

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**

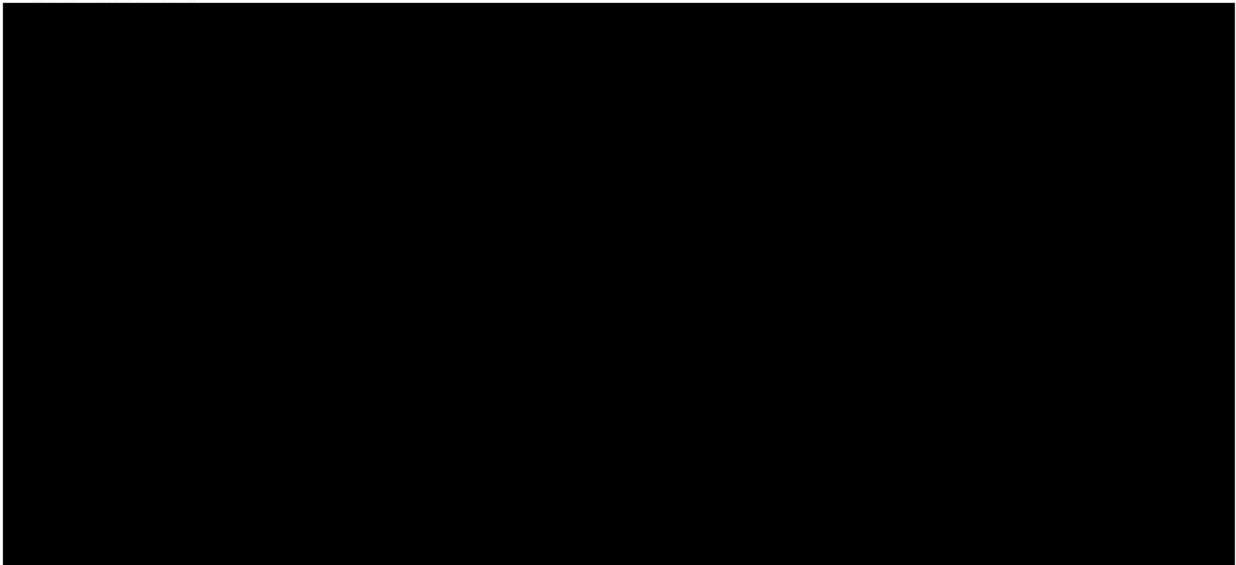
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23-2025**

**G. E. DOTT.SSA GIULIA DE LUCA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Esecuzione immobiliare n. 23-2025

promossa da



**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 10.10.2025

Giuramento per incarico C.T.U. 16.10.2025

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

Nella nota di TRASCRIZIONE Reg. gen. n. 4604 Reg. part. 3768 del 13.05.2024 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

- **PROPRIETÀ per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni

*vedi all. 01)*

Nell' ATTO DI PIGNORAMENTO del 04-03-2025 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

- **Quota di 1/1 di propri**

*02)*

Nella CERTIFICAZIONE NOTARILE del 05-05-2025 viene riportata la seguente dicitura in ordine ai diritti reali:

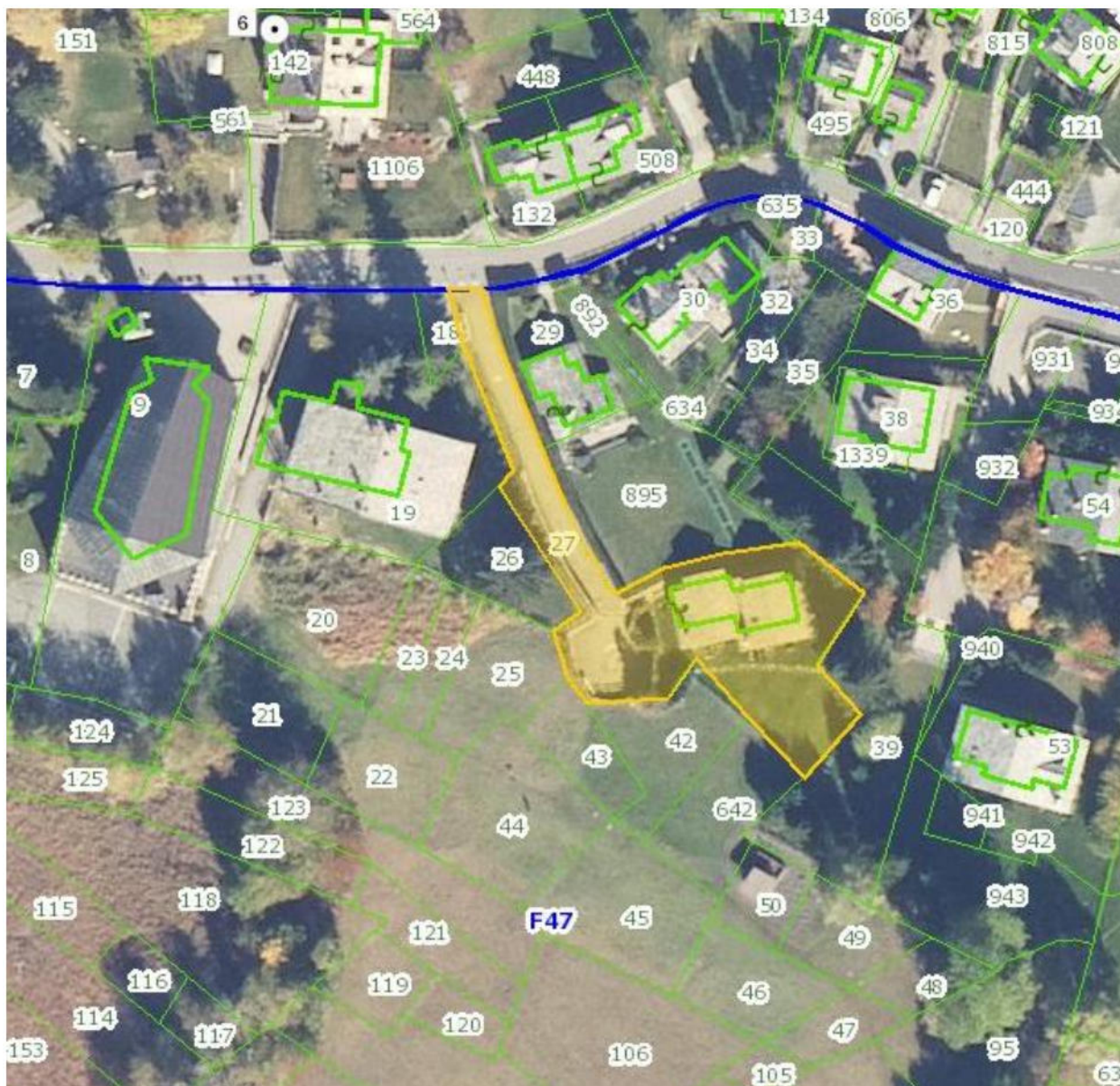
- **COURMAYEUR – Foglio 47 – Particella 27 – sub. 2**

Zona Censuaria **2**  
Indirizzo **Strada della Brenva, 4**  
Piano **S1-T**  
Categoria **A/2**  
Classe **1**  
Consistenza **4 vani**  
Rendita **877,98 Euro**

- **COURMAYEUR – Foglio 47 – Particella 27 – sub. 20**

Zona Censuaria **2**  
Indirizzo **Strada della Brenva, 4**  
Piano **S1**  
Categoria **C/6**  
Classe **2**  
Consistenza **38 metri quadrati**  
Rendita **208,03 Euro**

*(vedi all. 04.1, 04.2)*



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

Stante il vincolo di pertinenzialità esistente tra l'unità abitativa e l'autorimessa, riportato sulla trascrizione di cui all'allegato 01, le due unità immobiliari non possono essere vendute separatamente.

Sarà quindi creato un unico lotto.

Le coerenze della particella 27, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono: strada comunale (Strada della Brenva), fabbricato mappale 29, aree urbane mappale 895 e 39, terreni mappali 642, 42, 43 25 26, fabbricato mappale 19 e terreno mappale 18 (*Vedi all. 05*)

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

Il lotto in esame raggruppa entrambi gli immobili trattati dall'esecuzione immobiliare anche in virtù del vincolo di pertinenzialità esistente tra i due subalterni citati.

**COURMAYEUR – FOGLIO 47 – PARTICELLA 27 – SUBALTERNO 2**

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita in categoria A/2 (abitazioni di tipo economico) di prima classe e trattasi di unità immobiliare costituita da una abitazione suddivisa su due livelli avente sui lati est e sud una porzione di corte in uso esclusivo destinata a verde. Al piano terreno troviamo la zona giorno (ingresso e pranzo-soggiorno) ed un bagno. Tramite una scala in muratura si accede al piano sotterraneo ove troviamo un disimpegno, un locale cantina, un ripostiglio ed una lavanderia. Dal locale ripostiglio, sempre al piano sotterraneo, si accede ad un corridoio comune che porta ad una cantina e alla corsia di manovra da dove si accede all'autorimessa (sub. 20). L'altezza interna utile di ciascun locale risulta pari a 2,40 m così come indicato sulle tavole progettuali e sulla planimetria catastale.

A completamento dell'unità immobiliare, al piano terreno, vi è una porzione di corte in uso esclusivo adibita a parcheggio

<i>Descrizione locale</i>	<i>Piano</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup.lorda (mq)</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>
PRANZO-SOGG.	terreno	100%	45,05	45,05
BAGNO	terreno	100%	7,18	7,18
VANO SCALA	sotterraneo	35%	3,06	1,07
DISIMPEGNO	sotterraneo	35%	9,04	3,16
CANTINA	sotterraneo	35%	13,55	4,74
RIPOSTIGLIO	sotterraneo	35%	10,06	3,52
LAVANDERIA	sotterraneo	35%	5,20	1,82
CANTINA (non comunicante)	sotterraneo	20%	3,75	0,75
AREA VERDE (fino a 25 mq)	terreno	15%	25,00	3,75
AREA VERDE (oltre i 25 mq)	terreno	5%	98,10	4,91
POSTO AUTO	terreno	20%	14,30	2,86
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>78,81</b>

In sede di sopralluogo sono state riscontrate buone condizioni di manutenzione in ordine alle finiture interne di entrambe le unità immobiliari. 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 Agibilità del 05.06.1998 (*vedi all. 06*).

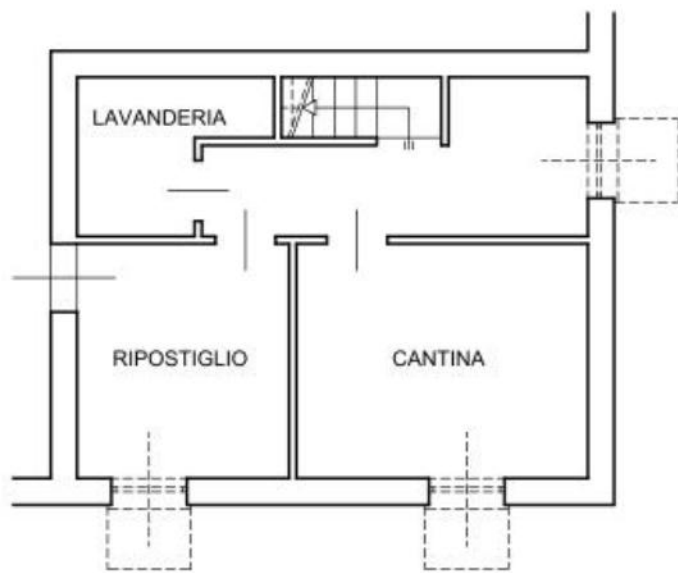
Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 2, questo non risulta presente quindi, si è provveduto a far redigere la certificazione da tecnico abilitato (*vedi all. 07*).

Una precisazione va fatta riguardo al sub. 2 in quanto, sui disegni di progetto depositati in comune e sulla planimetria catastale, al piano terreno è indicata una tramezzatura che individua una camera da letto che nello stato di fatto non è presente. La differenza non si configura come abuso edilizio in quanto l'attuale zona giorno comprensiva della superficie della camera possiede i requisiti necessari per essere considerato come monolocale e nello specifico, la demolizione di una tramezza rientra urbanisticamente nella manutenzione ordinaria per cui non è richiesto nessun titolo abilitativo così come espresso nella Delibera di Giunta Reginale n. 378 del 12.04.2021.

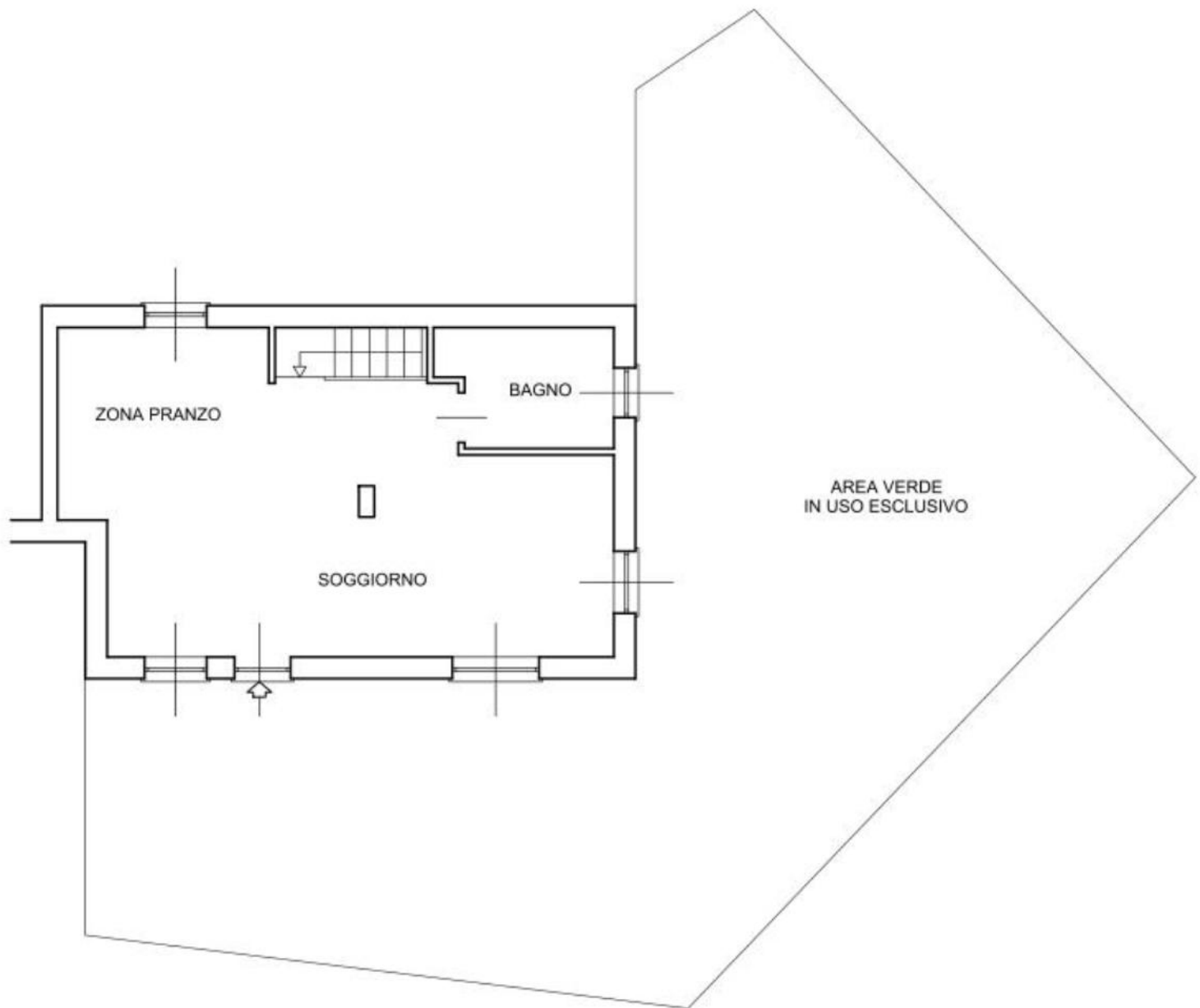
Occorre oltremodo specificare che i locali di sgombero posti al piano sotterraneo, indicati sul progetto concessionato e sulla planimetria catastale come cantina e ripostiglio, pur non essendo considerati urbanisticamente e catastalmente come vani abitabili, presentano finiture e rete impiantistica destinate alla civile abitazione.

A suffragio di quanto sopra espresso si rimanda alle foto presenti nel precedente capitolo e più specificamente a quelle inserite alle pagine 8 e 9 della presente perizia di stima.

Nella pagina successiva si allega la planimetria dello stato di fatto.



**PIANO SOTTERRANEO**



**PIANO TERRENO**

Planimetria dello stato attuale  
Scala 1:100

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Comune	<b>COURMAYEUR</b>
Foglio	<b>47</b>
Particella	<b>27</b>
Subalterno	<b>2</b>
Zona Censuaria	<b>2</b>
Indirizzo	<b>Strada della Brenva, 4</b>
Piano	<b>S1-T</b>
Categoria	<b>A/2</b>
Classe	<b>1</b>
Consistenza	<b>4 vani</b>
Rendita	<b>877,98 Euro</b>

*(vedi all. 08 e 09)*

**Foglio 47 - Particella 27 – sub. 20**

Comune	<b>COURMAYEUR</b>
Foglio	<b>47</b>
Particella	<b>27</b>
Subalterno	<b>20</b>
Zona Censuaria	<b>2</b>
Indirizzo	<b>Strada della Brenva, 4</b>
Piano	<b>S1</b>
Categoria	<b>C/6</b>
Classe	<b>2</b>
Consistenza	<b>38,00 metri quadrati</b>
Rendita	<b>208,03 Euro</b>

*(vedi all. 10 e 11)*

I subalterni trattati, come si evince dalle visure storiche risultano costituiti il 23.01.1998 con pratica prot. n. B00112.1/1998.

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

- [redacted] rogito del notaio Francesca Ballatore di Torino in data 23.04.2024 Rep. n. 4902/3111 registrato a Torino il 10.05.2024 al n. 21278 serie 1T e trascritto ad Aosta in data 13.05.2024 ai nn. 4604/3768; [redacted] di atto di acquisto a rogito del notaio Antonio Marzan Aosta data 23.02.2000 Rep. n. 2571/113 registrato ad Aosta il 08.03.2000 al n. 426, serie 1V e trascritto ad Aosta il 09.03.2000 ai n. 2181/16 [redacted]

Come specificato in calce al precedente capitolo la difformità riscontrata al piano terreno 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.

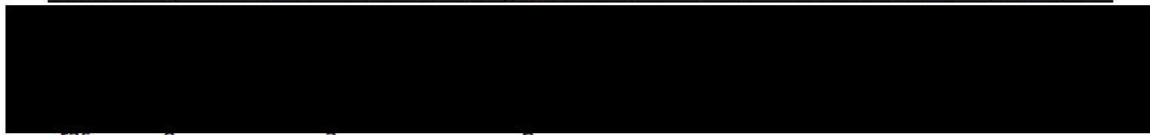
**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto****LOTTO UNICO**

- piena ed intera proprietà di **appartamento** posto su due livelli ed all'interno del "condominio Grand Verdier" ubicato a Entrèves - Courmayeur (AO) in Strada della Brenva 4/C. Il piano terreno è composto da un pranzo soggiorno, un bagno e un vano scala che porta al piano sotterraneo. Questo è composto da un disimpegno, una cantina, un ripostiglio e una lavanderia. L'unità immobiliare è provvista di una cantina posta al piano sotterraneo. Completano l'unità immobiliare una porzione di corte ad uso esclusivo destinata a verde ed una porzione di corte in uso esclusivo destinata a posto auto, entrambe poste in piano terreno. Il subalterno confina a nord con corte comune, a nord-est e a sud-est con l'area urbana contraddistinta con il mappale 39, a sud con corte comune e ad ovest con il sub. 1 (censito come abitazione economica). È riportato nel **C.F. del Comune di Courmayeur (AO) al foglio 47, p.lla 27, sub. 2**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
- piena ed intera proprietà di **autorimessa** ubicata a Entrèves - Courmayeur (AO) in Strada della Brenva 4/C, al piano sotterraneo del "Condominio Grand Verdier". Confina a nord-ovest e a sud est con sottosuolo a sud-ovest con corsia di manovra e a nord-ovest con il sub. 2 sopradescritto. È riportato nel **C.F. del Comune di Courmayeur (AO) al foglio 47, p.lla 27, sub. 20**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

**IL fabbricato di cui sopra è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 85 del 26.08.1992 e successive varianti alla C.E. di cui sopra n. 11 e 12 del 20.02.98; rilascio del certificato di agibilità del 05.06.1998.**

**Lo stato dei luoghi risulta conforme ai titoli sopra rilasciati.**

**PREZZO BASE LOTTO UNICO euro 532.000,00 € (cinquecentotrentaduemila/00 Euro)**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**1 Atto di compravendita del 23.02.2000 a rogito del notaio Antonio Marzani di Aosta - Rep.2571/113

Trasmissione a n.

Comune Courmayeur

Foglio 47

Particella 27

Subalterni 2 e 20

2 Atto di donazione del 23/04/2024 a rogito del notaio Francesca Ballatore di Torino – Rep. 4902/3111

Trascrizione Aosta il 13/05/2024 ai n. 4604/3768

Comune Courmayeur

Foglio 47

Particella 27

Subalterni 2 e 20

Non risultano ulteriori passaggi di proprietà dei beni.

I beni in esame insistono sulla particella 27 del foglio 47 del comune di Courmayeur ([vedi all. 12](#))

I beni in esame risultano in piena ed esclusiva proprietà all'esecutato in quanto risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

**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 1992 e l'anno 1998.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Courmayeur, previa regolare richiesta di accesso agli atti, si evince che la prima pratica edilizia riguardante il succitato fabbricato risale all'anno 1992 "atto di Concessione Edilizia" n. 85.

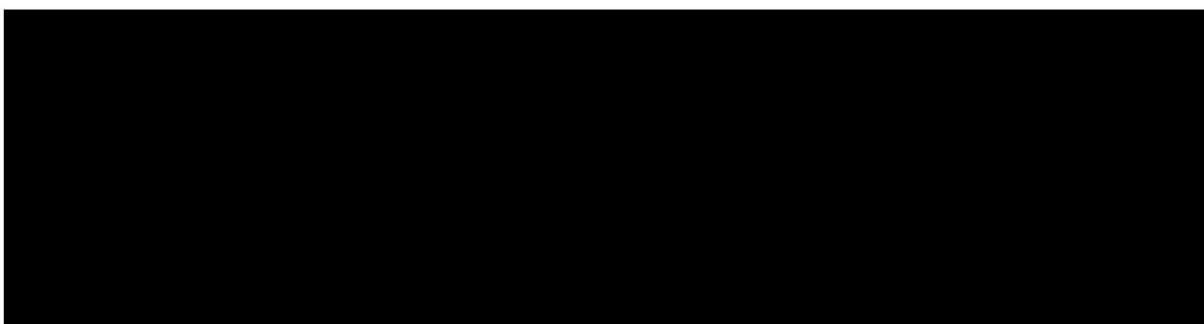
Di seguito si riportano i titoli abilitativi salienti in ordine ai subalterni interessati.

- **Concessione Edilizia n. 85 del 26/08/1992** (*vedi all. 13*)
- **Variante alla C.E. n. 85/92 - Concessione Edilizia n. 11 del 20/02/1998** (*vedi all. 14*)
- **Variante alla C.E. n. 85/92 - Concessione Edilizia n. 12 del 20/02/1998** (*vedi all. 15*)
- **Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità del 05/06/1998** (*vedi all. 06*)

Per una maggiore comprensione si allega uno stralcio delle tavole di progetto (*vedi all. 16 e 17*)

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

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



**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 Grand Verdier" sito ad Entrèves – Courmayeur in Strada della Brenva 4/C [REDACTED]

s.a.s.. Di seguito si riporta quanto risposto riguardo la specifica richiesta sulla posizione [REDACTED]

[REDACTED] ronti del condominio:

[REDACTED] data del 30 giugno 2025 era debitore nei confronti del condominio di euro 7.573,31. Alla data odierna abbiamo lo scoperto del preventivo di circa 3.200,00 euro" (vedi all. 18).

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 Courmayeur con lettera prot. n. 26216 del 03/12/2025 (vedi all. 19).

Ai fini Imu non è dovuta l'imposta in quanto usufruisce dell'agevolazione abitazione principale.

Risulta debitore ai fini TARI per i seguenti anni ed i seguenti importi:

- anno 2025 € 213,60;
- anno 2024 € 186,60;
- anno 2023 emesso accertamento esecutivo n. 75 del 04/09/2025 per un totale di € 218,15;
- anno 2022 emesso accertamento esecutivo n. 89 del 01/02/2024 per un totale di € 208,40, già iscritto per riscossione forzata presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione – ruolo coattivo del 25/07/2025;
- anno 2021 emesso accertamento esecutivo n. 16 del 24/03/2023 per un totale di € 165,64, già iscritto per riscossione forzata presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione – ruolo coattivo del 06/02/2024
- anno 2019 emesso accertamento esecutivo n. 96 del 28/03/2022 per un totale di € 172,25, già iscritto per riscossione forzata presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione – ruolo coattivo del 22/06/2023;

**RIEPILOGO SITUAZIONE DEBITORIA** [REDACTED] **QUALITÀ DI PROPRIETARIO DEI BENI DI CUI  
ALLA PRESENTE PERIZIA NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI COURMAYEUR**

**TARI ANNI 2025 2024 2023 2022 2021 2019**

**1.164,64 €**

**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.

**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.

**COURMAYEUR - foglio 47 - mappale 27 – subalterno 2**

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 510.000,00 €.

**COURMAYEUR - foglio 47 - mappale 27 – subalterno 20**

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 150.000,00 €.

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.

**COURMAYEUR - foglio 47 - mappale 27 – subalterno 2**

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al 1° semestre dell'anno 2025, in fascia "Periferica / ENTREVES / LA PALUD" codice di zona D2, microzona catastale n. 2, riportano per le abitazioni civili con uno stato conservativo normale, un valore minimo pari a 3.000,00 €/mq ed un valore massimo pari a 4.300,00 €/mq riferito alla superficie lorda.

In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 4.200,00 € al metro quadrato alla luce delle finiture, degli impianti tecnologici presenti e della posizione privilegiata.

Superficie commerciale 78,81 mq x 4.200,00 €/mq = 331.002,00 €

Tale valore può essere arrotondato a 330.000,00 €

**COURMAYEUR - foglio 47 - mappale 27 – subalterno 20**

I valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in riferimento al 1° semestre dell'anno 2025, in fascia "Periferica / ENTREVES / LA PALUD" codice di zona D2, microzona catastale n. 2, riportano per i box con uno stato conservativo normale, un valore minimo pari a 2.000,00 €/mq ed un valore massimo pari a 3.000 €/mq riferito alla superficie lorda.

In base a quanto asserito nella descrizione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 2.850,00 € al metro quadrato alla luce delle finiture, degli impianti tecnologici presenti e della posizione privilegiata.

Superficie commerciale 46,06 mq x 2.850,00 €/mq = 131.271,00 €

Tale valore può essere arrotondato a 130.000,00 €

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

**COURMAYEUR - foglio 47 - mappale 27 – subalterno 2**

Stima sintetica = 510.000,00 €

Stima analitica = 330.000,00 €

$V = (510.000,00 € + 330.000,00 €) / 2 = 420.000, €$

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

<b>VALORE IMMOBILE</b>		<b>420.000,00 €</b>
<b>A dedurre assenza garanzia vizi occulti</b>	<b>420.000,00 € x 5% =</b>	<b>- 21.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE VENDITA</b>		<b>399.000,00 €</b>

**COURMAYEUR - foglio 47 - mappale 27 – subalterno 20**

Stima sintetica = 150.000,00 €

Stima analitica = 130.000,00 €

$V = (150.000,00 € + 130.000,00 €) / 2 = 140.000,00 €$

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

<b>VALORE IMMOBILE</b>		<b>140.000,00 €</b>
<b>A dedurre assenza garanzia vizi occulti</b>	<b>140.000,00 € x 5% =</b>	<b>- 7.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE VENDITA</b>		<b>133.000,00 €</b>

**VALORE LOTTO UNICO (sub. 2 e 20)**

**valore sub. 2 + valore sub. 20 = valore lotto unico**

**399.000,00 € + 133.000,00 € = 532.000,00 €**

**VALORE LOTTO UNICO = 532.000,00 € (diconsi Euro cinquecentotrentaduemila/00)**

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

Elenco Allegati:

1. Nota di trascrizione;
2. Atto di pignoramento immobiliare;
3. Certificazione notarile;
4. Visure catastali;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Certificato di abitabilità/agibilità;
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Visura catastale storica sub. 2;
9. Planimetria catastale sub. 2;
10. Visura catastale storica sub. 20;
11. Planimetria catastale sub. 20;
12. Estratto di mappa catastale con evidenziazione beni immobili;
13. Concessione Edilizia 85/92;
14. Concessione Edilizia 11/98;
15. Concessione Edilizia 12/98;
16. Stralcio progetto piano terreno;
17. Stralcio progetto piano sotterraneo;
18. Posizione contabile condominiale;
19. Situazione IMU e TARI.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 23 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, 28 gennaio 2026

**In Fede**

Geom. Marco Enrico COLOMBO  
*Firmato digitalmente*