



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia De Luca

CUSTODE:

Avv. Rebecca Tubère

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Pasquale Imbalzano

CF:MBLPQL65A25A326L

con studio in AOSTA (AO) Via Challand, 19

telefono: 016532121

email: imbalzano.p@tiscalinet.it

PEC: pasquale.imbalzano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIGNOD Frazione Les Fiou 5/A, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente valutazione peritale è situato a una quota altimetrica di circa 1.070 metri s.l.m., nella frazione Les Fiou 5/A del comune di Gignod, in una zona di media montagna.

Il fabbricato corrispondente al mappale n. 524 è composto da più unità abitative con accessi indipendenti tra loro. La struttura è realizzata in muratura portante in pietra, con volte in pietra nell'interrato, solai in cemento armato. I balconi esterni sono in cemento con ringhiere in ferro. La copertura del tetto è in legno, con manto in lose.

Il fabbricato presenta pareti esterne intonacate ed è allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria comunali. L'unità abitativa oggetto della presente valutazione si trova al piano terra del fabbricato sopra descritto e si compone di una cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e uno studio. L'accesso all'abitazione avviene attraverso il balcone è un passaggio comune direttamente collegato con la strada comunale.

La cantina identificata con il mappale 524 sub 3, oggetto della presente valutazione, è un locale accessorio dell'abitazione, si trova al piano interrato dello stesso fabbricato ed è accessibile tramite una scala dal portico comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno A, ha un'altezza interna di 226 CM. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 524 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Frazione Les Fiou n. 5/a, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappali 878-54-52 a est mappale 523 a sud mappali 55 - 442 a ovest mappali 441 - 878

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.100,00**

Data di conclusione della relazione: **03/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Da una ricerca presso l'agenzia delle entrate e dai controlli effettuati presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti registrati di locazione per gli immobili siti in frazione Le Fiou 5/A nel comune di Gignod (AO) - (Foglio 33 Particella 524 Subalterno 3) come indicato e riportato dal documento della Agenzia delle Entrate del 09/06/2025.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2005 a firma di Dottor. Notaio Princivalle Marco ai nn. 28441/8606 di repertorio, iscritta il 18/10/2005 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11951/1788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 90.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 Anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2007 a firma di Dottor. Notaio Princivalle Marco ai nn. 33201/11584 di repertorio, iscritta il 16/05/2007 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5914/1042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 105.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 Anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/03/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Aosta ai nn. 682/2015 di repertorio, trascritta il 16/04/2015 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3213/2383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Il pignoramento trascritto in data 16/04/2015 ai nn. 3785/2882 si riferisce ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/2015 avviata da Finaosta, con provvedimento in data 07/04/2018, in cui il Giudice Dott. Paolo De Paola, ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., ha disposto la chiusura anticipata del processo esecutivo per mancata vendita del bene immobile pignorato. L'ipoteca iscritta in data 16/05/2007 ai nn. 5914/1042 e il pignoramento, entrambi a favore Finaosta, non sono stati cancellati.

pignoramento, stipulata il 13/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Aosta ai nn. 659 di repertorio, trascritta il 15/05/2024 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4663/3813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/2005 a firma di Dottor. Notaio Princivalle Marco ai nn. 28440 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11950/8720

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/10/2005 a firma di Dottor. Notaio Princivalle Marco ai nn. 28440 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11950/8720

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 28/05/1976 fino al 13/10/2005), con atto stipulato il 28/05/1976, trascritto il 15/11/1984 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7272/6061.

Accettazione tacita di eredità trascritta ad Aosta in data 21/11/2024 ai numeri 11136/9089

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di divisione (dal 01/10/1982 fino al 13/10/2005), con atto stipulato il 01/10/1982 a firma di Dottor. Notaio Luigi Berton ai nn. 74855 di

repertorio, trascritto il 29/10/1982 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6251/5249

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ristrutturazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione **N. 61/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/07/1992 con il n. 61/90 di protocollo, agibilità del 05/04/1995 con il n. 280 di protocollo.

Varicante n. 1 in corso d'opera 61/91-V1 prot. 481 del 22/10/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Zona Ae24

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile si presenta in stato vetusto, con necessità di alcuni interventi manutentivi. È stata rilevata, in particolare, una grave perdita d'acqua localizzata sotto la cucina; tuttavia, tale perdita risulta al momento sotto controllo, in quanto l'esecuto ha predisposto un sistema provvisorio mediante una bacinella di raccolta, che viene svuotata periodicamente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne di distribuzione dei locali e di altezza interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria: €1.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne di distribuzione dei locali e di altezza interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Perdita della tubazione di scarico della cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Esecuzione traccia a pavimento, rimozione e posa nuova tubazione discarico, ripristino pavimentazione ed eventuale soffitto sottostante.: €5.000,00

Lo scarico della cucina da sostituire.

BENI IN GIGNOD FRAZIONE LES FIOU 5/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIGNOD Frazione Les Fiou 5/A, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente valutazione peritale è situato a una quota altimetrica di circa 1.070 metri s.l.m., nella frazione Les Fiou 5/A del comune di Gignod, in una zona di media montagna.

Il fabbricato corrispondente al mappale n. 524 è composto da più unità abitative con accessi indipendenti tra loro. La struttura è realizzata in muratura portante in pietra, con volte in pietra nell'interrato, solai in cemento armato. I balconi esterni sono in cemento con ringhiere in ferro. La copertura del tetto è in legno, con manto in lose.

Il fabbricato presenta pareti esterne intonacate ed è allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria comunali. L'unità abitativa oggetto della presente valutazione si trova al piano terra del fabbricato sopra descritto e si compone di una cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e uno studio. L'accesso all'abitazione avviene attraverso il balcone è un passaggio comune direttamente collegato con la strada comunale.

La cantina identificata con il mappale 524 sub 3, oggetto della presente valutazione, è un locale accessorio dell'abitazione, si trova al piano interrato dello stesso fabbricato ed è accessibile tramite una scala dal portico comune al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno A, ha un'altezza interna di 226 CM. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 524 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Frazione Les Fiou n. 5/a, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappali 878-54-52 a est mappale 523 a sud mappali 55 - 442 a ovest mappali 441 - 878

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1940

ristrutturato nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Aosta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,00 Km.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14,00 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300,00 mt.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10,00 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione identificata con il mappale 524 sub 3, oggetto della presente valutazione, si sviluppa al piano terra del fabbricato sopra descritto, dove si trovano una cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio e uno studio. I locali presentano le seguenti aperture esterne: la

cucina/soggiorno posto a sud dispone di una porta d'ingresso e di una finestra; lo studio posto a ovest di una porta finestra; il bagno posto a ovest di una finestra; la camera posta a sud di due finestre. Tutti i locali risultano tinteggiati in bianco e pavimentati con piastrelle in ceramica. Mentre le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne di tutti i locali sono realizzate in legno. I serramenti esterni sono anch'essi in legno, con vetri doppi e ante esterne in legno.

L'appartamento è dotato di: un impianto elettrico generale; un impianto TV; un impianto idrico e igienico-sanitario a servizio della cucina e del bagno.

Il riscaldamento dell'abitazione è garantito da una caldaia murale alimentata a gas, installata in un vano posto sulla muratura perimetrale esterna al piano terra e collegata ai termosifoni presenti nei vari locali.

Il riscaldamento è inoltre integrato da una termostufa a pellet, posizionata nel disimpegno. La produzione di acqua calda sanitaria viene garantita, da un boiler posto nel bagno, mentre per la cucina è presente un altro boiler collocato sotto il lavello.

La cantina identificata con il mappale 524 sub 3, oggetto della presente valutazione, è un locale accessorio dell'abitazione, si trova al piano interrato dello stesso fabbricato ed è accessibile tramite una scala dal portico comune al piano terra. La cantina è realizzata in muratura di pietra, in parte intonacata, con soffitto a volta, pavimentata in terra e dotata di un impianto elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: CON ANTE ESTERNE realizzati in legno

nella media 

infissi interni: ad un anta realizzati in legno tamburato

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme

al di sopra della media 

termico: impianto autonomo con caldaia con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[253.92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0102806 registrata in data 09/10/2025

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
Alloggio	93,00	x	100 %	=	93,00
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	103,00				96,00

DEFINIZIONI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'unità immobiliare è stata considerata la superficie commerciale stimata dalla planimetria di progetto, catastale e dalle misure verificate in loco, che comprendono le aree lorde fino allo spessore massimo di 50 cm di muri perimetrali e metà di muri verso le altre unità confinanti. Mentre si tiene in considerazione la superficie commerciale: pari ad 0,30 della superficie per il balcone.

Valore a corpo:

105.600,00

tecnico incaricato: Pasquale Imbalzano
Pagina 9 di 11

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 105.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 105.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene, il sottoscritto perito, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sul posto, dopo aver effettuato le specifiche ricerche presso: l'ufficio del Catasto di Aosta, l'ufficio del registro di Aosta, la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, l'ufficio tecnico di Gignod, l'ufficio regionale Coa energia e dopo aver consultato delle fonti di informazione, degli osservatori di mercato immobiliare OMI, i valori di mercato e gli annunci pubblicitari, ha riscontrato i seguenti aspetti positivi e negativi che possono concorrere alla valutazione dell'immobile.

ASPETTI POSITIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di aspetti positivi quali: la posizione centrale del fabbricato all'interno della frazione Les Fiou.

ASPETTI NEGATIVI

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto degli aspetti negativi quali: la vetustà del fabbricato.

VALUTAZIONE

In considerazione degli aspetti sopra indicati, tenuto conto della zona di PRGC, dell'ubicazione dell'immobile, dello stato generale di manutenzione dell'immobile, della vetustà, delle attuali quotazioni di mercato applicati nelle recenti compravendite immobiliari che si possano ritenere simili alla zona in cui si trova l'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Gignod, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	96,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				105.600,00 €	105.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

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: **€. 98.100,00**

data 03/11/2025

il tecnico incaricato
Pasquale Imbalzano