



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dottorressa De Luca Giulia

CUSTODE:

dottor Mochet Jean Claude

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Monique Vicqu ry

CF: VCQMNQ66A71A326P

con studio in AOSTA (AO) Via Sant'Anselmo, 112

telefono: 0165363097

email: VICQUERYSTUDIO@GMAIL.COM

PEC: monique.vicqu ry@geopec.it

tecnico incaricato: Monique Vicqu ry

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLENEUVE via Umberto I, della superficie commerciale di **189,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio distribuito su quattro piani composto da cantina al piano sotterraneo, al piano terreno con entrata dalla scala esterna locale disimpegno di 7.30 mq che conduce tramite una scala interna ad una rampa ai piani superiori ed in discesa alla cantina. Il piano terreno si completa con un locale di sgombero di 9.03 mq, ed un locale lavanderia di 6.55 mq ed un bagno di 3.21 mq. Al piano primo disimpegno di 4.54 mq con scala interna a due rampe, camera da letto con piccolo balcone di complessivi 15.01 mq, piccolo deposito adibito a cabina armadio di mq. 3.11 e bagno cieco di 3.85 mq. La scala conduce al piano secondo dove si trova un locale pranzo soggiorno con caminetto e cucina suddivisa da muro basso con altezza di un metro, per complessivi 26.02 mq, al piano sottotetto un camera di 24.53 mq con bagno di 4.64 mq e vuoto su pranzo soggiorno. Una scala a chiocciola in ferro di diametro 1.00 metri conduce ad una piccola soffitta illuminata da una finestra a nastro che si affaccia sui tetti. Le aperture si trovano sulla facciata nord dell'alloggio distribuito su quattro piani, con una porta finestra e balcone al piano primo, e finestre in direzione ai piani secondo e sottotetto. Il piano sottotetto è illuminato anche da quattro velux, mentre il piccolo deposito al piano quarto è illuminato grazie ad una finestra a nastro a quattro ante con esposizione a nord e da una finestra orientata a est 140/100/1.50.

Le finiture sono gradevoli, i pavimenti in legno nella camera al piano primo e in ceramica ai piani superiori, mentre la cantina ha un pavimento in pietra, le scale sono in piastrelloni di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di colori chiari e con inserti in pietra vista.

I serramenti sono in legno a taglio termico di colore bianco, con antoni esterni, il tetto isolato con copertura in lose e isolato.

I terminali del riscaldamento sono radiatori in alluminio di colore bianco alimentati da una caldaia gas che riscalda anche l'acqua calda sanitaria.

La facciata a nord è in pietra a vista con serramenti in legno con anta esterna. Le finestre sono riquadrate da una cornice in cemento ed il sottobalcone in pietra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di 2.43. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 98 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I n. 3, piano: S1-T - 1-2 - 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/12/1993 notaio MARCOZ GUIDO - AOSTA (AO) Repertorio n. 110672 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 231.1/1994 in atti dal 16/09/1998
- Coerenze: mappale 99 ad ovest, mappale 521 a nord, parte mappale 98 ad est e via Umberto I a sud.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1996.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'alloggio è occupato dal debitore Cesare Saroglia ed è utilizzata stabilmente come dimora abituale (in quanto a poca distanza dal posto di lavoro), nonostante la residenza anagrafica sia a Gressan (AO), in fraz. Etrepiou n. 3/D.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il mappale è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONE NN. 6196/950 del 05/07/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/08/1997 Numero di repertorio 128699/1997 Notaio MARCOZ GUIDO Sede AOSTA

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto TORINO CORSO STATI UNITI, 21),

contro SAROGLIA CESARE Nato il 30/12/1972 a AOSTA Codice fiscale SRGCSR72T30A326G capitale € 51.129,23 Totale € 153.387,70

Grava su Villeneuve Foglio 13 Particella 98 Sub. 7

TRASCRIZIONE NN. 10495/8569 del 31/10/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/10/2024 Numero di repertorio 1448 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AOSTA Sede AOSTA

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER UNICREDIT S. P.A. PIAZZA GAE AULENTI 3 MILANO),

contro SAROGLIA CESARE Nato il 30/12/1972 a AOSTA Codice fiscale SRGCSR72T30A326G

Grava su Villeneuve Foglio 13 Particella 98 Sub.7

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 fallimento: *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

Millesimi condominiali:

abitazione
unifamiliare
indipendente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto del 03/07/1974 Pubblico ufficiale NOT. STELLATELLI Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 17711 - UR Sede AOSTA (AO) Registrazione n. 6221 registrato in data 06/07/1974 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2432/1974 in atti dal 09/03/1991.

FRAZIONAMENTO (SU MOD.98) del 26/07/1974 in atti dal 09/03/1991 E CLASSAMENTO (n. 2432/1974)

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/02/1977 - UR Sede AOSTA (AO) Registrazione Volume 693 n. 29 registrato in data 21/12/1977 - SUCCESSIONE Voltura n. 217/1978 in atti dal 09/03/1991

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/1982 - UR Sede AOSTA (AO) Registrazione Volume 737 n. 80 registrato in data 18/08/1982 - SUCCESSIONE Voltura n. 2456/1982 in atti dal 09/03/1991

Atto del 09/12/1993 Pubblico ufficiale MARCOZ GUIDO Sede AOSTA (AO) Repertorio n. 110672 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 231.1/1994 in atti dal 16/09/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 12/96 del 05/08/1996 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di fabbricato ad uso civile abitazione ed edificio , presentata il 10/05/1996 con il n. 2770/X di protocollo, agibilità del 05/06/2003 con il n. 2770/X di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Ab1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla documentazione esaminata e dalla concessione edilizia rilasciata in data 28/01/2033 emerge che l'immobile non è stato eseguito in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

il fabbricato **non presenta** difformità edilizie, catastale ed impiantistiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLENEUVE VIA UMBERTO I

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLENEUVE via Umberto I, della superficie commerciale di **189,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio distribuito su quattro piani composto da cantina al piano sotterraneo, al piano terreno con entrata dalla scala esterna locale disimpegno di 7.30 mq che conduce tramite una scala interna ad una rampa ai piani superiori ed in discesa alla cantina. Il piano terreno si completa con un locale di sgombero di 9.03 mq, ed un locale lavanderia di 6.55 mq ed un bagno di 3.21 mq. Al piano primo disimpegno di 4.54 mq con scala interna a due rampe, camera da letto con piccolo balcone di complessivi 15.01 mq , piccolo deposito adibito a cabina armadio di mq. 3.11 e bagno cieco di 3.85 mq. La scala conduce al piano secondo dove si trova un locale pranzo soggiorno con caminetto e cucina suddivisa da muro basso con altezza di un metro, per complessivi 26.02 mq, al piano sottotetto un camera di 24.53 mq con bagno di 4.64 mq e vuoto su pranzo soggiorno. Una scala a chiocciola in ferro di diametro 1.00 metri conduce ad una piccola soffitta illuminata da una finestra a nastro che si affaccia sui tetti. Le aperture si trovano sulla facciata nord dell'alloggio distribuito su quattro piani, con una porta finestra e balcone al piano primo, e finestre in direzione ai piani secondo e sottotetto. Il piano sottotetto è illuminato anche da quattro velux, mentre il piccolo deposito al piano quarto è illuminato grazie ad una finestra a nastro a quattro ante con esposizione a nord e da una finestra orientata a est 140/100/1.50.



Le finiture sono gradevoli, i pavimenti in legno nella camera al piano primo e in ceramica ai piani superiori, mentre la cantina ha un pavimento in pietra, le scale sono in piastrelloni di ceramica. Le pareti sono tinteggiate di colori chiari e con inserti in pietra vista.

I serramenti sono in legno a taglio termico di colore bianco, con antoni esterni, il tetto isolato con copertura in lose e isolato.

I terminali del riscaldamento sono radiatori in alluminio di colore bianco alimentati da una caldaia gas che riscalda anche l'acqua calda sanitaria.

La facciata a nord è in pietra a vista con serramenti in legno con anta esterna. Le finestre sono riquadrate da una cornice in cemento ed il sottobalcone in pietra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di 2.43. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 98 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERTO I n. 3, piano: S1-T - 1-2 - 3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/12/1993 notaio MARCOZ GUIDO - AOSTA (AO) Repertorio n. 110672 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 231.1/1994 in atti dal 16/09/1998

Coerenze: mappale 99 ad ovest, mappale 521 a nord, parte mappale 98 ad est e via Umberto I a sud.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aosta Saint Pierre). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chatel Argent .

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6.40 Km su strada statale
autobus distante 300 metri dalla fermata

nella media ★★★★★★
buono ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato inserito nell'ambiente classificazione edificio C05 E1 con incisione su architrave lapideo : F. 1899 B. - scheda n. 187 Bourg Villeneuve

Epoca di costruzione. antecedente il 1900



Stato di conservazione: buono.

Stato del fabbricato: ristrutturato.

Tipo di fabbricato: edificio.

Destinazione d'uso: residenziale.

Grado di utilizzo: in uso permanente



CLASSE ENERGETICA:



[125,3660 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ape0095308 registrata in data 20/06/2025



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio -piano terreno -1-2-3-	171,56	x	100 %	=	171,56
cantina voltata a S1	34,15	x	50 %	=	17,08
balcone	2,00	x	33 %	=	0,66
Totale:	207,71				189,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2025

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Casa indipendente in vendita in la crete, 150, su tre livelli ristrutturata anno 2000 - 6 locali 2 bagni

Indirizzo: la crete,

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 259.000,00 pari a 1.438,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 233.100,00 pari a 1.295,00 Euro/mq





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: alloggio a piano rialzato composto da angolo cottura , piccolo vano ripostiglio e camera matrimoniale

Indirizzo: Frazione La Cretes n. 1

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 1.161,11 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 1.222,22 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: storico caseggiato, DA RISTRUTTURARE l'alloggio in vendita è posto al primo piano, soggiorno con angolo cottura , quattro camerette e due bagni .

Indirizzo: zona di La Crete

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 96.000,00 pari a 1.032,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 91.200,00 pari a 980,65 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Art Maison

Descrizione: Appartamento in vendita in frazione la Crête Classe A+

Indirizzo: frazione la Crête

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 256.500,00 pari a 2.850,00 Euro/mq

Valore Ctu: 250.000,00 pari a: 2.777,78 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2025

Fonte di informazione: OMI





Descrizione: Abitazioni Civili valore medio
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 1.375,00 pari a 1.375,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 1.306,25 pari a 1.306,25 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Abitazioni di tipo economico
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un recupero edilizio di fabbricato con datazione sul portale d'ingresso con la data 1899 Z.E.F., ristrutturato con C.E. n. 12/14996 del 05/08/1966 e successiva variante approvata il 28/01/2003.

Abitabilità n. 2770/X del 29/05/2003 rilasciata il 05/06/2003.

Il fabbricato è conforme al progetto depositato in comune.

Il suo stato di conservazione è buono e la distribuzione interna gradevole e razionale



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



225.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 225.000,00

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

€. 225.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è fonte di informazioni dirette presso agenzie immobiliari, valori OMI e conoscenza diretta dei valori di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di comune di Villeneuve, agenzie: dell'alta media Valle d'Aosta, ed inoltre: conoscenza diretta e confronto con colleghi della zona



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle





conoscenze del valutatore;

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	189,30	0,00	225.000,00	225.000,00
				225.000,00 €	225.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile

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:

€. 225.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 225.000,00

data 20/06/2025

il tecnico incaricato

Monique Vicqu ry

