



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

EDY HENRIOD

CF:HNRDYE69E06A326L

con studio in SAINT CHRISTOPHE (AO) LOC. CORT, 14

telefono: 3284879616

email: accaemme@hotmail.com

PEC: edy.henriod@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VALTOURNENCHE Strada Piolet - Cielo Alto 38, frazione Cielo Alto, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in comune di VALTOURNENCHE, in Strada Piolet – località Cielo Alto n 38 interno 708 piano 7. Luminoso monovano con bagno, angolo cottura ed ampio terrazzo con spettacolare vista del Cervino. Posto a pochi passi dalle piste di sci del comprensorio Cervino Ski Paradise.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 708, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 700 sub. 113 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 205,29 Euro, indirizzo catastale: Strada Piolet - Cielo Alto n 38, piano: 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corridoio condominiale altra uiu esterno altra uiu

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.730,00
Data di conclusione della relazione:	14/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun



titolo, la detenzione è iniziata dal 10/07/2017 00:00:00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2016 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2132/237 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del 9 novembre 2015 rep. 10819/1 Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 27000.

Importo capitale: 27000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/10/2014 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8989/1226 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del 20 agosto 2014 rep. 10394/2014 Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 101930,25

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2008 a firma di Not. Vincenzo Bruno di Castellamonte ai nn. 5285/1035 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30 aprile 2008 rep. 121834/47822 Not. Vincenzo Bruno di Castellamonte.

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Aosta ai nn. 429 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 ai nn. 4001/3256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 5.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 25.900,00
Millesimi condominiali:	4,443

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: ski room con spogliatoio ed armadietti riservati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2008), con atto stipulato il 30/04/2008 a firma di Not. Vincenzo Bruno di Castellamonte ai nn. 121833/47821 di repertorio, trascritto il 09/05/2008 ai nn. 5284/3686

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1997 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 27/06/1997 a firma di Not. Mario Ferrero di Rivarolo Canavese ai nn. 141371/19217 di repertorio, trascritto il 11/07/1997 ai nn. 6821/5453

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1997 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 27/06/1997 a firma di Not. Mario Ferrero di Rivarolo Canavese ai nn. 141371/19217 di repertorio, trascritto il 11/07/1997 ai nn. 6821/5453

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 27/07/2007 fino al 30/04/2008), con atto stipulato il 27/07/2007 a firma di Not. Ugo Presbitero di Cuornè ai nn. 42271/15920 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 ai nn. 9913/6935

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **845 e 494** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di IV lotto zona nord est Cielo Alto, presentata il 31/03/1979 con il n. 1532 di protocollo, agibilità del 29/10/1985 con il n. 5503 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **349** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento statico fondazioni, presentata il 12/01/2011 con il n. 349 di protocollo

SCIA N. **11526** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento pacchetto copertura per posa isolante , presentata il 08/10/2019 con il n. 11526 di



protocollo

SCIA N. **12056/6/3** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di messa in sicurezza statica e misure antisismiche, presentata il 25/09/2023 con il n. 12056/6/6 di protocollo

SCIA N. **11969** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino impermeabilizzazione copertura , presentata il 02/09/2024 con il n. 11969 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n 12 del 19/04/2016,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA Be6 art 46 NTA destinata ad attività residenziale, commerciale, artigianale e ricettivo sottozona ritenuta satura e priva di ulteriore capacità insediativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dissesto parete bagno e necessario ripristino imbiancatura e sostituzione moquette

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricostruzione parete lato interno al bagno (esterno ripristinato già in cartongesso a cura del condominio), sostituzione moquette ed imbiancatura soffitti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori di demolizione ripristino: €2.500,00
- imbiancatura e sostituzione moquette: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: nceu Aosta)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LR 11/98 e s m ed i)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: conforma all'epoca di realizzazione ma da riverificare a cura di tecnico qualificato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica prese, punti luce ed interruttori inerziali con eventuale sostituzione puntuale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- controllo impianto : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico



BENI IN VALTOURNENCHE STRADA PIOLET - CIELO ALTO 38, FRAZIONE CIELO ALTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALTOURNENCHE Strada Piolet - Cielo Alto 38, frazione Cielo Alto, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in comune di VALTOURNENCHE, in Strada Piolet – località Cielo Alto n 38 interno 708 piano 7. Luminoso monovano con bagno, angolo cottura ed ampio terrazzo con spettacolare vista del Cervino. Posto a pochi passi dalle piste di sci del comprensorio Cervino Ski Paradise.

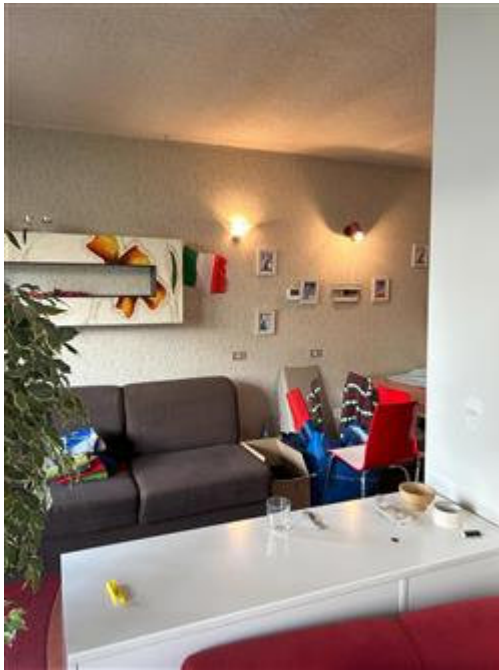
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 708, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 700 sub. 113 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 205,29 Euro, indirizzo catastale: Strada Piolet - Cielo Alto n 38, piano: 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio condominiale altra uiu esterno altra uiu

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cervinia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il cervino con gli impianti di sci aperti tutto l'anno.





SERVIZI

centro sportivo

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante pochi metri

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

panoramicità:

eccellente

livello di piano:

eccellente

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

eccellente

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in comune di VALTOURNENCHE, in Strada Piolet – località Cielo Alto n 38 interno 708 piano 7 ed ultimo. Il condominio la Grand Ourse di cui fa parte il bene in oggetto è facilmente accessibile dalla via pubblica tramite un parcheggio privato condominiale con accesso libero. Dal portone del complesso si accede ad una spaziosa hall riscaldata con vano riservato al custode. Tramite una scenografica scala circolare, e ben tre ascensori seminuovi, si raggiunge facilmente l'appartamento posto nelle immediate adiacenze del pianerottolo di sbarco degli



stessi. Tramite la porta di ingresso in legno massello si entra nel luminoso monovano. Immediatamente a sinistra dell'accesso si accede al bagno cieco dotato di ventilazione meccanica, ben attrezzato con box doccia e 3 elementi mentre a sinistra vi è la piccola zona cottura. L'unico affaccio posto di fronte all'ingresso è dotato di ampie vetrate sul terrazzo vivibile che si estende per tutta la larghezza del vano. La vista è spettacolare direttamente sul Cervino. Globalmente l'appartamento presenta superfici calpestabili e luminosità superiori alla media. . Piacevole e funzionale fruibile per uso turistico da una famiglia di 4 persone comodamente. Si segnala la presenza di armadiature poste in modo tale da ottenere un angolo letto ed una zona studio. Il riscaldamento è ad alta temperatura con 2 termosifoni alimentati da impianto centralizzato servito da teleriscaldamento mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico posto nel bagno.

Le finiture degli spazi comuni e dell'appartamento risalgono all'epoca di realizzazione.

Anche gli impianti risalgono agli anni '80 e sono pertanto da verificare a cura di tecnici qualificati.

Le strutture portanti sono in cemento armato frutto di un recente consolidamento strutturale realizzato nel settembre 2023. Il manto di copertura è stato recentemente coibentato ed impermeabilizzato.

Appaiono ancora evidenti i segni delle infiltrazioni dalla copertura anche se il problema è stato definitivamente risolto. Stesso dicasi per la parete del bagno posta verso il corridoio comune che prima del consolidamento strutturale aveva subito un evidente dissesto ancora da ripristinare.

All'interno del complesso è presente anche un ampio e comodo deposito sci con un ampio spogliatoio ed i relativi armadietti riservati e lucchettati.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta battente con doppio vetro realizzati in legno

buono 

pareti esterne: costruite in legno

eccellente 



Degli Impianti:

ascensore:

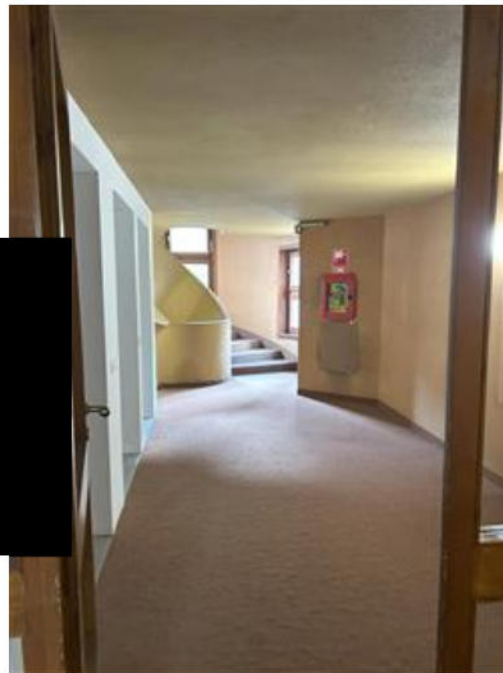
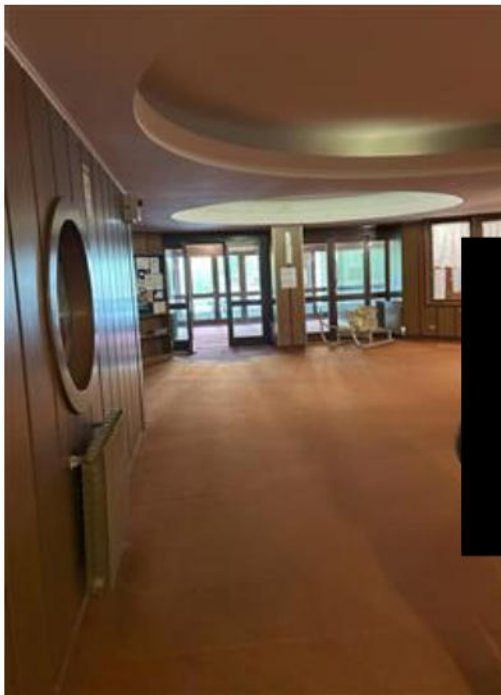
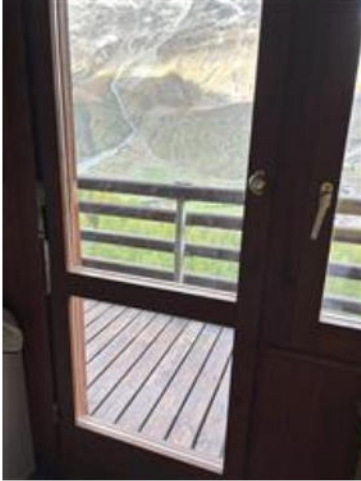
eccellente 

Delle Strutture:

copertura: a tetto piano coibentato. appena rifatta
fondazioni: a plinti costruite in cemento armato.
appena consolidata e resa antisismica

eccellente 

eccellente 



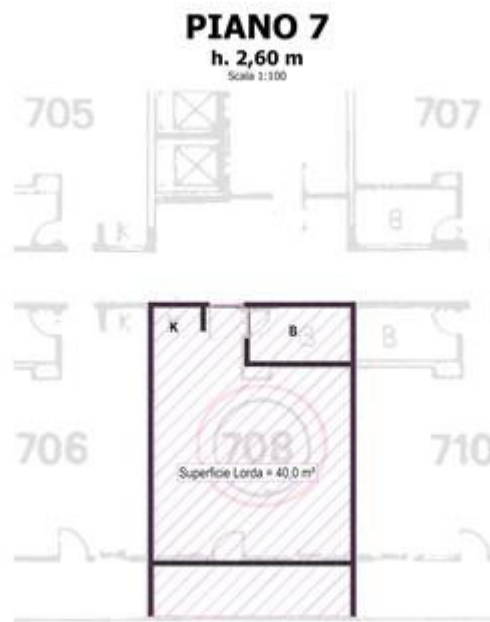


CONSISTENZA:

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
monovano e balcone	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analisi del bene e riposizionamento sui valori OMI considerando le caratteristiche peculiari intrinseche dello stesso ed eventuali minus o plusvalenze:

Plusvalenze:

- La posizione all'ultimo piano e l'affaccio con indimenticabile vista sul Cervino sono plusvalenze perché caratteristiche rare anche nella zona in esame;
- L'accesso comodo con ben tre ascensori nuovi;
- Il recente consolidamento strutturale che ha reso la struttura antisismica;
- Il recente rifacimento del manto di copertura con posa di isolante.

Minusvalenze

- Finiture dei corridoi comuni risalenti agli anni 80;
- Parete del bagno con le relative piastrelle da rettificare;
- Moquette e tinteggiatura dei soffitti da ripristinare.

Concludendo, considerato che l'OMI per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale per la zona di Cielo Alto prevede un valore massimo di 4.000 €/m², alla luce di quanto esposto in precedenza e considerate le plusvalenze e le minusvalenze sopraesposte che reciprocamente si annullano si decide di applicare un valore unitario pari a 4000 €/m².

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 160.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, ufficio tecnico di Valtournenche, osservatori del mercato immobiliare OMI 2 sem 2024

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	40,00	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lotto unico indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 7.770,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 25.900,00**

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: **€. 121.730,00**



data 14/10/2025

il tecnico incaricato
EDY HENRIOD

