



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 25/2024
Immobili in VERRES (AO)



PROCEDURA PROMOSSA DA:



FINAOSTA SPA



DEBITORE



GIUDICE dell'ESECUZIONE



Dott.ssa Giulia De Luca



CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Arcangelo Tataranno



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2026



PERITO ESPERTO STIMATORE

Remigio Nigozo - geometra

CF:NGZRMG56P28A326B

con studio in SAINT CHRISTOPHE (AO) Loc. Meysattaz, 109

tel.: 339 2742012

email: studio.georemi@gmail.com

PEC: remigio.nigozo@geopec.it



PREMESSA

In data 15/11/2025 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Aosta, Dott.ssa Giulia De Luca, nominava quale Perito Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 25/2024 relativa a beni immobili situati in Comune di Verres (AO), Via Circonvallazione 30, il sottoscritto Nigozo Remigio nato a Aosta il 28/09/1956 – CF NGZRMG56P28A326B - geometra - iscritto all'Albo dei Geometri della Regione Autonoma Valle d'Aosta al n. 751 nonché all'albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Aosta - con studio in Saint Christophe (AO), località Meysattaz 109.

In data 19/11/2025 lo scrivente Perito accettava l'incarico.

Al fine dare corso nel migliore dei modi all'incarico ricevuto venivano pertanto eseguiti opportuni accessi alla unità immobiliare oggetto di procedura e presso i competenti Uffici Pubblici (ufficio tecnico Comunale-Agenzia del Territorio-Conservatoria dei Registri Immobiliari) al fine di valutarne la consistenza, la dislocazione e la conformità edilizia e urbanistica in modo da poter valutare in maniera appropriata l'oggetto di procedura esecutiva.

Si è pertanto in grado di esporre quanto segue:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile oggetto di esecuzione è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Verres(AO) come segue:

immobili siti nel Comune di Verres (codice C282) – Catasto dei Fabbricati**IMMOBILE N. 1 corrispondente a LOTTO N. 1 (unico)**

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	716	4	U	A/3	1	5,5 vani	83 mq	€ 374,95

Indirizzo: Via Circonvallazione n. 30 – piano S1-1

Intestazione catastale immobile n. 1

n.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali pignorati
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Piena Proprietà ½ comunione beni con <input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	Piena Proprietà ½ comunione beni con <input type="text"/>

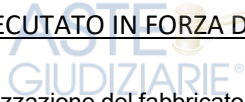
Gli immobili oggetto di esproprio giudiziale innanzi identificati sono pervenuti agli attuali intestatari catastali



ed attuali proprietari in forza di rogito notarile di compravendita del 06/03/2008 Notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea, rep. n. 202994/32381.



IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'INTESTAZIONE CATASTALE IMMOBILE N. 1 INNANZI INDICATA, casella "Diritti e Oneri Reali", CORRISPONDE A QUELLO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED E' ALTRESI' CONFORME ALLA TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO A SUO FAVORE.



Per meglio individuare la localizzazione del fabbricato nell'ambito del territorio comunale di Verres nelle due pagine seguenti si allegano:

- Estratto di mappa catastale con colorato in giallo il mappale di cui si tratta
- Raffronto ortofoto con la mappa catastale
- Vista satellitare con indicate le coordinate geografiche del fabbricato

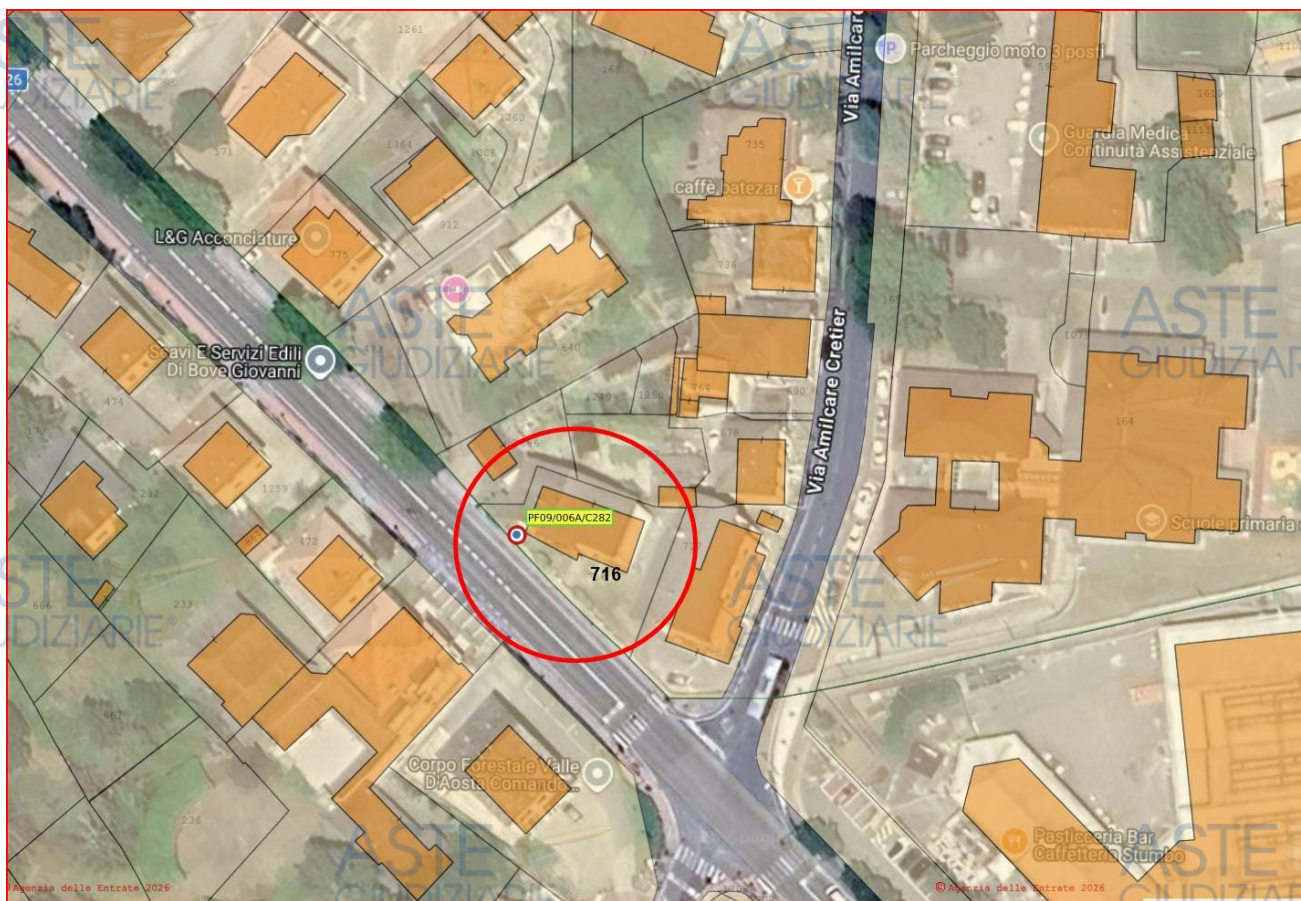


Estratto di mappa catastale - Foglio 6 di Verres (AO)

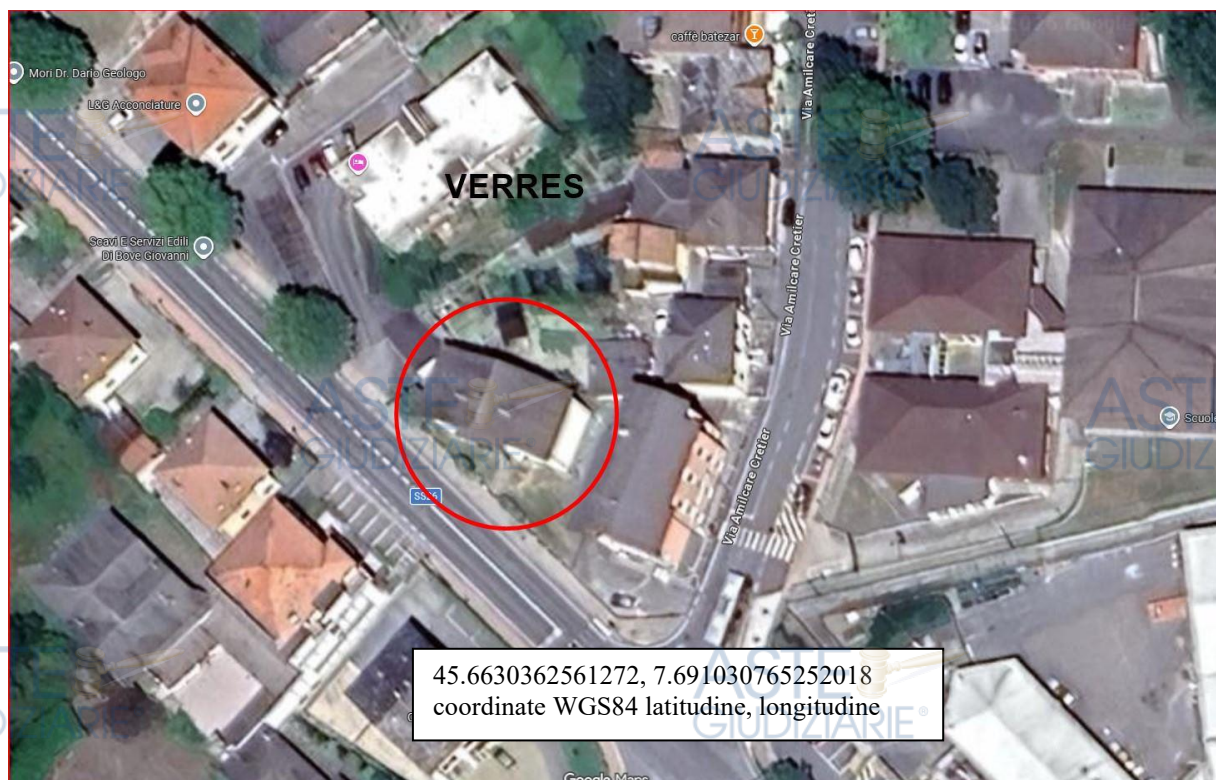


Raffronto ortofoto con mappa catastale





Vista satellitare con indicazione delle coordinate geografiche del fabbricato



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO 1 (unico)

Si ritiene di costituire, con le unità immobiliari oggetto di perizia, un unico lotto così formato:

In piccolo fabbricato residenziale costituito da sei unità immobiliari ad uso abitativo con relative cantine di pertinenza nel seminterrato ed area verde circostante in Comune di Verres (AO), via Circonvallazione n. 30, riportato nella mappa catastale del Comune medesimo al fg. 6 n. 716, confinante partendo da nord in senso orario con le particelle n. 857-717- via Circonvallazione e 1696.

Il fabbricato di cui si tratta si erge a tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) ed un piano seminterrato. Esso è costituito da sei unità ad uso abitativo con cantine pertinenziali e area verde circostante.

La composizione del fabbricato nel suo complesso è riportata nel seguente elenco immobili dedotto dall'Ufficio del Territorio di Aosta con evidenziata l'U.I. oggetto di procedura:

Elenco Immobili												
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
<input type="radio"/>	6	716	1	VIA CIRCONVALLAZIONE n. 30 Piano S1 - T		A03	01	5,5 vani	R.Euro:374,95			
<input type="radio"/>	6	716	2	VIA CIRCONVALLAZIONE n. 30 Piano S1 - T		A03	01	5,5 vani	R.Euro:374,95			
<input type="radio"/>	6	716	3	VIA CIRCONVALLAZIONE n. 30 Piano S1 - 1		A03	01	5,5 vani	R.Euro:374,95			
<input type="radio"/>	6	716	4	VIA CIRCONVALLAZIONE n. 30 Piano S1 - 1		A03	01	5,5 vani	R.Euro:374,95			
<input type="radio"/>	6	716	5	VIA CIRCONVALLAZIONE n. 30 Piano S1 - 2		A03	01	5,5 vani	R.Euro:374,95			
<input type="radio"/>	6	716	6	VIA CIRCONVALLAZIONE n. 30 Piano S1 - 2		A03	01	5,5 vani	R.Euro:374,95			

Le foto che seguono esemplificano in maniera più esaustiva il fabbricato di cui si tratta.





Vista sud/est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista sud/est

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista sud/ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista nord/est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista sud/est

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPOSIZIONE LOTTO 1 (Unico)**A) APPARTAMENTO**

Comune di Verres (AO) – catasto dei fabbricati

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	716	4		A/3	1	5,5 vani	83,00 mq	€ 374,95

Ubicazione: Via Circonvallazione n. 30 – Piano S1-1

Alloggio al piano primo (secondo fuori terra) composto da un ingresso con accesso da vano scale condominiale, una cucina con terrazzo rivolto a sud, un ampio soggiorno, un disimpegno, due camere doppie ed un bagno con cantina al piano seminterrato.

Il condominio è dotato di un'area verde perimetrale ad uso non esclusivo condominiale.

L'appartamento di cui si tratta è dotato di APE - Attestato di Prestazione Energetica - da cui emerge che esso è in CATEGORIA G con fabbisogno energetico EPgl 399,8 kWh/mq anno.

Calcolo Superficie CommercialeAlloggio piano primo

8,70*4,00 mq 34,80

7,70*0,30 mq 2,19

7,70*4,20 mq 32,34

Totale mq 69,33 x coefficiente 1 = mq 69,33

Terrazzi piano primo

3,50*1,10 mq 3,85

Totale mq 3,85 coefficiente 0,30 =mq 1,16

Cantina piano seminterrato

4,20*3,80 mq 15,96

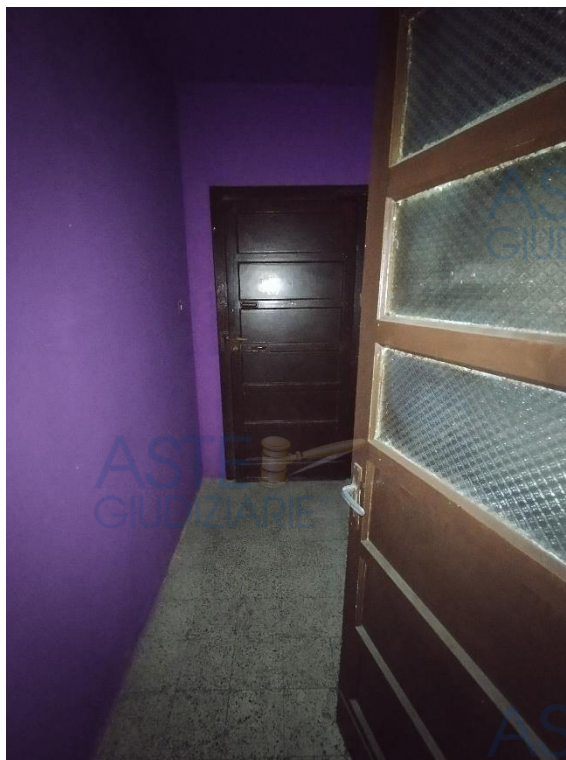
2,60*1,50 mq 3,90

Totale mq 19,86 x coefficiente 0,50 = mq 9,93

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**MQ 80,42**



Porta ingresso da vano scale



corridoio visto dall'interno



Cucina lato sud



cucina lato nord

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno sud/est



soggiorno con vista verso entrata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terrazzo a sud vista ovest



Terrazzo a sud vista est



Disimpegno camere/bagno



bagno visto da porta di ingresso



Bagno interno



bagno da interno verso ingresso



camera ovest



camera ovest



Camera est



camera est



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CANTINA PIANO SEMINTERRATO



Vista da entrata verso nord



vista dall'interno verso appendice a sud

APPROFONDIMENTI SULLE UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI IL LOTTO
(con valenza sull'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche ai fini della valutazione)

CONDIZIONI ESTRINSECHE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in una palazzina di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato con sei appartamenti più cantine nel seminterrato.

La palazzina è ubicata a monte, a nord, di via Circonvallazione, una arteria a grande traffico che attraversa da est a ovest la zona sud dell'abitato di Verres a che consente di proseguire a est verso la bassa valle Arnad-Donnas-Pont Saint Martin e a ovest verso l'alta valle Montjovet e Saint Vincent e Aosta.

La zona in esame dista circa 1 kilometro dal casello di Verres dell'autostrada A/5 con un percorso che si compie in circa 2-3 minuti.

La palazzina è distante poco più di un kilometro dal municipio mentre l'ufficio postale è a circa 600 metri.

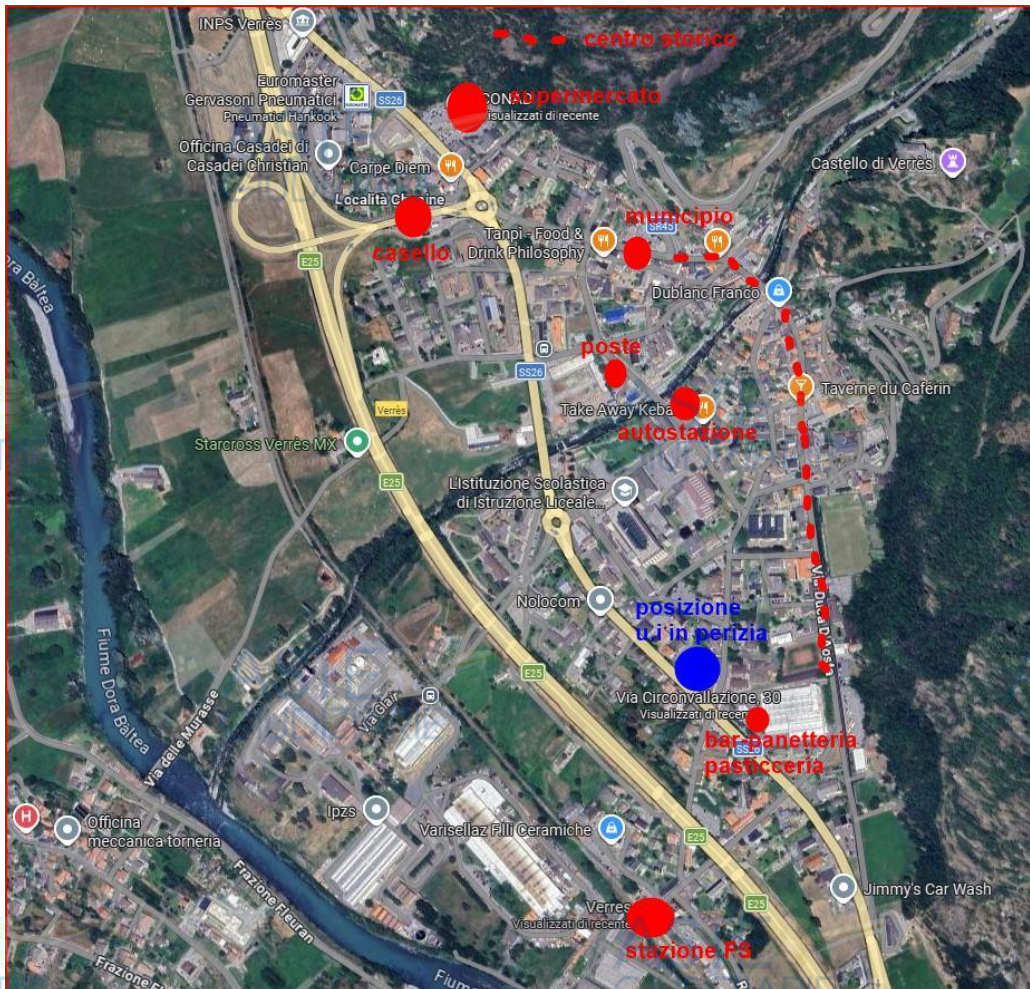
A poco più di 500 metri vi è la fermata degli autobus lungo via Circonvallazione nonché la stazione ferroviaria (la linea è ora momentaneamente non funzionante per lavori di adeguamento)

A circa 1 kilometro è presente il supermercato Conad....dando atto che anche il centro storico di Verres è posto nelle immediate vicinanze, a non più di 500 metri, dove sono ubicate via della Libertà e Via Duca d'Aosta e dove perciò sono presenti attività commerciali, bar-ristoranti.

Nelle immediate vicinanze, a 50 metri, è stata inoltre verificata la presenza di un bar con anche funzioni di panetteria-pasticceria.

Pertanto l'immobile è ben servito in termini di servizi ed infrastrutture varie.

La planimetria che segue esemplifica riporta sommariamente quanto innanzi esposto.



L'immobile in esame è esposto a sud e gode di una buona esposizione ed illuminazione.

Il passaggio immediatamente a valle di "via circonvallazione" rende in ogni caso la zona trafficata e perciò rumorosa e non particolarmente tranquilla.

CONDIZIONI INTRINSECHE

L'immobile è stato realizzato negli anni 1954-1955 da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Valle d'Aosta per conto della gestione INA-CASA.

Trattasi di alloggi a riscatto tramite ratei-affitto con durata venticinquennale.

Essendo trascorsi circa 70 anni la gestione popolare si è da tempo conclusa con l'avvenuta l'attribuzione ai singoli proprietari come avvenuto nel caso in esame nell'anno 1980.

L'immobile nel suo complesso risulta esternamente decoroso e discretamente mantenuto e conservato.

Da verifica seppur sommaria non sono emerse particolari problematiche di tipo statico.

Nell'anno 1976 è stato rifatto il tetto di copertura e nel 1981 è stata eseguita la tinteggiatura delle pareti esterne che tuttavia, soprattutto a ovest, appaiono di nuovo in parte degradate probabilmente in forza dell'azione degli agenti atmosferici.

La palazzina è contornata da area verde comune discretamente mantenuta.

Essa non è dotata di parcheggi e tanto meno di autorimesse pertinenziali per cui gli occupanti devono servirsi di posti auto pubblici o privati nelle vicinanze.

L'immobile al suo interno tuttavia risente della vetustà derivata dagli oltre 70 anni dalla costruzione per cui gli impianti ed i materiali e finiture appaiono nel loro complesso obsoleti e non più adeguati ai moderni standard abitativi e costruttivi.

Le foto che seguono esemplificano quanto innanzi asserito:



Vano scale



vano scale



Zona cantine



parte ovest degradata

Da quanto si è potuto constatare dalla sommaria analisi visiva emerge che il fabbricato è costruito con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo, solaio in laterizio e C.A. e tetto in legno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con zoccolatura in lastre di pietra su tutti i lati.

L'immobile è dotato di allacciamento elettrico, fognario, telefonico e gas metano.

Per quanto riferito invece all'unità immobiliare oggetto di vendita forzata i sopralluoghi con l'attenta verifica dei vani fa emergere quanto segue:

L'unità immobiliare ha una buona pezzatura, sugli 80 mq, appetibile per una vasta platea di possibili acquirenti, con locali ampi e ben finestrati; tuttavia essa è assai vetusta non essendo mai stata in alcun modo assoggettata ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che risultano totalmente mancanti.

I locali presentano pavimentazioni di vecchia concezione, degradate ed obsolete.

Tutta l'unità è pavimentata con piastrelle in scaglie di marmo di vecchia concezione ma soprattutto consumate e deteriorate con presenza in più punti di avvallamenti che denotano il cedimento del sottofondo di appoggio.

Le finestre sono di varia tipologia con presenza, ancora in parte, di serramenti privi di guarnizioni e vetri semplici; alcuni di essi sono state sostituiti con tuttavia elementi di vecchia concezione e bassa fattura.

L'impianto elettrico è completamente da rifare in quanto si presenta senza quadro di protezione e sezionamento con punti luce e presa di varia tipologia, in parte raffazzonati e non più idonei sia dal punto di vista della sicurezza che dal punto di vista estetico.

Il riscaldamento avviene con una stufa a pellet tutt'ora presente ma molto probabilmente non più funzionante; inoltre essa è dotata di collegamento con tubazione di scarico dei fumi a canna fumaria la cui idoneità è da verificare con attenzione in quanto potrebbe non essere più a norma e perciò rappresentare un pericolo di uscita fumi (ossido di carbonio) sia nell'unità immobiliare in esame che in quella posta al piano superiore.

In origine l'abitazione era dotata di una caldaia termocucina con alimentazione a kerosene, posta nella cucina, che alimentava un impianto distributivo con tubazioni in ferro a vista e corpi scaldanti in ghisa. Tale impianto seppur di basso livello dal punto di vista energetico e costruttivo è stato rimosso con tubi tagliati in cucina per cui ora restano ancora le tubazioni che transitano nei diversi vani ed i corpi scaldanti ma il tutto è completamente inutilizzabile.

Il bagno, composto da lavabo, bidet, water e doccia, è perciò servito da un boiler elettrico dando atto che l'impianto distributivo dell'acqua calda e fredda è anch'esso obsoleto e forse non più del tutto funzionante.

Da verifica sul posto emerge che l'alloggio può essere collegato agevolmente alla rete distributiva del metano ponendo perciò in essere caldaia a condensazione sul terrazzo per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda e fredda; il metano potrebbe essere utilizzato anche per gli usi di cottura cibi in cucina.

Tuttavia in ogni caso essere si deve rifare completamente l'impianto distributivo idrotermosanitario e gas interni con

sostituzione dei corpi scaldanti in ghisa con più moderni e performanti termosifoni in acciaio.

L'abitazione è inoltre priva di qualsivoglia isolamento termico delle murature perimetrali (cappotto interno o esterno); i vani di avvolgimento delle tapparelle delle finestre sono privi di coibentazione per cui avviene una dispersione termica elevata rendendo molto problematico il raggiungimento di un livello ottimale di riscaldamento invernale.

Si ripete che l'impianto idro-termo-sanitario, a parere dello scrivente, è totalmente da rifare come anche l'impianto elettrico privo di organi di sezionamento e protezione fatta eccezione per un salvavita assolutamente inadeguato con verifica della adeguatezza delle sezioni dei cavi elettrici.

Pertanto il soggetto che eventualmente si aggiudicherà l'unità immobiliare deve in ogni caso prevedere l'esecuzione degli interventi innanzi indicati in modo da poter usufruire in maniera consona dell'unità immobiliare di cui si tratta.

Infine si fa presente che l'alloggio è privo del certificato di agibilità che dovrà essere acquisito tramite SCIA di agibilità rilasciata da un tecnico abilitato previa verifica tecnica di tutti gli impianti con rilascio di dichiarazione di conformità o di rispondenza.

Inoltre dovrà essere eseguita una verifica anche strutturale dell'intero edificio da parte di un ingegnere o architetto, con rilascio del cosiddetto CIS – Certificato di Idoneità Statica da allegare alla SCIA di agibilità.

L'alloggio è dotato nel piano seminterrato di una ampia cantina collegata alla rampa di scale comune che ha funzioni di ripostiglio e dispensa.

Naturalmente si deve dare in ogni caso atto che, se l'alloggio di cui si tratta verrà assoggettato a tutti gli interventi atti a renderlo nuovamente pienamente fruibile, esso possiede ottime caratteristiche generali, come esposto innanzi nelle condizioni estrinseche.

La tipologia di alloggio di circa 80 mq commerciali e 65 mq utili, con vani ampi, ben distribuiti ed illuminati ed aerati e cantina di pertinenza è appetibile ad un'ampia platea di possibili acquirenti (singoli ma ancor meglio famiglie fino a quattro-cinque persone).

L'unità immobiliare è dotata di APE – Attestato di Prestazione Energetica da cui emerge che esso è in CATEGORIA G con fabbisogno energetico pari a kWh/mq anno 399,80.

A tal fine si fa presente che dal punto di vista energetico la classe energetica è molto bassa e riflette le osservazioni innanzi esposte.

Di seguito vengono riportate alcune foto che evidenziano alcuni particolari dello stato di vetustà:



presa elettrica



presa elettrica



Collegamento stufa a pellet a canna fumaria



presa elettrica con scotch



Alloggiamento tapparella



corda tapparella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corpo scaldante in ghisa



pavimento camera da letto



Pavimento camera da letto



contatore energia elettrica con sezionatore

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di stima sono distinti in catasto con i seguenti dati:

Comune di Verres (AO)

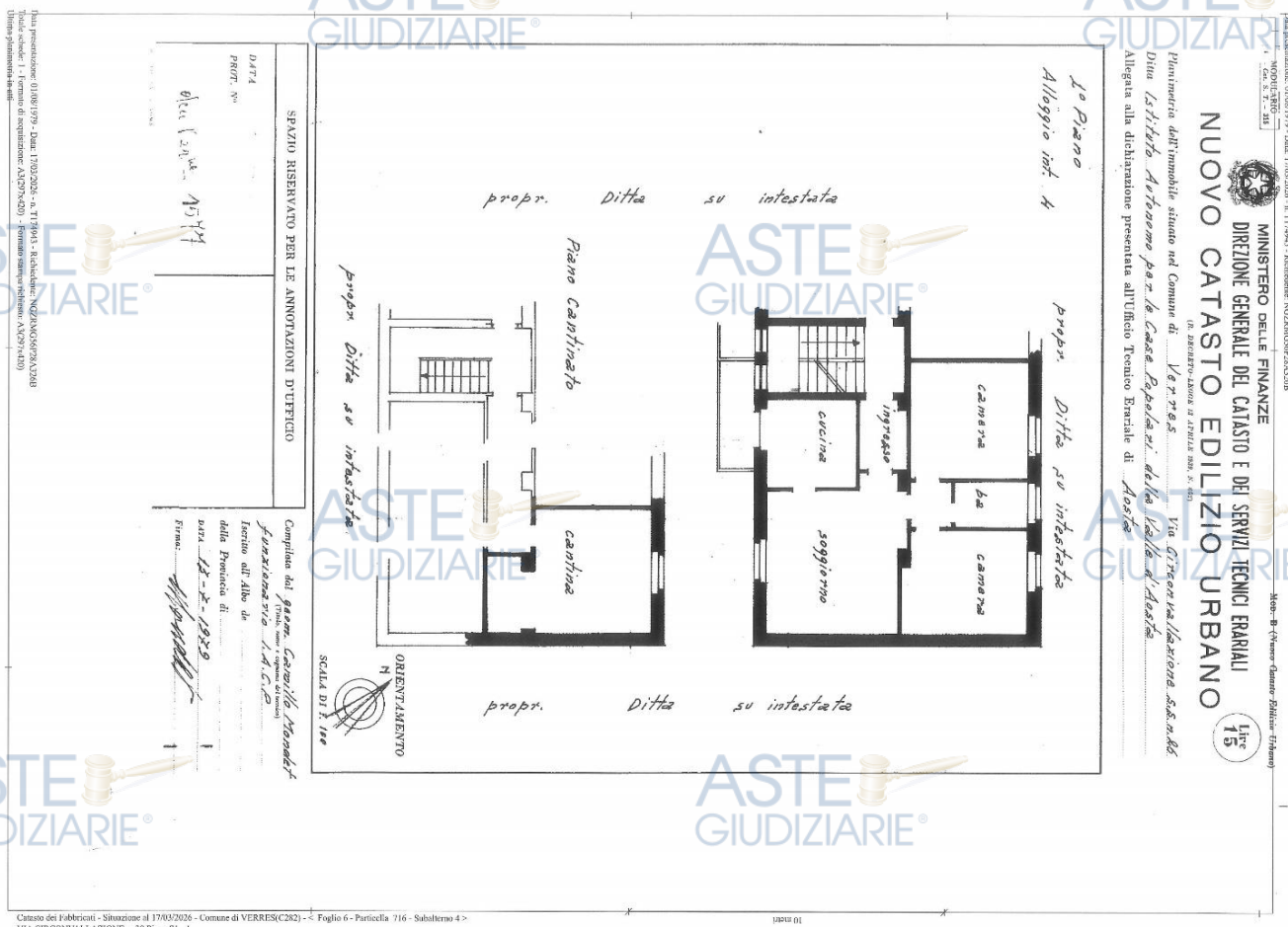
Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	716	4		A/3	1	5,5 vani	83 mq	€ 374,95

Via Circonvallazione n. 30 piano S1-1

L'intestazione catastale è la seguente :

n.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Alla perizia, a parte, viene allegata la visura catastale normale e storica e la planimetria catastale ufficiale in formato A/3 e scala 1:100 che di seguito si riporta, non in scala, a titolo esemplificativo.



Sono state eseguite delle misurazioni a campione al fine di verificare la rispondenza della planimetria catastale.

Vi sono delle modeste **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** consistenti in:

- 1) Catasto dei fabbricati - piccole differenze di posizione delle tramezze, la mancanza di una risega in cucina e la delimitazione del terrazzo esterno.

Detti errori sono ininfluenti per la determinazione della rendita catastale e quindi per la commercializzazione del bene.

Essi tuttavia possono essere in futuro corretti tramite una denuncia di variazione tramite procedura DOCFA eseguita da professionista abilitato su incarico del proprietario;

- 2) Catasto dei terreni – rettifica della forma del fabbricato indicato nella mappa catastale da realizzarsi con pratica di variazione al Catasto dei Terreni tramite procedura Pregeo su incarico di tutti i proprietari dello stabile con suddivisione del costo tra di essi;

SONO NECESSARIE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI.

COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE € 1500,00 (millecinquecento/00)

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO – piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Verres (AO):

In fabbricato di sei alloggi più seminterrato ubicato in via Circonvallazione n. 30 **un appartamento al piano primo con cantina nel piano seminterrato** della superficie commerciale di mq 80,42, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo sul lato sud/ovest e cantina nel piano seminterrato, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Verres (AO) al foglio n. 6 particella n. 716 subalterno 4 con i diritti sugli impianti e parti comuni.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

La suddetta unità immobiliare è stata costruita sulla base dell'autorizzazione del Sindaco del Comune di Verres n. 106/R.E. del 03/02/1954; non risulta presente dichiarazione o SCIA di agibilità.

PREZZO BASE € 52.400,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I beni pignorati risultano attualmente tutti di proprietà di :

n.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
2			Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

Essi sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di atto notarile di compravendita da Dujany Carla, nata a Verres (AO) il 24/12/1937, del 06/03/2008 rogito Notaio Pierluigi Cignetti, Notaio in Ivrea, rep. n. 202994/323081 trascritto in Aosta il 13/03/2008 ai nn. 2960/2079

I passaggi precedenti compresi nel ventennio sono:

- 1) alla data 04/01/1980 il bene oggetto di perizia era intestato a Dujany Roberto nato a Torino il 28/08/1909 per la Piena Proprietà quota 1/1 in forza di acquisto o attribuzione dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Valle d'Aosta in forza di rogito Notaio Marcello Colombo di Aosta del 04/01/1980 rep. 39115 registrato ad Aosta il 07/01/1980 al n. 33;
- 2) Con Dichiarazione di Successione aperta il 16/01/1993 n. 78 vol. 839 registrata ad Aosta in data 01/03/1993 il bene viene trasferito per successione da Dujany Roberto a Cosa Maria Teresa nata a Montalto Dora il 07/05/1913 per la quota di 1/3 a Dujany Carla nata a Verres il 24/12/1937 e per la restante quota di 1/3 a Dujany Riccardo nato a Verres il 05/12/1946;
- 3) Con Dichiarazione di Successione in morte di Cosa Maria Teresa, apertasi il 20/01/1996, n. 7 vol. 873 del 12/07/1996 trascritta in Aosta il 08/03/1999 ai nn. 3436/2937 la quota di 1/3 della medesima viene trasferita ai figli Dujany Riccardo nato a Verres il 05/12/1946 e Dujany Carla nata a Verres il 24/12/1937, e si aggiunge alla loro quota per cui essi detengono ora $\frac{1}{2}$ ciascuno in Piena Proprietà;
- 4) Con Dichiarazione di Successione in morte di Dujany Roberto, apertasi il 17/05/2005, n. 80 vol. 389 registrata il 04/05/2006 trascritta in Aosta il 03/07/2006 ai nn. 9373/6601 la quota di $\frac{1}{2}$ del medesimo viene trasferita a Dujany Carla nata a Verres il 24/12/1937, per cui essa detiene ora la quota di 1/1 in Piena Proprietà del bene in perizia;
- 5) Con rogito notarile di compravendita Notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea rep. 202994/32381 del 06/03/2008 trascritto in Aosta il 13/03/2008 ai nn. 2960/2079 il bene di cui si tratta viene trasferito per compravendita da Dujany Carla ai coniugi [REDACTED]
 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in Piena Proprietà in Comunione Legale tra di loro;

Con il medesimo atto Cignetti repertorio 202994/32381 del 06/03/2008 avviene l'accettazione di eredità da parte di Dujany Carla dei beni ad essa pervenuti da Dujany Riccardo, trascritta in Aosta il 17/04/2025 ai nn. 3616/2900 e da Cosa Maria Angela trascritta in Aosta sempre il 17/04/2025 ai nn. 3615/2899.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Da accesso agli eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verres è emerso quanto segue:

- a) Il bene oggetto di perizia è stato costruito sulla base dell'autorizzazione del Sindaco del Comune di Verres in data 03/02/1954 n. 106/R.E. rilasciata al signor Jeantet Ottino in qualità di Presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Valle d'Aosta a seguito di richiesta del medesimo del 20/01/1954;
- b) In data 02/11/1976 con protocollo 03/11/1976 prot. 3329 viene richiesta, dall'Amministratore Condominiale, autorizzazione per eseguire il rifacimento del tetto di copertura – l'Ufficio Tecnico non ha reperito l'autorizzazione specifica ma in ogni caso trattasi di lavori manutentivi che non hanno variato la sagoma ed il volume del fabbricato;
- c) In data 10/04/1981, sempre dall'Amministratore Condominiale, viene richiesta autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di riverniciatura delle pareti esterne del fabbricato; richiesta protocollata l'11/04/1981 al n. 1444 e con n. di Pratica Edilizia 49/81; anche in questo caso non è stata reperita l'autorizzazione ma trattasi, come il caso precedente, di lavori manutentivi che non hanno inciso sulla costruzione.

PERTANTO SI RITIENE DI DICHIARARE CHE IL FABBRICATO È CONFORME E NON SONO NECESSARIE REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE.

NOTA IMPORTANTE

Il Perito scrivente ritiene di puntualizzare che l'unità immobiliare non è dotata di Dichiarazione o SCIA di Agibilità, la cui presenza è ininfluente per l'assegnazione dell'immobile ma necessaria per il successivo godimento dell'immobile.

Trattasi pertanto di un costo a carico dell'assegnatario da detrarre sul valore di perizia.

Si deve dar atto che l'uso dell'immobile, per le considerazioni innanzi esposte, implica l'adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termo-sanitario per i quali, alla fine dei lavori medesimi, l'esecutore rilascerà regolare certificato di conformità da allegare alla SCIA di agibilità senza oneri aggiuntivi per l'Assegnatario.

Infine il rilascio dell'agibilità implica anche la verifica strutturale e sismica dell'intero edificio che si ottiene tramite il rilascio, da parte di Ingegnere o Architetto, del CIS – Certificato di Idoneità Strutturale che ha un costo a carico dell'Assegnatario.

Da verifica sommaria non sono risultate deficienze strutturali evidenti (crepe o dissesti) e quindi si ritiene che il suddetto Certificato possa essere rilasciato.

Pertanto si riepiloga:

- 1) Incarico a Tecnico abilitato (Geometra-Architetto-Ingegnere) per redazione di S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità
COSTO STIMATO € 1500,00
- 2) Incarico a Tecnico abilitato (Ingegnere o Architetto) per redazione di C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica
COSTO STIMATO € 3000,00
- 3) Spese impreviste e oneri di segreteria comunali

COSTO STIMATO € 500,00

COSTO PER LA SCIA DI AGIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA € 5.000,00 (cinquemila/00)

L'Ordinanza di Assegnazione del bene all'assegnatario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, dovrà contenere una specifica nota in cui in cui l'acquirente rinuncia espressamente al requisito della presenza della Dichiarazione di Abitabilità dell'Unità Immobiliare avuta in assegnazione, essendosi fatto carico dei relativi adempimenti, a fronte della intervenuta riduzione del prezzo.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Attualmente, l'unità immobiliare oggetto di procedura è libera.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta emerge che sul bene oggetto di perizia giudiziaria gravano le seguenti iscrizioni contro costituenti vincolo sul bene medesimo diversi da quello originante la presente procedura espropriativa:

Iscrizione contro del 13/08/2008 - registro particolare 547 Registro Generale 2961 - in forza di rogito notarile Notaio Pierluigi Cignetti rep. 202996/06/03/2008 con ipoteca volontaria derivante da Concessione a Mutuo sull'immobile assoggettato a procedura esecutiva per l'importo di € 200.000,00 a favore di Banca Popolare di Novara SPA con sede in Novara (NO), via Negroni 12 – CF 01848410039;

- o NOTA: da accesso al fascicolo processuale emerge che è stato depositato presso il Tribunale di Aosta, in data 17/12/2025, atto di intervento ex art. 499 cpc da parte dell'Avv. Roberto Calabresi, quale mandatario della Stone SPV S.r.l. - Bayview Italia 106 S.p.A. che vanta un credito residuo di € 19.719,17 derivato dal mutuo fondiario innanzi citato, credito acquisito dalla Banca Popolare di Novara.

Non è stata altresì verificata la presenza:

- Procedimenti Giudiziali civili;
- Provvedimenti Giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Vincoli storico-artistici
- Regolamenti di Condominio
- Imposizioni di servitù
- Sequestri penali

Pertanto:

A) Gli oneri ed i vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- Atto Esecutivo Cautelare consistente in Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili del 20/02/2024 n. rep. 947/2024 trascritto in data 17/05/2024 ai nn. 4778/3907;
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo ipotecario a favore di Finanziaria Regionale Valle d'Aosta SPA contro gli esecutati in forza di atto di mutuo rogito Notaio Giovanni Favre di Verres rep. 182349/3533 del 24/09/2009 iscritto in Conservatoria il 01/10/2009 nn. 11434/1697 per un importo di € 105.000,00.

B) Gli oneri e vincoli a carico dell'acquirente sono:

- Costi per la regolarizzazione catastale € 1500,00 (detratti nella determinazione del valore di stima)
- Costi per l'ottenimento della dichiarazione di agibilità € 5.000,00 (detratti nella determinazione del valore di

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà derivata da compravendita di beni pervenuti al venditore per più successioni legittime la cui costituzione ultima è del 17/05/2025 – ad oggi sono trascorsi oltre 20 anni e perciò è decaduto ogni diritto di rivalsa da parte di terzi oppositori all'eredità come devoluta.

Perciò dalle verifiche effettuate si ritiene inesistente la possibilità che l'immobile pignorato sia gravato da diritti di usucapione, d'uso e di servitù da parte di terzi.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non essendo l'immobile organizzato in Condominio gestito da un Amministratore non sono state reperite tabelle millesimali, bilanci o ripartizioni di costi per ordinaria e straordinaria gestione. Peraltro non vi è riscaldamento comune ma ogni unità è autonoma.

La gestione avviene in maniera bonaria autogestita per la pulizia ed il taglio erba dell'area verde condominiale che contorna il fabbricato e per piccole riparazioni di beni comuni e pulizie di scale comuni.

Il condomino che si occupa della ripartizione di dette spese ha riferito di un costo annuo a condomino di circa 200,00 €

NON RISULTANO PROCEDIMENTI IN CORSO VERSO L'IMMOBILE IN PERIZIA.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

La valutazione è stata eseguita tramite il **metodo sintetico-comparativo di ricerca del prezzo medio di mercato** comparando gli immobili in perizia con altri similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche perciò similari per particolarità costruttive e di finitura ed ubicati nello stesso comune in aree il più possibile adiacenti a quelli da periziare. I valori unitari sono desunti da conoscenze professionali del perito, da colleghi oppure desunti da offerte di Agenzie Immobiliari operanti in zona ed infine confrontati con dati forniti da osservatori di valori immobiliari tenuti da terzi oppure dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda detta banca dati si ritiene che, al momento attuale, sia attendibile in quanto i valori riportati sono riferiti a valori dichiarati in sede di registrazione di rogiti notarili di compravendita; tali valori sono pertanto quelli effettivi di transazione e non valori richiesti da Agenzie Immobiliari che sono tendenti al rialzo essendo spesso assoggettati a ribassi in sede di trattativa.

Al prezzo medio come innanzi ricavato vengono, se necessario, applicate delle variazioni in percentuale sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di perizia, considerate dal perito estimatore.

Per quanto attiene alla superficie commerciale che è stata riportata al quesito n. 2 essa è stata calcolata utilizzando i parametri indicati dall'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998.

Si riassumono alcune norme:

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni *vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25
 - del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione d'uso	Superficie calcolata mq	% computata	Superficie commerciale mq
Alloggio piano primo	69,33	100	69,33
Terrazzo piano primo	3,85	30	1,16
Cantina pertinenziale piano seminterrato	19,86	50	9,93
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			80,42

RIEPILOGO SUPERFICI PER TIPOLOGIA

Alloggio con accessorio = mq 80,42

RICERCHE DI MERCATO ALLOGGI IN VERRES – Capoluogo e limitrofi

Immobile	Agenzia immobiliare	Prezzo richiesto	Pezzatura mq	Valore al mq
Trilocale via Duca d'Aosta 17	Soluzione Asta	75000	101	742,00
Trilocale in via XXVI febbraio	Studio Ponteromano	145000	105	1380,00
Trilocale in via Duca d'Aosta	Immobiliare Morani	124000	98	1265,00
Quadrilocale in piazzale Europa	Immobiliare Morani	165000	100	1650,00
Quadrilocale via caduti della libertà	Immobiliare Morani	99.000	80	1237,00
Trilocale in via circonvallazione	Immobiliare Morani	138000	100	1380,00
Appartamento in via Artifici	Eco immobiliare	80000	120	666,00
Quadrilocale in via Circonvallazione	Eco immobiliare	65.000	85	764,00
VALORE MEDIO				1135,50

BANCA DATI IMMOBILIARE – Agenzia delle Entrate

1° Semestre anno 2025 – provincia Aosta – comune Verres

Periferica /espansione sud/industriale/frazioni – zona D1 - tipologia prevalente ville e villini – destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	€/mq minimo	€/mq massimo	Valore medio al mq
Abitazioni civili	Normale	800	1050	925,00

Il calcolo del valore medio di mercato avviene calcolando la media tra i due valori:





ABITAZIONI

Valore medio richieste di mercato	€ 1.135,50
Valore medio banca dati Agenzia Entrate	€ 925,00
VALORE MEDIO DI MERCATO	€ 1.030,25




ANALISI CONSIDERAZIONI ESTRINSECHE ED INTRINSECHE (solo su abitazione e taverna con accessori)

 negativo -5%	 positivo +5%	 neutro 0%
---	---	--

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Ubicazione	Lungo via di grande comunicazione	
Accessibilità	Nella media	
Servizi Pubblici	Accessibilità nella media	
Panorama-silenzio	Zona rumorosa di grande passaggio priva di particolari vedute panoramiche	

Applicazione correttivi: **+0%****CONDIZIONI INTRINSECHE**

Periodo costruttivo	Datato - anno 1954	
Livello di piano - accessibilità	Nella media	
Finitura generale	pessima	
Isolamento - contenimento energetico	pessimo – mancanza totale di accorgimenti per risparmio energetico	
Impianti elettrico-idrotermosanitario	Pessimi – da rifare	
Disponibilità parcheggi – autorimesse	Nessuna disponibilità	

Applicazione correttivi: **-25%****CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE COMMERCIAL E MQ	VALORE MEDIO €/MQ	TOTALE €	AUMENTI-DETRAZIONI %	VALORE COMMERCIALE €	VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO €
Alloggio con accessorio	80,42	1030,25	82.852,71	-25%	62.139,53	62.000,00
TOTALE COMPLESSIVO VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						62.000,00
						€ 62.000,00 (sessantaduemila/00)

Lo scrivente Perito Esperto Stimatore propone al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta**, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato **nella misura del 5%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 (unico)



€ 62.000,00

Deduzione 5% (assenza della garanzia per vizi della differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)

- € 3.100,00

Oneri per regolarizzazioni catastali (quesito n. 3)

- € 1.500,00

Oneri per SCIA di Agibilità (quesito n. 6)

- € 5.000,00

Prezzo finale

€ 52.400,00

PREZZO A BASE D'ASTA : € 52.400,00,00 (cinquantaduemilaquattrocento/00)



Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Aosta, lì 20 marzo 2026



II PERITO STIMATORE

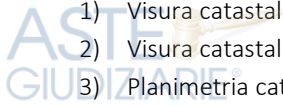
(Nigozo Remigio – geometra)

Firmato digitale



ELENCO ALLEGATI (documenti a parte)

- 1) Visura catastale
- 2) Visura catastale storica
- 3) Planimetria catasto dei fabbricati scala 1/100-A/3
- 4) Estratto di mappa
- 5) Atto di provenienza
- 6) APE
- 7) Titolo abilitativo edilizio
- 8) Disegni che hanno concorso al rilascio del titolo abilitativo edilizio.



FINE RELAZIONE

