

Tribunale di Aosta

R.G.Es. 8/2025

LOTTO N. 2

Esperto stimatore: geom. AGAZZINI Lorenzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AOSTA

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 8/2025

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORI ESECUTATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento sito in Aosta – via Artanavaz 4 – foglio 32 particella 306 sub. 5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: geom. AGAZZINI LORENZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con provvedimento del 24/06/2025 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto geom. AGAZZINI Lorenzo, iscritto al Collegio Regionale dei Geometri e dei Geometri laureati della Valle d'Aosta al n. 1186 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 01/07/2025 il sottoscritto effettuava il deposito del verbale di accettazione incarico ex art. 569, c. 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. BENEDETTO Pierluca, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 30/07/2025.

In data 21/08/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili n. 1 e n. 2.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende l'immobile n. 2.

L'immobile del LOTTO N. 2 è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà in Aosta, via Artanavaz n. 4, alloggio composto da tre vani e servizi al secondo piano con annessa cantina al piano seminterrato, così censito: Catasto Fabbricati, Comune di Aosta – via Artanavaz n. 4 – Foglio 32 – mapp. 306, sub 5 piano S1-2, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita euro 162,68.

Diritti reali:

I diritti reali degli esecutati sull'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 18/02/ [REDACTED] 9 trascritto alla Conservatoria di Aosta il 01/03/ [REDACTED] 7 (All. 01).

Dati catastali:

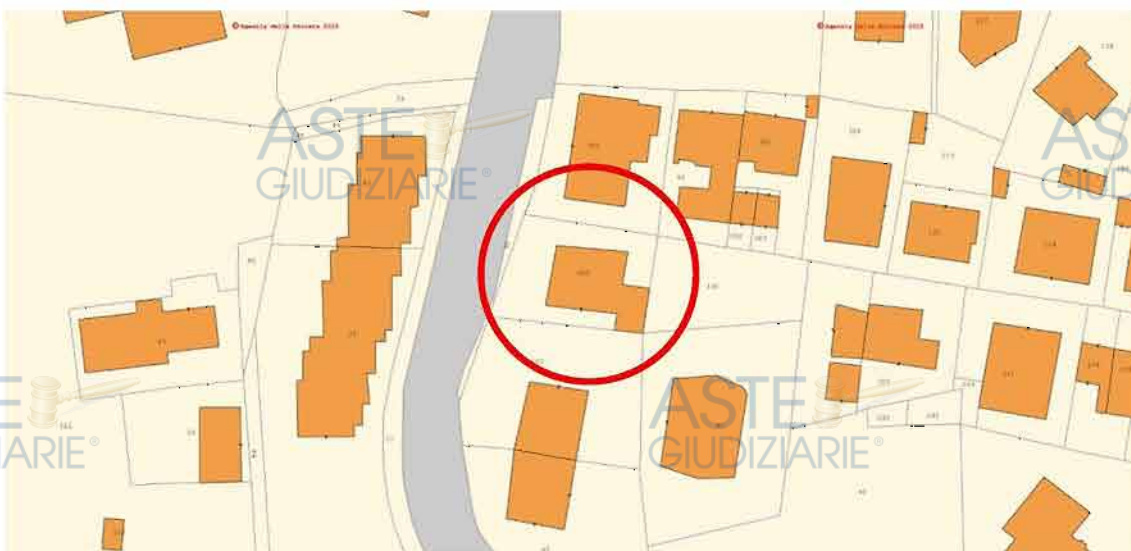
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 02**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 03**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) – Comune di Aosta Foglio 32 – Mapp. 306



Estratto di mappa catastale – Comune di Aosta Foglio 32 – Mapp. 306

una porta finestra che dà accesso al balcone), un balcone a sud (2.3 m^2 – piastrellato). Sono presenti termosifoni in ghisa, serramenti esterni in legno a vetro singolo e porte interne in legno. L'altezza interna è pari a 2.6 m.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione, non si è proceduto quindi negli anni ad un rinnovamento dei vari elementi (serramenti interni ed esterni, pavimentazioni, termosifoni) ad esclusione del bagno. Gli impianti sono anch'essi dell'epoca di costruzione.

Attestato di prestazione energetica: APE0104362 – depositato 02/12/2025 - scadenza 02/12/2035 (All. 04)

Fotografie dei luoghi (All. 05)



Foto 1 - Vista nord-est edificio



Foto 2 - Vista sud-ovest edificio



Foto 3 - Ingresso

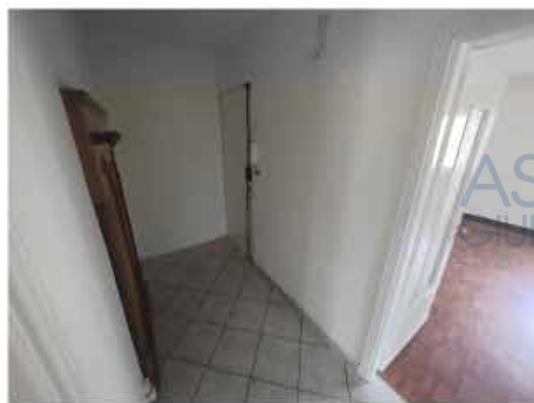


Foto 4 - Ingresso



Foto 5 - Bagno



Foto 6 - Bagno



Foto 7 - Camera



Foto 8 - Camera

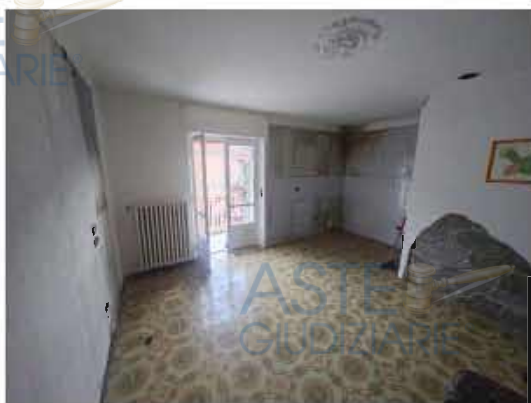


Foto 9 - Soggiorno



Foto 10 - Soggiorno



Foto 11 – Cantina



Foto 12 - Cantina

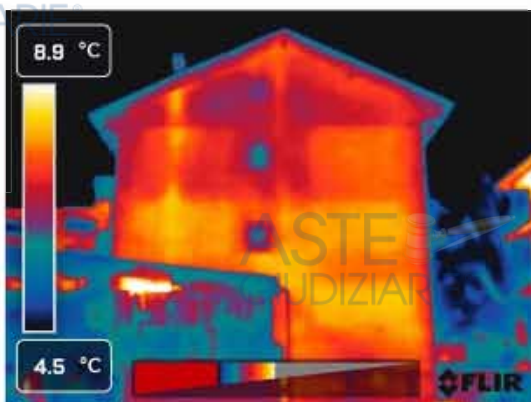


Foto 13 – Termografia est edificio

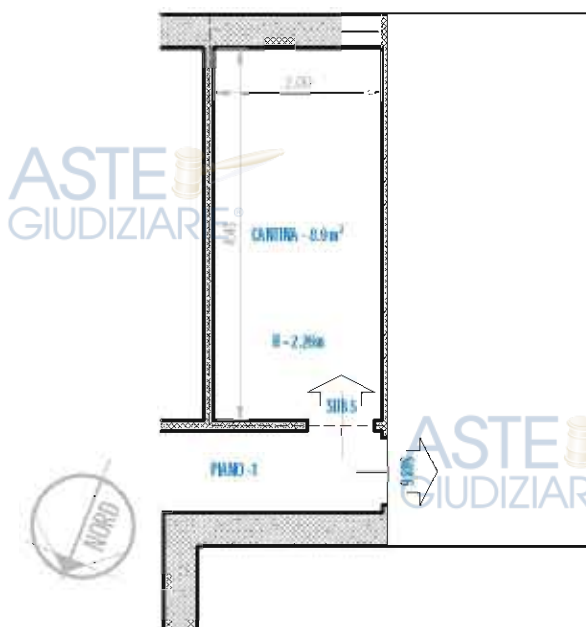


Foto 14 – Termografia nord-est edificio

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 06):



Planimetria di rilievo dello stato di fatto – Alloggio



Planimetria di rilievo dello stato di fatto – Cantina

Superficie utile interna: Alloggio 44.5 m² + Balcone 2.3 m² + Cantina 8.9 m²

Superficie commerciale: 58.3 m²

Altezza utile interna: Alloggio 2.6 m / Cantina 2.3 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Aosta, al foglio 32, particella 306, sub. 5, via Artanavaz n. 4, piano secondo, cat. A4, vani catastali 3, superficie catastale 59 m².

La visura catastale attuale e storica (All. 02) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- [redacted], il 29/04/1968
- Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted], il 01/11/1968 -
- Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Planimetria catastale (All. 07):

MODELLO
P. - Cat. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1948, N. 415)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AOSTA Via
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AOSTA

Piano 2°
h = 2.60

Piano Semint

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 100

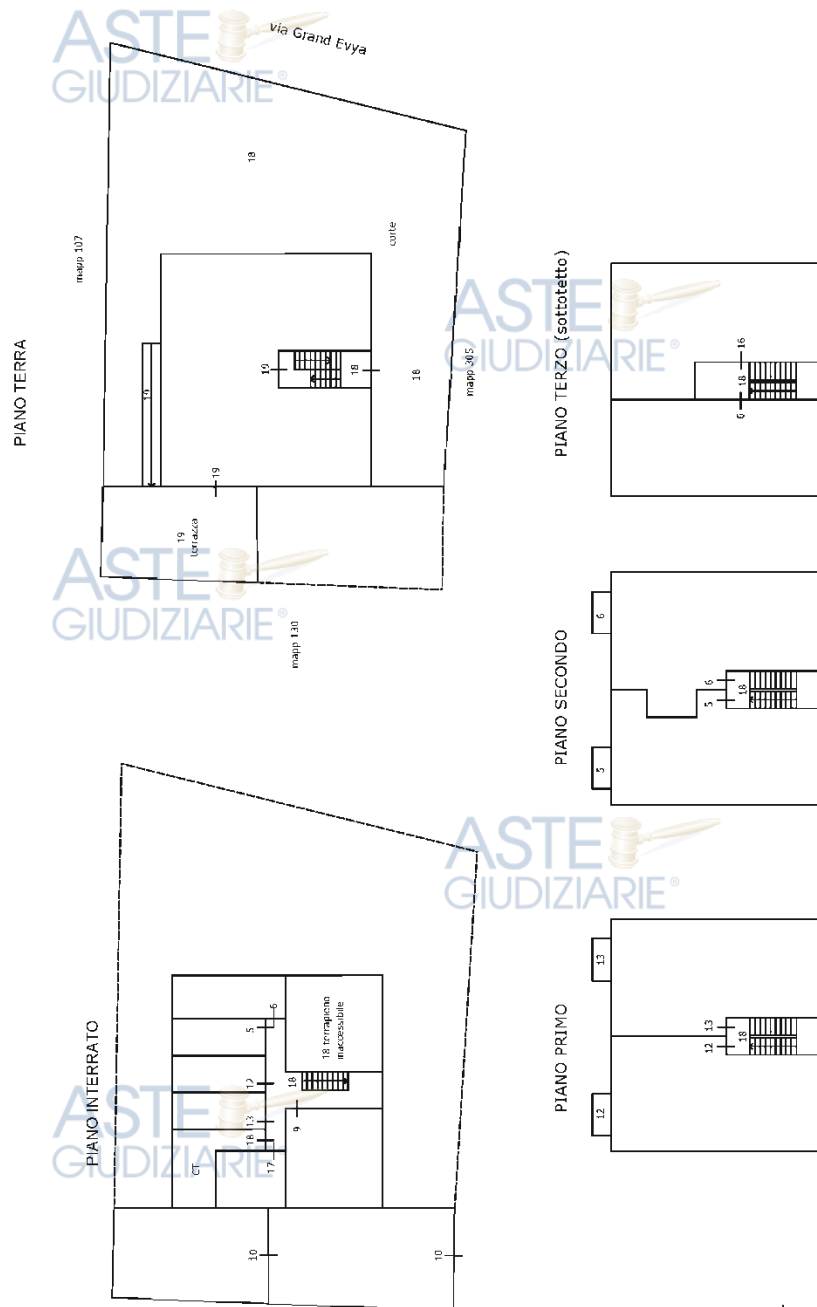
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27/1/1958
PROT. N° 111/1958

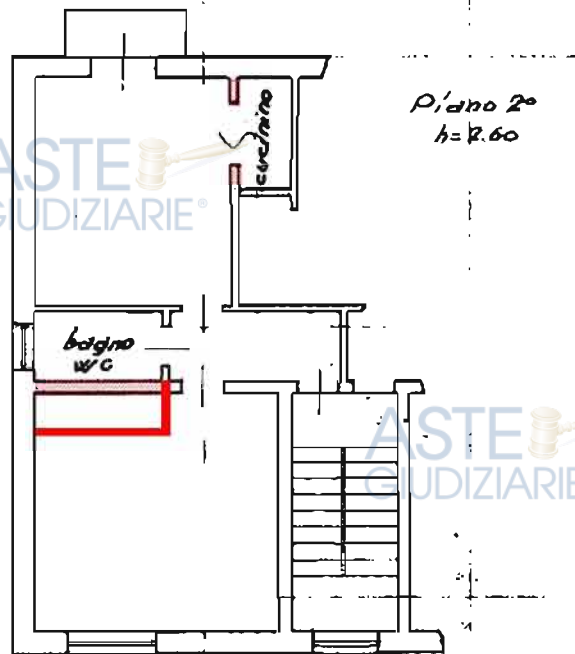
Completata dal Promotore
Quersol. Armando
Iscritto all'Albo dei Promotori
della Provincia di AOSTA
DATA 27/1/1958
Firma Quersol. Armando

Estratto planimetria catastale - Data di presentazione: 27/01/1958

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Aosta



Elaborato planimetrico - Data di presentazione: 03/06/2019



Planimetria catastale con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto al rilievo attuale dei luoghi

Le difformità riscontrate tra il rilievo e la planimetria catastale riguardano la tramezza che separa il bagno dalla camera (traslata verso nord, aumentata la superficie del bagno) e sono state eliminate le due spallette che separavano il cucinino dal soggiorno. Per procedere con la regolarizzazione catastale è necessario presentare una variazione catastale con procedura DOCFA (costo stimato pari a 800€).

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 2: piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Aosta, via Artanavaz 4, piano secondo senza ascensore, composto da ingresso, bagno, camera, soggiorno, cucinino e annessa cantina al piano seminterrato. Censito al C.F. al foglio 32, p.lla 306, sub. 5. L'immobile è stato costruito in forza di permesso edilizio n. 25/57 del 17/03/1957 e permesso di abitabilità del 26/11/1957. Lo stato dei luoghi presenta difformità con la planimetria catastale (posizione di alcune tramezze — regolarizzabile con pratica DOCFA — costo 800€) e con il progetto depositato (regolarizzabile con dichiarazione dello

stato legittimo – costo 500€). L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) APE0104362 con scadenza 02/12/2035.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 78'500,00 (settantottomilacinquecento/00)

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Il bene oggetto di procedimento è pervenuto ai debitori eseguiti in forza di:

- atto di compravendita del 18/02/2010 Notaio S. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Aosta il 01/03/2010 ai nn. 2284/1647 dal Sig. [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] bene è pervenuto in forza di:

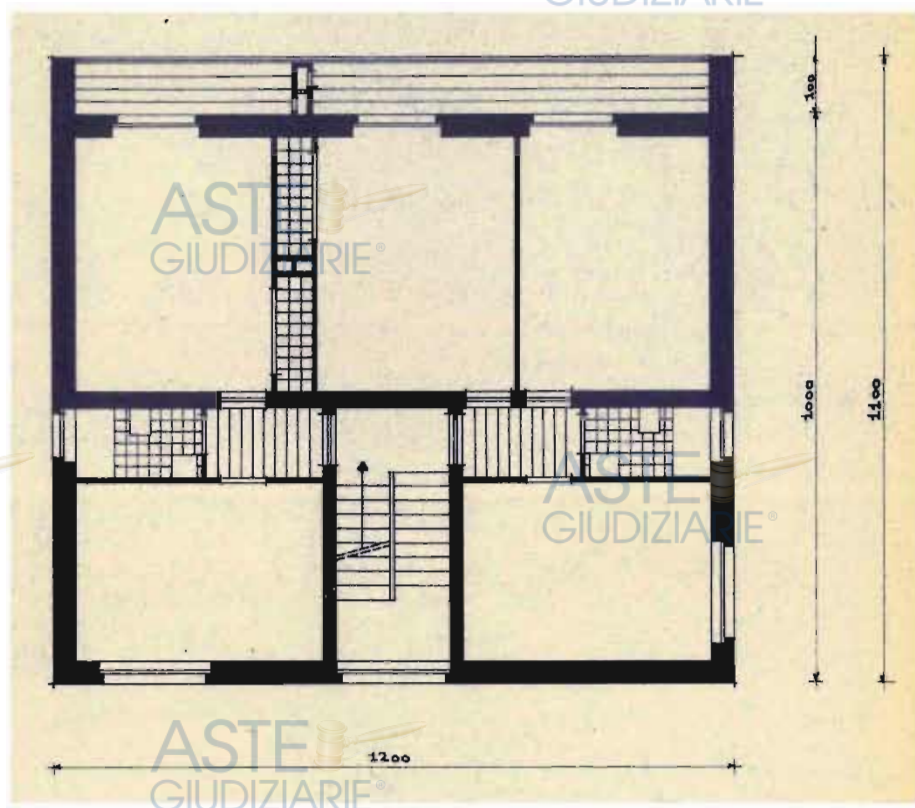
- per la quota di 3/4 atto di vendita del 02/10/1973 No [REDACTED] trascritto ad Aosta il 29/10/1973 [REDACTED]
- per la quota di 1/4 atto di vendita del 19/07/1966 Not [REDACTED] trascritto ad Aosta il 08/08/19 [REDACTED]

In data 16/06/2006 è stata effettuata una variazione di modifica identificativo che ha costituito l'immobile Foglio 32 Particella 306 Subalterno 5 e soppresso l'immobile Foglio 32 Particella 128 Subalterno 5. In data 12/02/2007 è stata effettuata una variazione toponomastica (cambio indirizzo da "regione champ ferret" a via artanavaz 4).

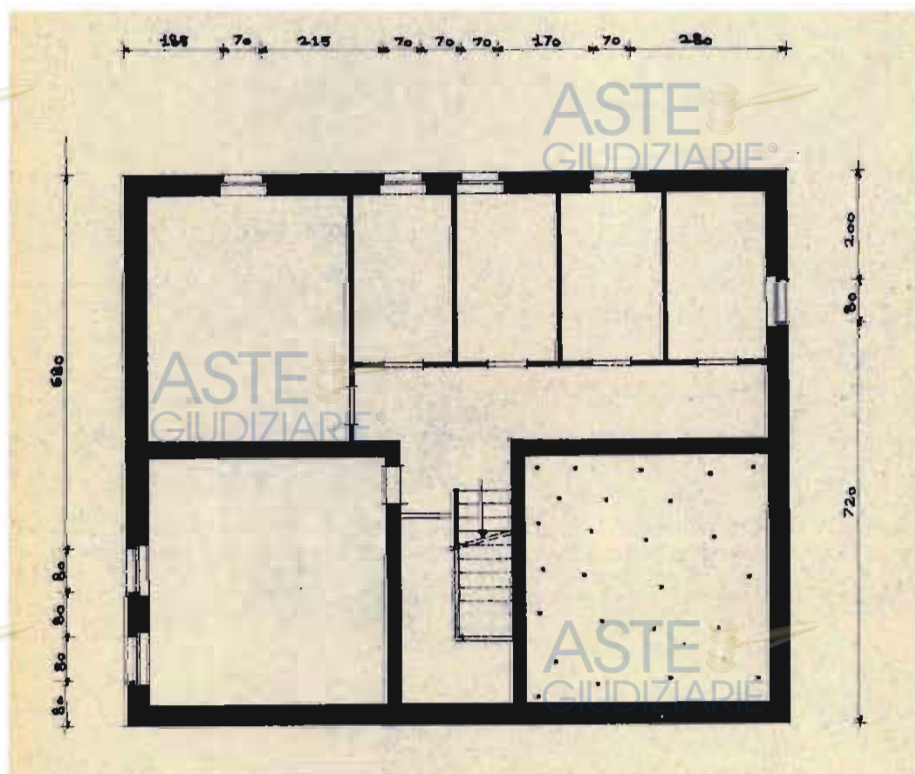
**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

In data 05/08/2025 è stata effettuata la richiesta di accesso documentale presso il Comune di Aosta (protocollo 43792/2025).

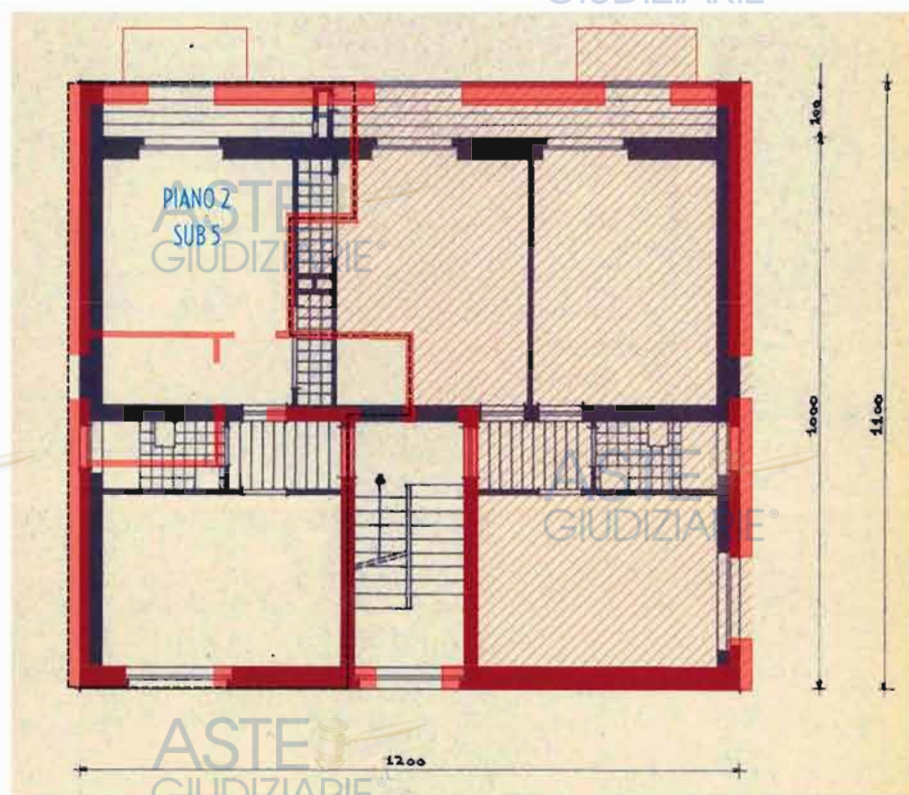
La costruzione è stata realizzata in forza di permesso edilizio n. 25/57 del 17/03/1957 ed è presente il permesso di abitabilità del 26/11/1957 (**All. 08**). E' stato effettuato l'accatastamento in data 27/01/1958.



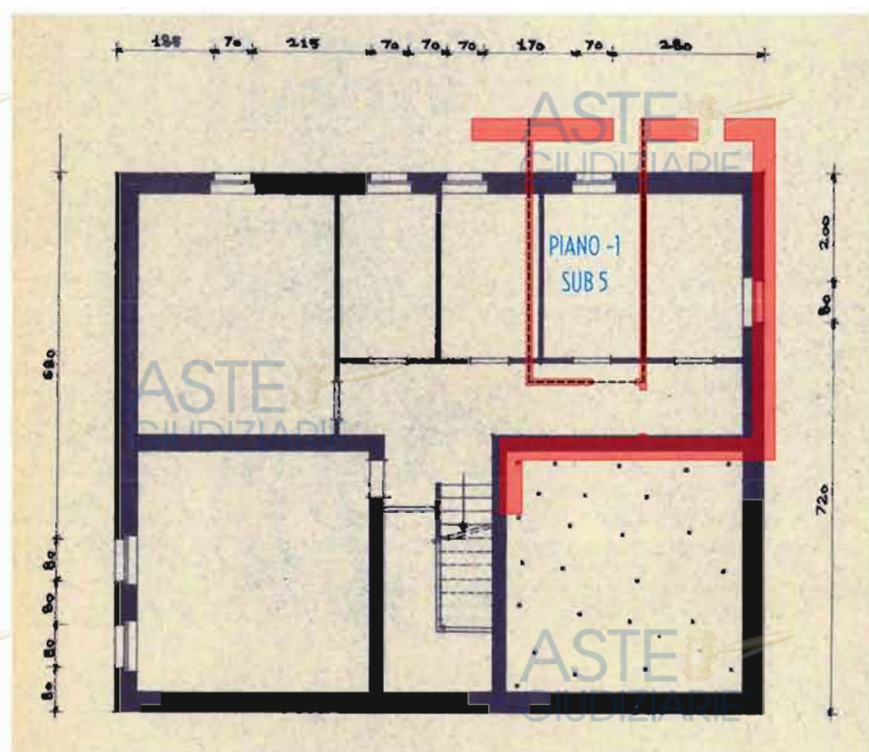
Estratto grafico del progetto autorizzato – Piano “tipo”



Estratto grafico del progetto autorizzato – Piano seminterrato



Sovrapposizione rilievo / progetto autorizzato – Alloggio



Sovrapposizione rilievo / progetto autorizzato - Cantina

La prima approvazione di un piano regolatore nel Comune di Aosta risale al 1965. L'edificio è stato realizzato nel 1957 e accatastato nel 1958, in data antecedente all'entrata in vigore della cosiddetta "legge Ponte" del 1967.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale di Aosta si può ritenere che, pur sussistendo differenze tra la situazione attuale e le tavole grafiche allegate al progetto del 1957, queste siano urbanisticamente irrilevanti e lo stato legittimo dell'immobile sia desumibile da idonea documentazione storica che ne attesta la legittima origine.

Nel caso in cui si vogliano effettuare interventi edilizi sull'edificio, il tecnico incaricato dal committente dovrà predisporre e produrre la documentazione attestante lo stato legittimo, da allegare alla pratica oltre alla normale documentazione prevista (si ipotizza un costo pari a 500 €).

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente non risulta occupato né dal debitore né da soggetti terzi, l'alloggio è libero da arredi, nella cantina sono ancora presenti alcuni oggetti da destinarsi a discarica.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1) Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- a) regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 500** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- b) regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 800** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

2) Dalle analisi catastali effettuate è emerso che la corte (subalterno 18) della particella catastale 306 su cui insiste l'alloggio in oggetto è, per una parte a nord, occupata dalla strada denominata "via Artanavaz". L'area occupata, di dimensioni approssimate pari a 72 m² (3m x 25m), è indicata in rosso nell'immagine sottostante. A seguito di confronto con l'ufficio espropri del Comune di Aosta è emerso che la strada, di competenza comunale, è stata realizzata contemporaneamente alla lottizzazione/edificazione degli

edifici dell'intera via (intorno agli anni '50) ed i proprietari dei fondi, all'epoca, avevano autorizzato la realizzazione della stessa. Ad oggi la realizzazione della strada non è regolarizzata, anche se è a tutti gli effetti strada comunale.



Indicazione grafica dell'occupazione della corte da parte della strada comunale

- 3) In merito all'area di parcheggio che insiste su parte della corte del mappale 306 (subalterno 18) a ovest, accessibile da via Grand Eyvia, si segnala che il subalterno 5 non possiede nessun diritto d'uso a parcheggio ma è prevista solamente una servitù di passaggio pedonale per il "recupero di oggetti caduti dai balconi".



Area parcheggio su corte mappale 306



Area parcheggio su corte mappale 306

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **13/01/2026 (All. 09)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 06/02/2025 - Registro Part. [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] 2025 - Pignoramento che origina la presente procedura esecutiva immobiliare
- ISCRIZIONE [REDACTED] da ipoteca legale
- ISCRIZIONE del 0 [REDACTED] a ipoteca legale
- ISCRIZIONE del 0 [REDACTED] a ipoteca volontaria

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'interrogazione online del portale OpenDemanio (<https://dati.agenziademanio.it/>) risulta che il bene non ricade su suolo demaniale e che su di esso non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito e la gestione è affidata ad un condomino. Le spese di riscaldamento (centralizzato a metano), acqua e luce scale ammontano a circa 350€ annuali.

Non vi sono spese straordinarie già preventivate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

La valutazione del bene si fonda sul criterio del valore di mercato che si definisce come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione”. Per la determinazione del più probabile valore di mercato l'estimo prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento la comparazione, distinguibili in procedimenti sintetici (o diretti) e analitici (o indiretti o per capitalizzazione del reddito). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il metodo del confronto di mercato, il metodo di capitalizzazione del reddito e il metodo del costo. In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si ricorre al procedimento sintetico comparativo, che prevede “il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato”. Nel caso in esame è applicato il procedimento di stima mono parametrica che “si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare”. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione

e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base del criterio di misurazione della consistenza reale (SEL – Superficie Esterna Lorda – Codice delle valutazioni Immobiliari) e sulla base dei criteri di calcolo della consistenza commerciale tratto dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **58.3 m²** così calcolati:

SUB 5	Superficie SEL [m ²]	Incidenza	Superficie Commerciale [m ²]
Alloggio	55.7	100%	55.7
Balcone	2.3	25%	0.6
Cantina	10.4	20%	2.1

SOMMANO m ² COMMERCIALI	58.3
------------------------------------	-------------

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'analisi dei valori di mercato parte dalla banca dati delle quotazioni immobiliari che individuano, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al m², dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

L'alloggio in oggetto appartiene al codice di zona D12 e la consultazione della banca dati restituisce, per le abitazioni civili con stato conservativo normale, nel primo semestre 2025, un valore di mercato al metro quadro lordo tra 1300€ e 1900€.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: AOSTA

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA OVEST-SUD

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	3100	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1650	L
Box	NORMALE	800	1100	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	800	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L

Successivamente è stata effettuata la consultazione dei valori immobiliari dichiarati per la medesima zona omogenea (da gennaio 2024 a settembre 2025 – interrogazione per atti residenziali e pertinenze), ottenendo le seguenti transazioni

ATTI RESIDENZIALI

DATA	IMMOBILE	Corrispettivo dichiarato
Aprile 2024	Appartamento A2 (118m ²) + C6 (19m ²)	€ 195'000
Novembre 2024	Appartamento A3 (81m ²)	€ 125'000
Febbraio 2025	Appartamento A3 (82m ²) + C6 (17m ²)	€ 155'000
Febbraio 2025	Appartamento A3 (56m ²)	€ 95'000
Marzo 2025	Appartamento A3 (59m ²) + C6 (18m ²)	€ 118'000

Marzo 2025	Appartamento A3 (102m ²) + C6 (15m ²)	€ 149'000
Marzo 2025	Appartamento A3 (36m ²) + C6 (18m ²)	€ 75'000
Luglio 2025	Appartamento A3 (77m ²) + C6 (7m ²)	€ 139'000
Luglio 2025	Appartamento A3 (99m ²) + C6 (19m ²) + C2 (5m ²)	€ 200'000
Settembre 2025	Appartamento A3 (43m ²)	€ 70'000

ATTI PERTINENZE

DATA	IMMOBILE	Corrispettivo dichiarato
Febbraio 2024	Autorimessa C6 (14m ²)	€ 20'000
Marzo 2024	Autorimessa C6 (15m ²)	€ 13'000
Maggio 2024	Autorimessa C6 (18m ²)	€ 20'000
Luglio 2024	Autorimessa C6 (17m ²)	€ 22'000
Agosto 2024	Autorimessa C6 (19m ²)	€ 18'000
Settembre 2024	Autorimessa C6 (17m ²)	€ 22'000
Dicembre 2024	Autorimessa C6 (13m ²)	€ 23'000
Aprile 2025	Autorimessa C6 (19m ²)	€ 17'500
Giugno 2025	Autorimessa C6 (20m ²)	€ 19'000
Luglio 2025	Autorimessa C6 (17m ²) + C2 (3m ²)	€ 22'000

Si ricava quindi dagli atti delle pertinenze che il valore medio a metro quadro delle autorimesse (C6) è pari a 1150 €/m² reale: tale valore viene applicato ai metri quadri delle pertinenze negli atti residenziali e sottratto al prezzo di acquisto in atto, ottenendo quindi il valore del solo alloggio senza pertinenze.

DATA	IMMOBILE	PREZZO SENZA PERTINENZE	VALORE AL m ²
Aprile 2024	Appartamento A2 (118m ²)	€ 173'000	€ 1'450
Novembre 2024	Appartamento A3 (81m ²)	€ 125'000	€ 1'550
Febbraio 2025	Appartamento A3 (82m ²)	€ 135'000	€ 1'650
Febbraio 2025	Appartamento A3 (56m ²)	€ 95'000	€ 1'700
Marzo 2025	Appartamento A3 (59m ²)	€ 97'000	€ 1'650

Marzo 2025	Appartamento A3 (102m ²)	€ 132'000	€ 1'300
Marzo 2025	Appartamento A3 (36m ²)	€ 54'000	€ 1'500
Luglio 2025	Appartamento A3 (77m ²)	€ 139'000	€ 1'800
Luglio 2025	Appartamento A3 (99m ²)	€ 178'000	€ 1'800
Settembre 2025	Appartamento A3 (43m ²)	€ 70'000	€ 1'650

La media dei valori al metro quadro commerciale calcolati dalla tabella precedente è pari a 1'600 €/m² (minimo pari a 1300 €/m² e massimo 1800 €/m²).

Infine, sono stati interrogati alcuni siti web del settore immobiliare (immobiliare.it, idealista.it) ottenendo alloggi in vendita da agenzie immobiliari con un valore di richiesta variabile tra i 1'700 e i 1'900 €/m² e che presentano finiture di buon livello e un buono stato conservativo. L'analisi delle varie fonti porta quindi a considerare come valore unitario medio la cifra di **1'600 €/m²**. Per adeguare il valore media alle caratteristiche dell'alloggio viene applicato un coefficiente che tiene conto dello stato manutentivo, delle finiture e della dotazione impiantistica pari a 0.9 ottenendo quindi un valore di stima pari a $1'600 \times 0.9 = 1'440 \text{ €/m}^2$.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a:

$$58.3 \text{ m}^2 \times 1'440 \text{ €/m}^2 = 83'952 \text{ € (arrotondato a € 84'000)}$$

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 500 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 800 circa

Il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 1300 e diventerà dunque:

$$V_{\text{stima}} = € 84'000 - € 1300 = € 82'700$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 82'700,00 (ottantaduemilasettecento/00)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$\text{BaseAsta} = € 82'700 - 5\% = € 78'565 \text{ (che si arrotondano in € 78'500)}$$



QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 - Atto di compravendita immobile

Allegato 2 - Visura catastale storica



Allegato 3 - Individuazione immobile



Allegato 4 - Attestato di prestazione energetica

Allegato 5 - Fotografie dei luoghi

Allegato 6 - Planimetria di rilievo

Allegato 7 - Planimetria catastale

Allegato 8 - Permesso edilizio



Allegato 9 - Ispezione ipotecaria



Aosta, 16/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Agazzini Lorenzo

