



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7-2025



G. E. DOTT.SSA GIULIA DE LUCA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 7-2025

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



ESPERTO STIMATORE DEI BENI IN ESECUZIONE

Geom. Marco Enrico COLOMBO

Fraz. Pont Suaz 83 – 11020 Charvensod - AO



Nomina C.T.U. - Ordinanza del provvedimento del 25.06.2025

Giuramento per incarico C.T.U. 30.06.2025

geom. Marco Enrico COLOMBO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Nella nota di TRASCRIZIONE Reg. part. 49 del 19.01.2026 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

PROPRIETÀ per la quota di 1/1 in capo alla ditta [REDACTED] - Cod. Fisc.

[REDACTED] – (vedi all. 01)

Nell' ATTO DI PIGNORAMENTO del 20.01.2025 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

PER L'INTERA PROPRIETÀ (quota 1/1) in capo a [REDACTED] – (vedi all. 02)

Nella RELAZIONE NOTARILE del 19.02.2025 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

PROPRIETÀ in capo [REDACTED]

[REDACTED] (vedi all. 03)

AOSTA – Foglio 38 – Particella 258 – sub. 3 (alloggio)

Zona censuaria 1

Indirizzo **Via Vittorio Avondo, 20**

Piano **T. – Sott.**

Categoria **A/3**

Classe **4**

Consistenza **4,5 vani**

Rendita **581,01 Euro**

AOSTA – Foglio 38 – Particella 258 – sub. 62 (posto auto)

Zona censuaria 1

Indirizzo **Via Vittorio Avondo, 20**

Piano **T.**

Categoria **C/6**

Classe **1**

Consistenza **11,00 metri quadrati**

Rendita **48,29 Euro**

(vedi all. 4.1, 4.2)



Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa catastale estrapolata dal GeoNavigatore SCT della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Stante la peculiarità degli immobili in esame si ritiene che i due subalterni non possano essere venduti separatamente in quanto il sub. 62, posto auto, è a diretto servizio dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 3.

Le coerenze della particella 258, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono: strada comunale (via Avondo), acque (torrente Buthier), particelle 281, 60, 68, 57 e 261. (*Vedi all. 05*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni in oggetto sono posti all'interno del condominio "MADA" sito in Via Avondo n.20 nel comune di Aosta.



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – Vista esterna nord-est



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – Vista esterna nord-ovest

geom. Marco Enrico COLOMBO

Fraz. Pont Suan 83 – 11020 Charvensod – AO – Tel. 335.5362924

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



AOSTA – FOGLIO 38 – PARTICELLA 258 – SUBALTERNO 3

L'unità immobiliare risulta censita in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di quarta classe e trattasi di unità immobiliare abitativa composta da: un disimpegno, un pranzo-soggiorno, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e un ripostiglio. A completamento dell'unità immobiliare vi è una cantina posta in piano interrato.

Descrizione locale	Piano	Coeff.	Sup.netta (mq)	Sup.lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
INGRESSO/DISIMPEGNO	terreno	80%	7,12	7,10	5,68
PRANZO-SOGGIORNO	terreno	100%	18,23	21,50	21,50
BALCONE	terreno	25%	13,43	15,50	3,88
BAGNO	terreno	90%	4,59	5,30	4,77
CAMERA DOPPIA	terreno	100%	14,06	15,75	15,75
CAMERA SINGOLA	terreno	100%	13,49	14,60	14,60
BALCONE	terreno	25%	5,55	6,65	1,66
RIPOSTIGLIO	terreno	90%	1,63	2,25	2,03
CANTINA	sotterraneo	20%	6,20	6,70	1,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					71,20



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – INGRESSO – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



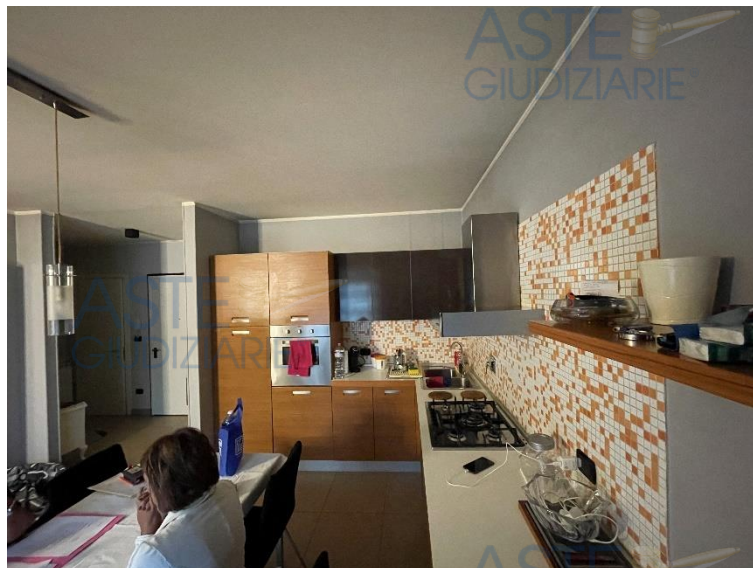
RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – PRANZO-SOGGIORNO – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – PRANZO-SOGGIORNO – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – DISIMPEGNO – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – BAGNO – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – CAMERA MATRIMONIALE – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – CAMERA SINGOLA – SUB. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – RIPOSTIGLIO – SUB. 3



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – BALCONE – SUB. 3



RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – CANTINA – SUB. 3

AOSTA – FOGLIO 38 – PARTICELLA 258 – SUBALTERNO 62

L'unità immobiliare risulta censita in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) di prima classe e trattasi di posto auto scoperto avente una consistenza catastale pari a 11,00 m².

Descrizione locale	Piano	Coeff.	Sup.netta (mq)	Sup.lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
POSTO AUTO	terreno	100%	13,10	13,10	13,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					13,10



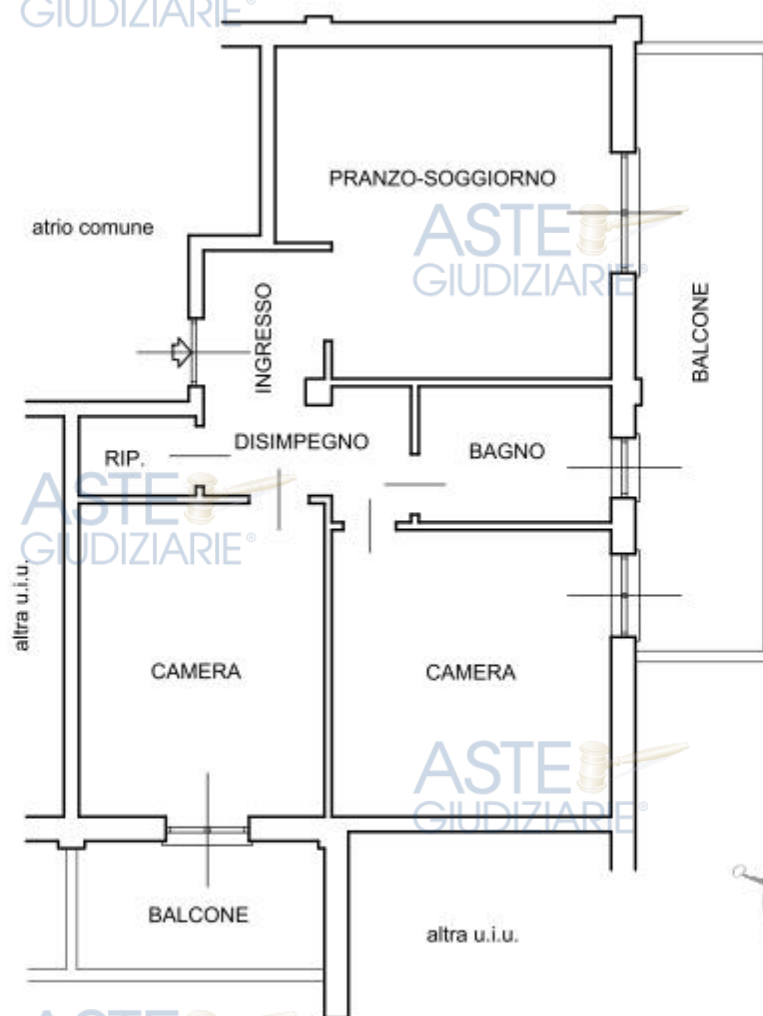
RIPRESA FOTOGRAFICA EFFETTUATA DAL C.T.U. – POSTO AUTO – SUB. 62

In sede di sopralluogo sono state riscontrate buone condizioni di manutenzione in ordine alle finiture interne. Le caratteristiche strutturali non sono valutabili anche per la natura non esplorativa dell'incarico specifico ma esteriormente nulla fa sorgere dubbi sulla stabilità strutturale dell'immobile. Analogo discorso dicasi per ciò che attiene all'impiantistica. Si fa espressamente riferimento a quanto prodotto in atti nel rilascio del certificato di Abitabilità del 01/04/1987 (*vedi all. 06*).

Durante il sopralluogo è stata evidenziata una macchia di umidità nell'angolo sud-est della zona giorno. Il problema deve essere risolto mediante l'intervento dell'Amministrazione condominiale visto che il danno è una probabile conseguenza di una rottura di una tubazione del piano superiore in quanto la macchia di umidità risulta più evidente in adiacenza del solaio.

Una precisazione va fatta riguardo al sub. 3 in quanto, sui disegni di progetto depositati in comune e sulla planimetria catastale, nella zona ingresso l'accesso alla zona giorno viene delimitato da una tramezza e da una porta. Nello stato di fatto l'accesso alla zona giorno avviene senza attraversare alcun tipo di serramento. La differenza non si configura come abuso edilizio in quanto la rimozione di una tramezza e di un serramento interno nella fattispecie si configura come manutenzione ordinaria per cui non è richiesto nessun titolo abilitativo così come espresso nella Delibera di Giunta Reginale n. 378 del 12.04.2021.

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 3 questo verrà prodotto dallo scrivente in un secondo tempo ad integrazione della presente perizia.



Planimetria dello stato attuale
Scala 1:100

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**AOSTA – Foglio 38 – Particella 258 – sub. 3 (alloggio)**

Zona censuaria 1
Indirizzo **Via Vittorio Avondo, 20**
Piano **T. – Sott.**
Categoria **A/3**
Classe **4**
Consistenza **4,5 vani**
Rendita **581,01 Euro**

(vedi all. 8 e 9)

AOSTA – Foglio 38 – Particella 258 – sub. 62 (posto auto)

Zona censuaria 1
Indirizzo **Via Vittorio Avondo, 20**
Piano **T.**
Categoria **C/6**
Classe **1**
Consistenza **11,00 metri quadrati**
Rendita **48,29 Euro**

(vedi all. 10 e 11)

I subalterni trattati, come si evince dalle visure storiche e dalle planimetrie in atti, risultano costituiti il 17/11/1986.

Come rilevabile sia dalle visure storiche (vedi all. 8 e 10), sia dalla relazione notarile (vedi all. 03) i succitati beni immobili:

- sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in forza di atto di vendita a rogito del notaio Guido Marcoz in data 21/05/1987 Rep. n. 70809 trascritto ad Aosta il 22/05/1987 ai nn. 4076 e 3147 dal costruttore MADA di D'Agostino & C. sas con sede in Aosta.
- sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] proprietari 1/3 ciascuno) in forza di successione in morte di [REDACTED] apertasi il 11/12/2005 – dichiarazione di successione registrata ad Aosta il 01/02/2006 al n 45 vol. 951, trascritta ad Aosta il 25/03/2006 ai nn. 4214e 2946
- sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Marco Princivalle in data 21/02/2006 Rep. n. 29737/9184 registrato a Chatillon il 22/02/2006 al n. 390, trascritto ad Aosta il 23/02/2006 ai nn. 2851 e 2036.

Come specificato in calce al precedente capitolo la difformità riscontrata relativamente al sub. 3 non prevede alcun tipo di pratica urbanistica da presentare presso l'ufficio tecnico comunale ma sarebbe necessario effettuare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'esiguo costo della variazione catastale da effettuare non incide sul valore dell'immobile e quindi non si prevede di quantificare alcun costo da detrarre al valore di stima.

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

LOTTO UNICO

- piena ed intera proprietà di **appartamento** posto al piano terreno del “condominio MADA” ubicato ad Aosta (AO) in Via Vittorio Avondo 20; è composto da un ingresso/disimpegno, un pranzo soggiorno con ampio balcone ad est, un bagno, un ripostiglio, una camera doppia ed una singola con annesso balcone a sud. Completa l’unità una cantina posta al piano interrato. Il subalterno confina a nord e ad est con corte comune, a sud con altra unità immobiliare e con corte comune, ad ovest con altra abitazione ed atrio comune; è riportato nel **C.F. del Comune di Aosta (AO) al foglio 38, p.lla 258, sub. 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale;
- piena ed intera proprietà di **posto auto** scoperto ed avente pavimentazione in manto bituminoso, posto al piano terreno nel cortile del “condominio MADA” ubicato ad Aosta (AO) in Via Vittorio Avondo 20; confina a nord con area verde comune, ad est con altro posto auto, a sud con spazi di manovra comuni e ad ovest con la rampa di accesso alle autorimesse; è riportato nel **C.F. del Comune di Aosta (AO) al foglio 38, p.lla 258, sub. 62**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale;

Il fabbricato di cui sopra è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 107 del 7 maggio 1985 e successive varianti in corso d’opera; rilascio del certificato di abitabilità del 1° aprile 1987. Lo stato dei luoghi risulta conforme ai titoli sopra rilasciati.

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro 148.200,00 € (centoquarantottomiladuecento/00 Euro)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**1 Atto di compravendita del 21.05.1987 a rogito del notaio Guido Marcoz di Aosta - Rep.70809**

A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Trascrizione Aosta il 22/05/1987 ai n. 4076 e 3147
Comune Aosta
Foglio 38
Particella 258
Subalterni 3 e 62

2 Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Trascrizione Aosta il 28/03/2006 ai nn. 4214 e 2946
Comune Aosta
Foglio 38
Particella 258
Subalterni 3 e 62

3 Atto di compravendita del 21.02.2006 a rogito del notaio Marco Princivale di Verrés - Rep.29737/9184

A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Trascrizione Aosta il 23/02/2006 ai nn. 2851 e 2036
Comune Aosta
Foglio 38
Particella 258
Subalterni 3 e 62

Non risultano ulteriori passaggi di proprietà dei beni.

I beni in esame insistono sulla particella 258 del foglio 38 del comune di Aosta (*vedi all. 12*)

I beni in esame risultano in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato in quanto risulta separata allo stato civile.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Il fabbricato al cui interno sono presenti le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima è stato regolarmente edificato tra l'anno 1985 e l'anno 1987.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Aosta, previa regolare richiesta di accesso agli atti, si evince che la prima pratica edilizia riguardante il succitato fabbricato risale all'anno 1984 "richiesta di concessione per l'esecuzione di nuova costruzione di abitazione civile" (*vedi all. 13*)

Di seguito si riportano i titoli abilitativi salienti in ordine ai subalterni interessati.

- Concessione Edilizia n. 107/85 del 07.05.1985 (*vedi all. 14*);
- successive varianti in corso d'opera;
- Rilascio del certificato di abitabilità del 1° aprile 1987 (*vedi all. 06*)

Per una maggiore comprensione si allega uno stralcio delle tavole di progetto (*vedi all. 15*)

Si conferma la corretta rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Per quanto attiene ai subalterni 3, alloggio, e 62, posto auto scoperto, del mappale 258, Foglio 38 del Comune di Aosta gli stessi sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED] -
Cod. Fisc. [REDACTED]

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Non risultano altre procedure esecutive in ordine ai beni inseriti nella presente relazione.

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

I beni in esame ricadono su mappali di proprietà privata e non 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.

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

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte del "Condominio Mada" sito ad Aosta in Via Avondo n. 20 ed amministrato dal Sig. Giovanni Brignoli. Di seguito si riporta quanto risposto riguardo la specifica richiesta sulla posizione contabile della Sig.ra Paola Barreca nei confronti del condominio alla data dell'11.09.2025:

"Buongiorno

Invio in allegato il riparto delle spese a consuntivo 2024/2025 con anche le rate per il preventivo 2025/2026 approvate dell'assemblea del condominio del 05/09/2025.

L'esercizio contabile del Condominio Mada 1 chiude al 31 maggio. La prima rata è il saldo dell'esercizio 2024/2025 mentre le altre cinque rate sono il preventivo per l'esercizio 2025/2026. Al momento non vi sono ulteriori versamenti della signora [REDACTED] dal quelli indicati nel riparto.

Cordiali saluti

Giovanni Brignoli"

In allegato il riparto spese inviatomi da cui si deduce che la Sig.ra Barreca è debitrice di € 3.394,92 nei confronti del condominio quale saldo per l'esercizio 2024/2025 (vedi all. 16).

A tal proposito si segnala che l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

In ordine alla situazione debitoria nei confronti dei beni di cui al presente procedimento, si riporta di seguito quanto comunicato allo scrivente dall'Ufficio Tributi del comune di Aosta con lettera prot. n. 0053952/2025 del 08/09/2025 (*vedi all. 17*).

Oggetto: *riscontro Comune di Aosta comunicazione debiti tributi a nome del contribuente* [REDACTED]

In riscontro alla richiesta di comunicazione dei debiti nei confronti del Comune di Aosta a nome del contribuente in oggetto, si comunica l'importo totale di €434,00 per le annualità 2023 e 2024 per quanto concerne la TARI, come da documentazione dettagliata allegata:

- *Avviso di accertamento esecutivo TARI anno d'imposta 2023 pari ad €198,00 se pagato entro 60 giorni dalla notifica (notificato il 24/07/2025);*
- *Avviso di accertamento esecutivo TARI anno d'imposta 2024 pari ad €236,00 se pagato entro 60 giorni dalla notifica (emesso il 12/08/2025).*

Si comunica inoltre che per quanto concerne l'IMU, essendo le unità immobiliari abitazione principale e la relativa pertinenza, il tributo non è dovuto.

Infine, si precisa che la TARI corrispondente all'anno 2022 - pari ad €311,00 - è stata iscritta a Ruolo Coattivo in data 23/05/2025 e di conseguenza è attualmente di competenza dell'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Rimanendo a disposizione, con l'occasione si porgono distinti saluti.

*La Funzionaria PPR
Dott.ssa Monica Gerbore
(documento firmato digitalmente)*

RIEPILOGO SITUAZIONE DEBITORIA DI [REDACTED] IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA DEI BENI DI CUI ALLA PRESENTE PERIZIA NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI AOSTA

TARI ANNO 2022	311,00 €	iscritta a ruolo coattivo di competenza dell'Agenzia delle Entrate
TARI ANNO 2023	198,00 €	
TARI ANNO 2024	236,00 €	

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili esecutati, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

- Stima sintetica, con comparazioni dirette sugli immobili oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari operanti nelle zone limitrofe.
- Quotazione secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in seno all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

geom. Marco Enrico COLOMBO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA SINTETICA

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione degli edifici di cui in oggetto tenendo in considerazione tutti gli elementi necessari alla ricerca del più probabile valore di mercato. I fattori caratterizzanti le valutazioni sintetiche del caso sono ravvisabili nell'ubicazione, nella composizione dell'edificio, in base alla vetustà e in base allo stato di conservazione dello stesso.

AOSTA - foglio 38 - mappale 258 – subalterno 3

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a **160.000,00 €**.

AOSTA - foglio 38 - mappale 258 – subalterno 62

All'immobile in esame, per conformazione, fruibilità, stato di conservazione e in base all'acquisizione dei valori correnti di mercato, si attribuisce un valore pari a **10.000,00 €**.

STIMA ANALITICA SU BASE STATISTICA OMI

Il secondo criterio utilizzato ha il fine ultimo di verificare eventuali sbilanciamenti tra la conoscenza del mercato ai fini delle mediazioni immobiliari e tra il modello statistico ufficiale della zona interessata fornito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario dei dati OMI si ottiene il VALORE DI MERCATO ricercato con il criterio della stima analitica (*vedi all. 18*).

AOSTA - foglio 38 - mappale 258 – subalterno 3

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al II semestre dell'anno 2025, in "FASCIA SEMICENTRALE OVEST-NORD" codice di zona C11, microzona catastale n. 2, riportano per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, un valore minimo pari a 1.500,00 €/mq ed un valore massimo pari a 2.000,00 €/mq riferito alla superficie lorda.

In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 1.850,00 € al metro quadrato alla luce delle finiture e degli impianti tecnologici presenti.

Superficie commerciale 71,20 mq x 1.850,00 €/mq = 131.720,00 € arrotondabili a **132.000,00 €**

AOSTA - foglio 38 - mappale 258 – subalterno 62

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al II semestre dell'anno 2025, "FASCIA SEMICENTRALE OVEST-NORD" codice di zona C11, microzona catastale n. 2, riportano per i posti auto scoperti, un valore minimo pari a 650,00 €/mq ed un valore massimo pari a 800,00 €/mq.

In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 725,00 € al metro quadrato.

Superficie commerciale 13,10 mq x 750,00 €/mq = 9.825,00 € arrotondabili a 10.000,00 €

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

AOSTA - foglio 38 - mappale 258 – subalterno 3

Stima sintetica = 160.000,00 €

Stima analitica = 132.000,00 €

$V = (160.000,00 € + 132.000,00 €) / 2 = 146.000,00 €$

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

VALORE IMMOBILE		146.000,00 €
A dedurre		
assenza garanzia vizi occulti	$146.000,00 € \times 5\% =$	-7.300,00 €
PREZZO BASE VENDITA		138.700,00 €

AOSTA - foglio 38 - mappale 258 – subalterno 62

Stima sintetica = 10.000,00 €

Stima analitica = 10.000,00 €

$V = (10.000,00 € + 10.000,00 €) / 2 = 10.000,00 €$

In applicazione dell'art.568 comma 2 c.p.c. è necessario considerare gli adeguamenti e le correzioni di stima seguenti:

VALORE IMMOBILE		10.000,00 €
A dedurre		
assenza garanzia vizi occulti	$10000,00 € \times 5\% =$	-500,00 €
PREZZO BASE VENDITA		9.500,00 €



VALORE LOTTO UNICO (sub. 3 e 62)



valore sub. 3 + valore sub. 62 = valore lotto unico

138.700,00 € + 9.500,00 € = 148.200,00 €

VALORE LOTTO UNICO = 148.200,00 € (diconsi Euro centoquarantottomiladuecento/00)



Le agenzie immobiliari interpellate hanno negato il consenso all'utilizzo dei propri dati.



geom. Marco Enrico COLOMBO

Fraz. Pont Suaz 83 - 11020 Charvensod - AO - Tel. 335.5362924

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Elenco Allegati:

1. Nota di trascrizione;
2. Atto di pignoramento immobiliare;
3. Relazione notarile;
4. Visure catastali;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Certificato di abitabilità;
7. APE sub. 3 (verrà allegato ad integrazione della presente perizia);
8. Visura catastale storica sub. 3;
9. Planimetria catastale sub. 3;
10. Visura catastale storica sub. 62;
11. Planimetria catastale sub. 62;
12. Estratto di mappa catastale con evidenziazione beni immobili;
13. Richiesta di concessione;
14. Concessione Edilizia 107/85;
15. Piante di progetto;
16. Bilancio consuntivo esercizio 2024/2025 e preventivo esercizio 2025/2026;
17. Lettera Ufficio Tributi del Comune di Aosta;
18. Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 21 pagine, oltre agli allegati, ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Charvensod, 10 aprile 2026

In Fede
Geom. Marco Enrico COLOMBO
Firmato digitalmente