



TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 43/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE



GIUDICE dell'ESECUZIONE



Dott.ssa Giulia De Luca



CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Carlo LAGANA'



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

PERITO ESPERTO STIMATORE



Remigio Nigozo - geometra

CF:NGZRMG56P28A326B

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

tel.: 0165 541460 cell.: 339 2742012

email: studio.georemi@gmail.com

PEC: remigio.nigozo@geopec.it



In data 11/03/2025 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Aosta, Dott.ssa Giulia De Luca, nominava quale Perito Esperto Stimatore nell'ambito della procedura esecutiva n. 43/2024 relativa a beni immobili situati in Comune di Aosta (AO), Frazione Porossan-Roppoz 32, 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 17 marzo 2025 lo scrivente Perito accettava l'incarico.

Al fine dare corso nel migliore dei modi all'incarico ricevuto venivano pertanto eseguiti opportuni accessi alle unità immobiliari oggetto di procedura e presso i competenti Uffici Pubblici (ufficio tecnico Comunale-Catasto-Conservatoria dei Registri Immobiliari) al fine di valutarne la consistenza, la dislocazione e la conformità edilizia ed 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 Aosta come segue:

immobili siti nel Comune di Aosta (codice H110) – Catasto dei Fabbricati

IMMOBILE N. 1

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	711	6	1	A/7	2	6,5 vani	182 mq	€ 1174,94

Ubicazione: frazione Porossan Roppoz n. 32 piano S1-T1-2

Intestazione catastale immobile n. 1

n.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1

Composizione immobile n. 1

L'unità immobiliare è composta da una taverna collegata con porticina interna al sub 7 e lavanderia con area in uso esclusivo (scale e piazzale) al piano seminterrato - un'area ad uso esclusivo al piano terreno (area

verde e scala facendo notare che l'area verde ad uso esclusivo frontale a sud ovest non esiste in quanto riferita al piano seminterrato) – soggiorno-cucina, disimpegno due camere e bagno al piano primo con cinque balconi – soffitta con vuoto sul soggiorno-cucina al piano secondo.

IMMOBILE N. 2

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	711	7	1	C/6	2	26 mq	31 mq	€ 134,28

Ubicazione: frazione Porossan-Roppoz n. 32 piano S1

Intestazione catastale immobile n. 2

n.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà 1/1

Composizione immobile n. 2

L'unità immobiliare è composta da una autorimessa posta al piano seminterrato collegata con porticina interna alla taverna di cui al sub 6.

Gli immobili oggetto di esproprio giudiziale innanzi identificati sono pervenuti all'attuale intestatario catastale ed attuale proprietario in forza di rogito notarile di compravendita del 08/03/2017 Notaio Francesco Saia, Notaio in Aosta, rep. n. 110973/34610 ed ivi registrato il 10/03/2017 al n. 917 serie 1T e trascritto in Aosta il 10/03/2017 ai nn. 2242/1689.

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

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

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 UNICO

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

In piccolo fabbricato residenziale costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con relative autorimesse di pertinenza ed aree verdi in Comune di Aosta, frazione Porossan Roppoz, riportato nella mappa catastale del Comune medesimo al fg. 44 n. 711, confinante partendo da nord in senso orario con le particelle n. 712-160-384-448-447-715 e 716.

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 due unità ad uso abitativo e due autorimesse oltre a piccola area adibita a strada di accesso B.C.N.C.

La composizione del fabbricato è riportata nel seguente ES-Elenco dei subalterni:

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
AOSTA		44	711		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via roppoz di porossan	32	T			B.C.N.C. - STRADA ACCESSO
2	via roppoz di porossan	32	S1-T			ABITAZIONE IN VILLINO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via roppoz di porossan	32	S1			AUTORIMESSA
6	via roppoz di porossan	32	S1-T - 1-2			ABITAZIONE IN VILLINO
7	via roppoz di porossan	32	S1			AUTORIMESSA

Il fabbricato è inoltre costituito da porzioni di area verde ed area di manovra

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



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



A) APPARTAMENTO

Comune di Aosta – catasto dei fabbricati

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	711	6	1	A/7	2	6,5 vani	182 mq	€ 1174,94

Ubicazione: Frazione Porossan Roppoz n. 32 piano S1-T-1-2

Alloggio al piano primo, di altezza variabile da 2,70 a 3,50 e 4,65 m in funzione della presenza di tetto a vista, con accesso da scala esterna di proprietà, composto da un ampio locale unico destinato a soggiorno-cucina, due camere ed un bagno con disimpegno e quattro balconi al piano primo; ampia soffitta avente, tuttavia, altezze interne assai ridotte (1,50-1,60 al colmo e 40-60 cm sui lati). Al piano seminterrato è presente una ampia taverna ed un bagno con altezza interna di m. 2,70. Al piano terra è presente una area esterna a verde ora terrazzo.

L'appartamento di cui si tratta è dotato di APE – Attestato di Prestazione Energetica da cui emerge che esso è in

CATEGORIA E con fabbisogno energetico pari a kWh/mq anno 262,10

Calcolo Superficie CommercialeAlloggio piano primo

8,60*7,20	mq	61,92			
6,60*3,00	mq	19,80			
Totale	mq	81,72	x coefficiente 1	= mq	81,72

Terrazzi piano primo

5.40*1.20	mq	6,48			
1.60*2.80	mq	4,48			
5.60*1.20	mq	6,72			
2.10*1.20	mq	2,52			
7.00*1.20	mq	8,40			
Totale	mq	28,60	coefficiente 0,30	=mq	8,58

Soffitta piano secondo

5,00*4,00	mq	20,00			
3,60*6,00	mq	21,60			
Totale	mq	41,60	x coefficiente 0,50	= mq	20,80

Taverna piano seminterrato

5.40*4,60	mq	24,84			
5,00*7,20	mq	36,00			
1,50*4,00	mq	6,00			
Totale	mq	66,84	x coefficiente 0,50	= mq	33,42

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 144,52



soppalco





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

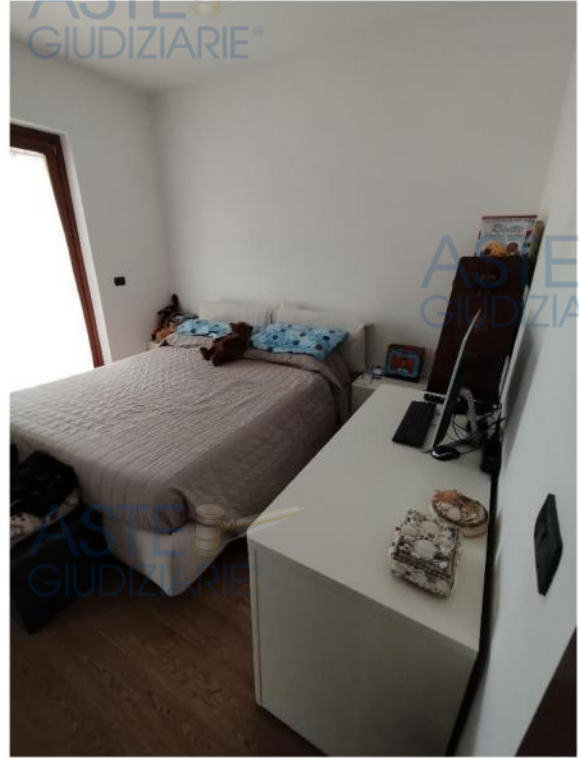




ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

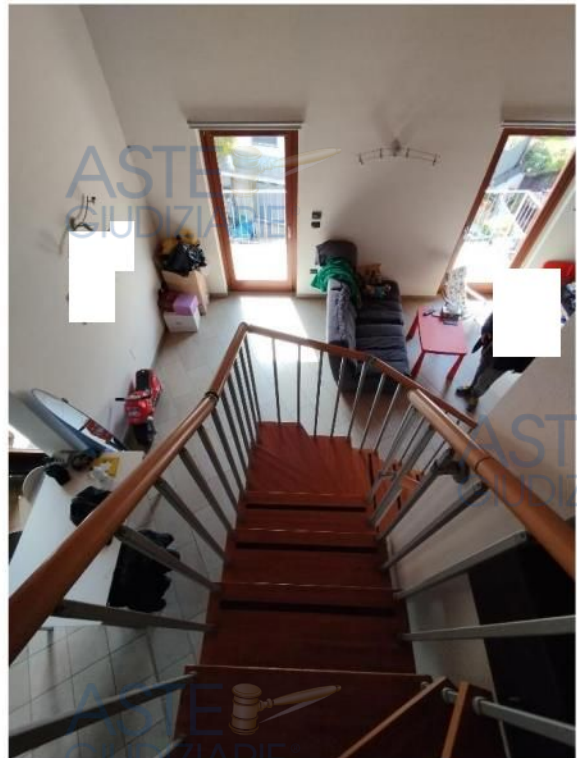






ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



B) AUTORIMESSA

Comune di Aosta

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	711	7	1	C/6	2	26 mq	31 mq	€ 134,28

Ubicazione Frazione Porossan Ropoz n. 32 Piano S1

Autorimessa al piano seminterrato con accesso tramite rampa esterna e piazzale di manovra. L'autorimessa è dotata di portone sezionale elettrico; all'interno del locale è presente una porta che consente l'accesso alla taverna indicata nel punto A precedente.

Calcolo Superficie Commerciale

Autorimessa

3,40*7,20 mq 24,48

1,56*3,50 mq 5,46

Totale mq 29,94 x coefficiente 1 = mq 29,94

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**MQ 29,94****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



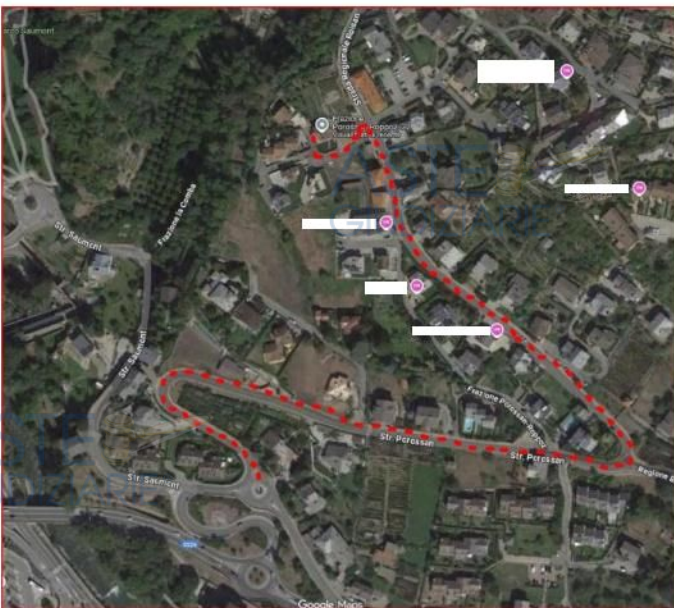
APPROFONDIMENTI SUGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO
(con valenza sull'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche ai fini della valutazione)

Le due unità immobiliari elencate in precedenza sono poste in un villino a valle della strada regionale di Roisan in località Porossan Roppoz 32.

L'accesso al fabbricato di cui si tratta avviene con una stradina privata che si diparte, a valle, dalla Regionale e raggiunge il villino in questione con un percorso di circa 70-80 m. su strada asfaltata.

Il villino è raggiungibile da Aosta, tramite la già citata Strada Regionale di Roisan che si diparte da via Roma-SS 27 tramite la rotonda posta sull'asse viario, dopo un percorso di circa un kilometro.

La planimetria che segue esemplifica il percorso innanzi esposto.



Il percorso non è particolarmente agevole essendo esso medesimo tortuoso con presenza di curvoni ed una seconda rotonda dopo quella su via Roma, tuttavia la zona è in ogni caso vicina al centro e particolarmente appetibile e di pregio dal punto di vista immobiliare.

Di fatto la zona di espansione di Porossan, essendo appunto vicina ad Aosta, gode di caratteristiche di qualità ed è particolarmente ambita in quanto, vicina alla città, consente in ogni caso di godere di un ambiente di campagna immerso in qualche modo nel verde dei prati circostanti con una ottima esposizione ambientale e solare.

Il fabbricato di cui si tratta, in particolare, gode di una pregevole esposizione solare ed è posto altresì in un ambito specifico che gli consente di spaziare con lo sguardo sulla città di Aosta, posta in basso, nonché sulle zone circostanti quali il Monte Emilius e la Becca di Nona, Pila, sulla valle centrale a ovest verso il Ruitor ed infine anche a nord verso la Valle del Gran San Bernardo (vedi foto seguenti fatte dal balcone dell'alloggio)



Il fabbricato di cui si tratta è stato costruito negli anni 2007/2008.

Esso, da quanto si è potuto constatare, è stato realizzato con struttura in Cemento Armato gettato in opera, solai in laterizio e C.A., tamponamento in mattoni tipo "poroton" con isolamento termico in camera chiusa e tetto con orditura principale e secondaria in legname resinoso, perlinatura in larice, lamiera zincata preverniciata, isolamento termico e copertura in tegole in laterizio.

Le caratteristiche costruttive sono pertanto specifiche di quegli anni per cui non prettamente aggiornate ai moderni standard; tuttavia il fabbricato è ben realizzato, piacevole e con una distribuzione dei vani abbastanza razionale.

Esso è dotato di aree verdi e recinzioni in legno che contribuiscono ad un buon inserimento ambientale.

Al piano seminterrato è presente una comoda ed agevole autorimessa piastrellata con pareti intonacate e tinteggiate con porta sezionale elettrica, collegata dall'interno con un attiguo ampio locale ad uso taverna dotato di riscaldamento e lavanderia-bagno con pavimenti in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

La taverna non è direttamente collegata all'alloggio e questo rappresenta in qualche modo un piccolo deficit funzionale. Dal piano seminterrato tramite una prima rampa di scale si raggiunge il piano terra dove è presente una piccola area terrazzata di pertinenza esclusiva.

Una seconda rampa conduce all'alloggio vero e proprio con accesso da ampio terrazzo.

Sul terrazzo, a sinistra dell'entrata, è presente la caldaia a gas metano che serve per il riscaldamento dell'alloggio che avviene con corpi scaldanti in acciaio verniciati di bianco.

L'entrata, tramite porta blindata, avviene su di un unico ampio locale adibito a cucina-soggiorno.

Detto locale di circa 35-36 mq è ben illuminato in quanto servito da ampie finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera ed è inoltre dotato, su tre lati, di ampi balconi con ringhiere in ferro.

Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il locale presenta, pressoché nella sua interezza, il tetto in legno a vista che contraddistingue in maniera piacevole e pregevole il vano nel suo complesso.

Dopo piccolo disimpegno sono presenti due camere da letto e il bagno.

Il bagno è costituito da wc, bidet, lavabo e piatto doccia; esso è piastrellato e rivestito sempre in piastrelle per una altezza di circa 1,20 m.

Le camere hanno pavimenti in doghe di legno e pareti intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno di buona fattura.

Tutti i locali sono dotati di una o più terrazzi piastrellati con ringhiere in ferro lavorato.

Dal locale cucina-soggiorno, tramite una scala mista in acciaio con gradini in legno, si accede al sottotetto dove sono presenti due locali caratterizzati tuttavia da altezze interne assai ridotte per cui, di fatto, il sottotetto è utilizzabile solamente quale locale di deposito.

L'impianto elettrico con è di buona fattura con pulsanti

L'unità immobiliare è dotata di APE – Attestato di Prestazione Energetica da cui emerge che esso è in CATEGORIA E con fabbisogno energetico pari a kWh/mq anno 262,10

A tal fine si fa presente che dal punto di vista energetico la classe energetica è quantomeno bassa in quanto carente di fonti di qualificazione energetica quali fotovoltaico, riscaldamento con pompe di calore, serramenti a triplo vetro performanti e cappotti termici atti a conferire un sensibile miglioramento della classe energetica medesima.

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 Aosta

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	711	6	1	A/7	2	6,5 vani	182,00 mq	€ 1174,94

Frazione Porossan Roppoz n. 32 Piano S1-T-1-2

Foglio	Numero	Sub.	Zona censuaria	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
44	711	7	1	C/6	2	26 mq	31 mq	€ 134,28

Frazione Porossan Roppoz n. 32 Piano S1

L'intestazione catastale è la seguente :

n.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1

Alla perizia, a parte, viene allegata la visura catastale e le planimetrie catastali ufficiali in formato A/3 e scala 1:200 che di seguito si riportano, non in scala, a titolo esemplificativo nelle pagine seguenti assieme all'Elaborato Planimetrico EP:

Data: 15/04/2025 - n. T381620 - Richiedente:

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta**

Dichiarazione protocollo n. AO0051721 del 25/11/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aosta

Frazione Porossan Roppoz

civ. 32

Identificativi Catastali:

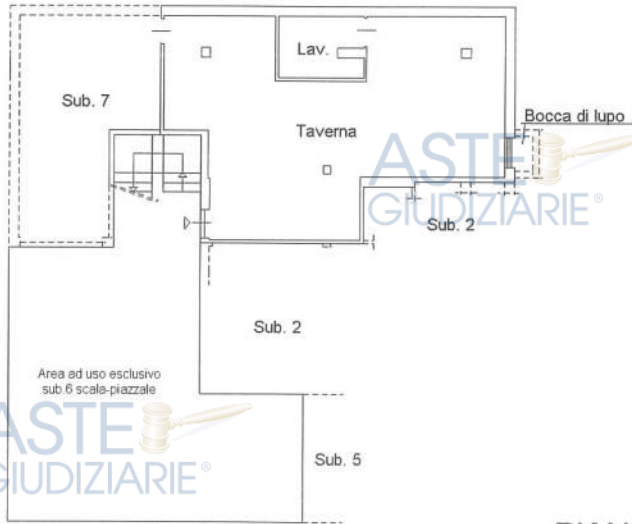
Sezione:
Foglio: 44
Particella: 711
Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Aosta

Scheda n. 1 Scala 1:200

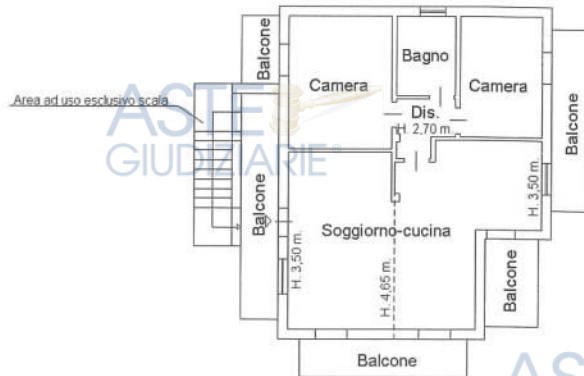
PIANO SEMINTERRATO
H. = 2,70 m.



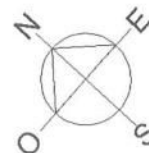
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2025 - n. T381620 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2025 - Comune di AOSTA(A326) - < Foglio 44 - Particella 711 - Subalterno 6

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta

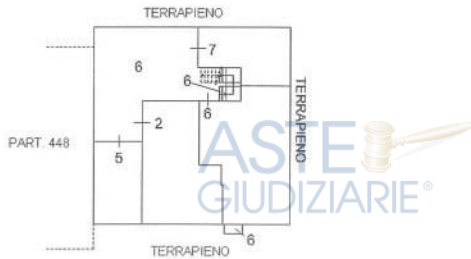
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Aosta N.

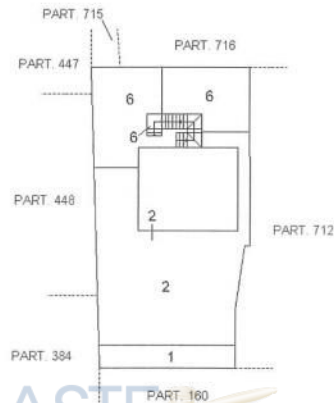
Comune di Aosta
Sezione: Foglio: 44 Particella: 711
Dimostrazione grafica dei subalterni

Protocollo n. AO0051721 del 25/11/2016
Tipo Mappale n. del
Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO



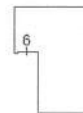
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 19/03/2025 - n. T94657 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2025 - Comune di AOSTA(A326) - < Foglio 44 Particella 711 >

Firmato Da: NIGOZO REMIGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 749ade312f72f2fb3cbbc699af2cc09

Vi sono delle **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** del subalterno 6 in quanto non è presente la scala interna che collega il piano secondo dalla soffitta posta al terzo piano. Inoltre al piano terra è erroneamente riportata un'area ad uso esclusivo area verde a sud/ovest che non è presente e non può in ogni caso essere presente in quanto su tale lato al piano terreno è presente il vuoto sul piazzale ad uso esclusivo al piano seminterrato. Detto errore va corretto anche sull'Elaborato Planimetrico.

SONO NECESSARIE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI.

COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE € 1.000,00

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 Aosta (AO):

In fabbricato bifamiliare ubicato in Frazione Porossan Roppoz n. 32, **un appartamento ai piani seminterrato, terra, primo e secondo** della superficie commerciale di mq 144,52 con accesso da scala esterna di proprietà, composto da taverna, lavanderia al piano seminterrato, area verde in uso esclusivo al piano terra, soggiorno-cucina, due camere, bagno, disimpegno e 5 balconi al piano primo, soffitta nel sottotetto collegata al piano inferiore con scala interna ed **una autorimessa** al piano seminterrato della superficie commerciale di mq 29,94, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Aosta al foglio n. 44 particelle n. 711 subalterni 6 e 7 con i diritti sugli impianti e parti comuni.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Le suddette unità immobiliari sono state costruite sulla base di Concessione Edilizia n. 472 del 07/08/2006, variante n. 472/06 del 18/04/2007, fine lavori del 30/05/2008 e rilascio della dichiarazione di agibilità in data 14/11/2008.

PREZZO BASE € 392.200,00

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	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1

Essi sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di atto notarile di compravendita da Ferraris Simona del 08/03/2017 rogito Notaio Francesco Saia, Notaio in Aosta, rep. n. 110973/34610 ed ivi registrato il 10/03/2017 al n. 917 serie 1T e trascritto ad Aosta il 10/03/2017 ai nn. 2242/1689.

I passaggi precedenti sono:

- 1) Compravendita da parte di Ferraris Simona da Seminara Domenico con rogito Notaio Giampaolo

Marcoz in data 09/06/2008 rep. 46/36 registrato ad Aosta 02/07/2008 al n. 2795 serie 1T e trascritto in Aosta il 04/07/2008 7878/5544

2) Compravendita da parte di Seminara Domenico da Rosset Enrico rogito Notaio Francesco Saia di Aosta del 27/06/2006 rep. 8539/16307 registrato ad Aosta il 06/07/2006 al n. 2078 serie 1T e trascritto in Aosta il 12/07/2006 ai nn. 10014/7051

3) Acquisizione per eredità di _____ in forza di Successione di _____
Dichiarazione di Successione del 27/11/1995 trascritta ad Aosta il 13/07/1998 ai nn. 6166/4772 per i diritti di $\frac{1}{2}$;

4) Acquisizione per eredità di _____ in forza di successione di _____
Dichiarazione di Successione del 04/01/1996 al n. 93/867
trascritta ad Aosta il 27/11/1998 ai nn. 10482/8104.

Si ritiene utile far presente che con Decreto del Tribunale di Aosta del 22/05/2021 rep. 741 trascritto in Aosta il 26/05/2021 ai nn. 5248/4201 le unità immobiliari oggetto di esproprio di proprietà di _____ sono state assegnate in godimento di casa familiare alla Signora _____

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

Da verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Aosta è emerso che il fabbricato di cui si tratta è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 472 del 07/08/2006, variante n. 472/06 del 18/04/2007, fine lavori del 30/05/2008 e rilascio della dichiarazione di agibilità in data 14/11/2008.

Il Collaudo delle opere in Cemento Armato è stato eseguito il 29/08/2006.

Dal sopralluogo eseguito presso le unità immobiliari oggetto di perizia è emerso che al piano primo è presente una scala interna di collegamento tra il piano medesimo ed la soffitta posta al piano secondo. Detta scala non è presente nei progetti che costituiscono le concessioni edilizie innanzi citate. Pertanto essa deve essere regolarizzato tramite SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia) tardiva in sanatoria che implica il pagamento di una sanzione amministrativa erogata dal Comune pari a € 516,46

SONO NECESSARIE REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE.

COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE INCLUSA SANZIONE € 2.000,00



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

Attualmente, le unità immobiliari oggetto di procedura sono occupate dalla signora

in forza di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della medesima con Decreto del Tribunale di Aosta del 22/05/2021 repertorio 741 trascritto in data 26/05/2021 ai nn. 5248/4201.



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

Non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

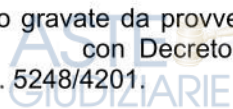
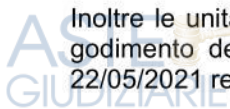
Dalla verifica del rogito notarile di compravendita che ha comportato l'acquisto del bene pignorato sono indicate le seguenti servitù – attive e passive - in capo al bene oggetto di perizia:

* il piazzale di accesso alle autorimesse ed alle taverne, di proprietà della parte venditrice (parte del subalterno 3 - ora 6 ndr) risulta gravato da servitù di passaggio carraio, esclusa la sosta, per l'accesso all'autorimessa sub. 5 e da servitù di passaggio pedonale per l'accesso alla taverna sub. 2, da esercitarsi con il minor peso possibile per il fondo servente;

* gli adiacenti mappali nn 711 e 712 del foglio 44, derivanti dal frazionamento dell'originario mappale n. 159, appartenente ad un unico proprietario, risultano reciprocamente gravati da servitù costituite ai sensi dell'art. 1662 del codice civile e destinate a regolare i reciproci rapporti di interdipendenza.

Le parti convengono inoltre che eventuali danni all'impianto idrico e di riscaldamento che dovessero comparire entro tre mesi dalla data odierna sono ad esclusivo carico della parte venditrice.

Inoltre le unità immobiliari oggetto di esproprio forzato sono gravate da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di con Decreto del Tribunale di Aosta del 22/05/2021 repertorio 741 trascritto in data 26/05/2021 ai nn. 5248/4201.



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.



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

Non essendo l'immobile in esame un condominio non si hanno indicazioni attendibili sulle spese di gestione.



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	% computata	Superficie commerciale
Alloggio piano primo	81.72	100	81.72
Soffitta piano secondo	41.60	50	20.80
Terrazzi piano primo	28.60	30	8.58
Taverna con lavanderia piano seminterrato	66.84	50	33.42
Autorimessa al piano sotterraneo	29.94	100	29.94

RIEPILOGO SUPERFICI PER TIPOLOGIA

Alloggio con accessori	= mq	144,52
Autorimessa	= mq	29.94

RICERCHE DI MERCATO ALLOGGI IN AOSTA– zona Porossan Roppoz

Immobile	Agenzia immobiliare	Prezzo richiesto	Pezzatura mq	Valore al mq
Trilocale Neyves Prossan		278000	81	3432,00
Terratetto plurifamiliare Neyves		650000	302	2152,00
Villetta a schiera Busseyaz		480000	170	2823,00
Trilocale Porossan Arsin		285000	78	3653,00
Casa bi/trifamiliare Busseyaz		480000	170	2823,00
Villa Porossan Roppoz		675000	198	3409,00
VALORE MEDIO				3048,00

RICERCHE DI MERCATO AUTORIMESSE IN AOSTA – Porossan Roppoz

Immobile	Agenzia immobiliare	Prezzo richiesto	Pezzatura mq	Valore al mq
Garage frazione Porossan Chiou		19800	16	1237,00
Garage via Monte Emilius		21000	14	1500,00
Box via Parigi		22000	14	1571,00
VALORE MEDIO				1436,00

BANCA DATI IMMOBILIARE – Agenzia delle Entrate

2° Semestre anno 2024

Periferica Collinare residenziale – tipologia prevalente abitazioni civili – destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	€/mq minimo	€/mq massimo	Valore medio al mq
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2900	2500,00
Box	Normale	800	1150	975,00

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

ABITAZIONI

Valore medio richieste di mercato € 3.048,00

Valore medio banca dati Agenzia Entrate € 2.500,00

VALORE MEDIO DI MERCATO € 2.774.00**BOX**





Valore medio richieste di mercato € 1.436,00

Valore medio banca dati Agenzia Entrate € 975,00

VALORE MEDIO DI MERCATO € 1.205,50**ANALISI CONSIDERAZIONI ESTRINSECHE ED INTRINSECHE (solo su abitazione e taverna con accessori)**

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

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Ubicazione	Valle strada tramite piccola stradina	
Viabilità di accesso	Nella media	
Servizi Pubblici	Accessibilità ai servizi pubblici buona	
Panorama-silenzio	Zona particolarmente panoramica tranquilla e immersa nel verde	

Applicazione correttivi: **+5%****CONDIZIONI INTRINSECHE**

Perito Estimatore: Nigozo Remigio – geometra

Pag. 27 | 29

Periodo costruttivo	Non recente anno 2008-2009	
Livello di piano - accessibilità	Piano primo (buon livello) scala non comoda	
Finitura generale	ottima	
Impianti-contenimento energetico-APE	Datati-nessun contenimento energetico	
Dotazione di accessori	Buono (taverna con bagno, autorimessa, e area esterna terrazata)	

Applicazione correttivi: **-10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE MEDIO €/MQ	TOTALE €	AUMENTI-DETRAZIONI %	VALORE COMMERCIAL E €	VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO €
Alloggio con accessori	144,52	2.774,00	400.898,48	-5%	380.853,55	380.000,00
Autorimessa	29,94	1.205,50	36.092,67		36.092,67	36.000,00
TOTALE COMPLESSIVO VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						416.000,00
			€ 416.000,00 (quattrocentosedicimila/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**€ 416.000,00**

Deduzione 5% (assenza garanzia per vizi e differenze tra vendita al libero mercato e forzata)

- € 20.800,00

Oneri per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali (quesiti 3 e 6)

- € 3.000,00

Prezzo finale

€ 392.200,00**PREZZO A BASE D'ASTA : € 392.200,00 (trecentonovantaduemiladuecento/00)**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Aosta, li 14 ottobre 2025

Il PERITO STIMATORE
(Nigozo Remigio - geometra)

Firmato digitale



ELENCO ALLEGATI (documento a parte)

- 1) visura catastale
- 2) 2 piantine catasto dei fabbricati
- 3) Elaborato planimetrico catasto dei fabbricati
- 4) Elenco subalterni
- 5) Estratto di mappa
- 6) Atto di provenienza con APE
- 7) Nota di trascrizione godimento casa familiare
- 8) Elenco formalità



FINE RELAZIONE-----

