731222 UTM (ED50) - X: 381282,72 Y: 5065517,41 Quota : 783 [m slm] [Zoom sul punto]

Il terreno presenta una forma poligonale irregolare, un'orografia debolmente acclive, una tessitura prevalente tessitura tendenzialmente franco-sabbiosa, i seguenti sistemi irrigui: a pioggia, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile prevalente ,arboree: presenza marginale lungo il bordo inferiore ,di selvicoltura: presenza limitata di vegetazione forestale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito nel PRGC (CDU Prot. N. 1805/2026 del 18/02/2026

PRG - P4 Zone Eg21 100% Sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate
Ambiti - Art.35 comma 1 - Frane F3 100% Area dissestata di bassa pericolosità
Vincolo idrogeologico VI 100%
Zone acustiche - Classificazione 3 100%
Classe acustica III - Aree di tipo misto

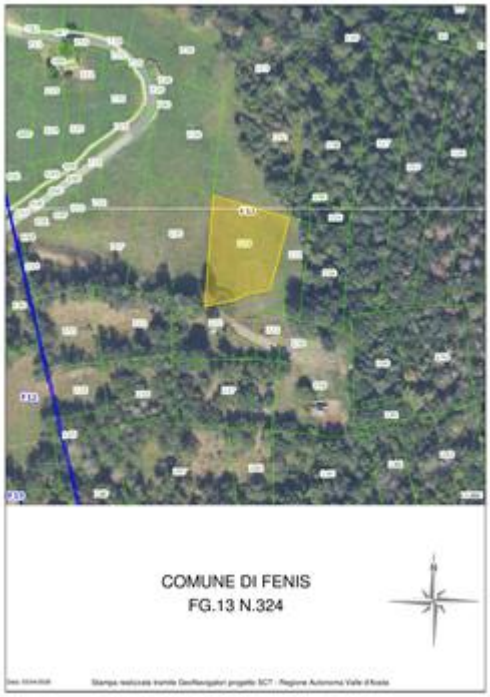
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo - Prato e boscato	1.130,00	x	100 %	=	1.130,00
Totale:	**1.130,00**				**1.130,00**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

N.B. Il terreno presenta una superficie complessiva di m² 1.130,00 di cui m² 1.055,00 (valore € 5,33/m²) ricadenti in zona a prato e m² 75,00 (valore € 1,30/m²) a zona boscata prato per un valore medio di circa € 5,06/m, con caratteristiche morfologiche e di utilizzo differenti. Le due porzioni sono state considerate distintamente ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.130,00	x	5,06	=	**5.717,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.717,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.717,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

La valutazione dei terreni è stata eseguita con metodo sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento i Valori Agricoli Medi della Regione Autonoma Valle d'Aosta – tabella espropri annualità 2026, opportunamente ponderati in relazione alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica, alla natura agricola o boschiva dei singoli corpi, alla morfologia dei terreni, all'accessibilità, alla consistenza, nonché ai vincoli insistenti sugli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Saint Marcel-Fenis, agenzie: nessuna, osservatori del mercato immobiliare nessuna, ed inoltre: Regione Autonoma Valle d'Aosta - prato stabile in buono stato manutentivo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	63,00	0,00	335,79	335,79
B	terreno agricolo	194,00	0,00	1.034,02	1.034,02
C	terreno agricolo	385,00	0,00	2.052,05	2.052,05
D	terreno agricolo	1.358,00	0,00	7.238,14	7.238,14
E	terreno agricolo	847,00	0,00	4.514,51	4.514,51
F	terreno agricolo	1.141,00	0,00	3.491,46	3.491,46
G	terreno agricolo	4.904,00	0,00	16.036,08	16.036,08
H	terreno agricolo	65,00	0,00	84,50	84,50
I	terreno agricolo	49,00	0,00	63,70	63,70

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

J	terreno agricolo	1.199,00	0,00	1.558,70	1.558,70
K	terreno agricolo	84,00	0,00	447,72	447,72
L	terreno agricolo	1.568,00	0,00	7.432,32	7.432,32
M	terreno agricolo	123,00	0,00	655,59	655,59
N	terreno agricolo	1.674,00	0,00	8.487,18	8.487,18
O	terreno agricolo	889,00	0,00	2.764,79	2.764,79
P	terreno agricolo	960,00	0,00	2.227,20	2.227,20
Q	terreno agricolo	207,00	0,00	861,12	861,12
R	terreno agricolo	424,00	0,00	1.937,68	1.937,68
S	terreno agricolo	1.130,00	0,00	5.717,80	5.717,80
				66.940,35 €	**66.940,35 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La formazione del Lotto 2 è stata eseguita accorpando i terreni siti nei Comuni di Saint-Marcel e Fénis, i quali risultano per la quasi totalità confinanti o comunque costituenti un compendio agricolo sostanzialmente unitario sotto il profilo morfologico, funzionale ed estimativo.

Si è ritenuto non opportuno procedere ad ulteriori suddivisioni, in quanto il mantenimento in lotto unico consente una migliore commerciabilità del compendio, favorendo l'interesse di confinanti o imprenditori agricoli e consentendo l'applicazione uniforme del valore agricolo medio regionale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.440,35**

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**

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c

Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,35**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.440,00**

data 27/04/2026

il tecnico incaricato
PERRUQUET geom. Carlo

Firmato Da: PERRUQUET CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2605ddca77be37628e71d1564e76aa6c