



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Paolo Bernardini

CUSTODE:

Avv. Lorenzo Sommo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Maurizio Rollandin

CF:RLLMRZ77C08A326K

con studio in AOSTA (AO) Via chambery n. 46

telefono: 016531976

fax: 016531976

email: studiotecnicorollandin@gmail.com

PEC: maurizio.rollandin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARRE Località Les Condemines 122, della superficie commerciale di 127,22 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova a un'altitudine di circa 620,00 metri sul livello del mare ed è situato in località Les Condemines, al civico **n. 122** da sopralluogo, nella parte bassa del Comune di Sarre. Il luogo è raggiungibile percorrendo la strada comunale per circa 0,50 km, alla quale si accede abbandonando la strada statale n. 26 all'altezza del bivio che conduce alla frazione di Sarre.

Da questo punto si percorre una strada comunale per circa 0,20 km, quindi si svolta immediatamente a destra per accedere all'area di pertinenza dell'edificio, all'interno della quale si trovano la zona destinata a parcheggio e l'area di manovra.

I beni oggetto di perizia sono composti da un unico corpo di fabbrica denominato "Residenza Barbara", dislocato su un unico lotto catastale, individuato nel mappale 1045. Il fabbricato si sviluppa su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di due) e comprende inoltre un piano seminterrato. All'interno dell'edificio sono presenti diverse unità abitative, alcune unità destinate ad autorimesse o posti auto coperti e diverse unità immobiliari adibite a deposito. Nella valutazione peritale rientrano tre unità immobiliari: un alloggio, un posto auto coperto e un posto auto scoperto.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi titoli abilitativi sono elencati e descritti nel capitolo 7 – Pratiche edilizie e situazione urbanistica, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, presenta strutture orizzontali in latero-cemento armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio. Il tetto è realizzato con struttura portante in legno, è composto da più falde e presenta copertura in pietra di losa.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati dalla presenza di balconi esterni con struttura in cemento armato, protetti da ringhiere in ferro. Le facciate sono intonacate e, alla base, sono presenti rivestimenti in lastre di pietra, a protezione del perimetro della muratura dagli agenti atmosferici; i prospetti presentano inoltre una finitura tinteggiata di colore tenue. I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera doppia.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate nel medesimo edificio e risultano accessibili percorrendo le parti comuni del lotto, costituite da camminamenti e area di parcheggio. Sono inoltre presenti nel condominio delle aree verdi ad uso esclusivo, una recinzione in metallo e un impianto di illuminazione esterna.



Gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica, alla rete fognaria comunale e alla rete del metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1045 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,92 Euro, indirizzo catastale: Les Condemines n. 131, piano: Piano Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 1045 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Les Condemines n. 131, piano: Piano Seminterrato, Piano Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 1045 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 96,00 Euro, indirizzo catastale: Les Condemines n. 131, piano: Piano Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,22 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.100,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.100,00
Data di conclusione della relazione:	27/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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 località Les Condemines nel Comune di Sarre, come indicato e riportato dal documento dell'Agenzia delle Entrate del 13/02/2026.

_____ e di sopralluogo, ha dichiarato di essere domiciliata presso il presente alloggio, mentre la residenza anagrafica è situata altrove (Sicilia). Con la stessa convivono la figlia e la madre.

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:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5025/3600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù di passaggio pedonale e carraio sul fondo 1045

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5026/3601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù posa e mantenimento tubazione sul fondo 1045

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5027/3602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù di passaggio pedonale e carraio sul fondo 536, 537, 534, 690

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5028/3603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù di posa e mantenimento tubazioni sul fondo 536, 537, 534, 690

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5030/3605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù di passaggio pedonale e carraio sul fondo 1078

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5031/3606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù di posa e mantenimento tubazioni sul fondo 1078

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5034/3609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù di passaggio pedonale e carraio sul fondo 1045 e 1048

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5035/3610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.
Servitù posa e mantenimento tubazione sul fondo 1045 e 1048



Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5036/3611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù di posa e manutenzione tubazione sul fondo 1078 e 1081

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5037/3612, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Servitù di passaggio pedonale e carraio sul fondo 1099

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata il 02/04/2003 a firma di Dottor. Notaio Cafiero Marina ai nn. 30154 di repertorio, trascritta il 02/05/2003 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5038/3613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autentica.

Servitù di posa e mantenimento tubazioni sul fondo 1099

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2014 a firma di Dottor. Notaio Marzani Antonio ai nn. 18466/11261 di repertorio, iscritta il 10/12/2014 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11110/1560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 137.000,00.

Importo capitale: 68.519,05.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2014 a firma di Dottor. Notaio Marzani Antonio ai nn. 18467/11262 di repertorio, iscritta il 10/12/2014 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11111/1561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 21/10/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSION ai nn. 1171/525 di repertorio, iscritta il 24/10/2025 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10532/1397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 447.339,02.

Importo capitale: 223.669,51.

I gravami, in quanto successivi al pignoramento, non opponibili a terzi e pertanto dovranno essere cancellati in esito al provvedimento di assegnazione del bene

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 21/10/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSION ai nn. 1172/525 di repertorio, iscritta il 24/10/2025 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10534/1399, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 709.091,18.

Importo capitale: 354.545,59.

I gravami, in quanto successivi al pignoramento, non opponibili a terzi e pertanto dovranno essere cancellati in esito al provvedimento di assegnazione del bene

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Aosta ai nn. 595/2025 di repertorio, trascritta il 12/05/2025 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4396/3544, 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:	€. 3.277,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	175.578

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2014), con atto stipulato il 27/11/2014 a firma di Notaio Marzani Antonio ai nn. 18465/11260 di repertorio, trascritto il 10/12/2014 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11109/8180.

Il titolo è riferito solamente a ai sub 24, 30 ,33

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 07/10/1999 fino al 22/05/2012), con atto stipulato il 07/10/1999 a firma di Dottor. Notaio Sebastiano Enrico ai nn. 90504 di repertorio, trascritto il 19/10/1999 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 12234/9847.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 1045 ex 538/A e 1046 ex 538/B

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 07/10/1999 fino al 22/05/2012), con atto stipulato il 07/10/1999 a firma di Dottor. Notaio Sebastiano Enrico ai nn. 90504 di repertorio, trascritto il 19/10/1999 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 12235/9848.

Il titolo è riferito solamente a ai mappali 1048 ex 539/b



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2012 fino al 27/11/2014), con atto stipulato il 22/05/2012 a firma di Notaio Marzani Antonio ai nn. 16088/9431 di repertorio, trascritto il 19/06/2012 a d'Aosta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6338/4937.

Il titolo è riferito solamente a ai Sub 1, 2, 3, 4, 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **31-07/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione con annesso laboratorio artigianale, presentata il 18/06/1999 con il n. 6674 di protocollo, rilasciata il 08/10/1999 con il n. 31-07/99 di protocollo, agibilità del 24/06/2005

Concessione edilizia per l'ultimazione dei lavori con l'esecuzione di variante N. **6.01/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione con annesso laboratorio artigianale, presentata il 20/01/2004 con il n. 670 di protocollo, rilasciata il 10/12/2004 con il n. 6.01/04 di protocollo, agibilità del 24/06/2005

Concessione edilizia N. **4.04/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per l'ultimazioni dei lavori con cambio di destinazione d'uso della parte artigianale in abitazioni permanenti e/o principali e la realizzazione di opere di ampliamento ai sensi della L.R. 24/09 di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 15/03/2012 con il n. 2727 di protocollo, rilasciata il 02/08/2012 con il n. 4.04/12 di protocollo, agibilità del 26/07/2013

Permesso di costruire di variante a titolo oneroso N. **13/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambiamento di destinazione d'uso della parte artigianale in abitazioni permanenti e/o principali e la realizzazione di opere di ampliamento ai sensi della L.R. 24/09 di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 12/03/2013 con il n. 3057 di protocollo, rilasciata il 12/06/2013 con il n. 13/2013 di protocollo, agibilità del 26/07/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba124

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza interna cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dei luoghi: €.800,00
- Scia di ripristino dei luoghi: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Ripristino dell'altezza interna.



L'altezza interna rilevata è pari a 3,00 m, superiore rispetto al progetto e a quanto indicato nella planimetria catastale. Non è stato realizzato il controsoffitto alla quota prevista nelle tavole di sezione, in difformità rispetto a quanto autorizzato.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Area verde

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Scia di ripristino dei luoghi: €.600,00
- Ripristino dei luoghi: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Ripristino dell'area verde.

Da una verifica presso il Comune di Sarre risulta che il calcolo della superficie a verde debba essere riferito all'intero edificio e, quindi, considerare anche le proprietà degli altri condomini; da una prima analisi visiva e dagli elementi desunti dalle precedenti pratiche edilizie risulta che la superficie a verde sia inferiore a quella prevista in progetto e a quella effettivamente realizzata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Area verde, Altezza interna cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SARRE LOCALITÀ LES CONDEMINES 122

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARRE Località Les Condemines 122, della superficie commerciale di **127,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente valutazione peritale si trova a un'altitudine di circa 620,00 metri sul livello del mare ed è situato in località Les Condemines, al civico **n. 122** da sopralluogo, nella parte



bassa del Comune di Sarre. Il luogo è raggiungibile percorrendo la strada comunale per circa 0,50 km, alla quale si accede abbandonando la strada statale n. 26 all'altezza del bivio che conduce alla frazione di Sarre.

Da questo punto si percorre una strada comunale per circa 0,20 km, quindi si svolta immediatamente a destra per accedere all'area di pertinenza dell'edificio, all'interno della quale si trovano la zona destinata a parcheggio e l'area di manovra.

I beni oggetto di perizia sono composti da un unico corpo di fabbrica denominato "Residenza Barbara", dislocato su un unico lotto catastale, individuato nel mappale 1045. Il fabbricato si sviluppa su vari livelli fuori terra (fino a un massimo di due) e comprende inoltre un piano seminterrato. All'interno dell'edificio sono presenti diverse unità abitative, alcune unità destinate ad autorimesse o posti auto coperti e diverse unità immobiliari adibite a deposito. Nella valutazione peritale rientrano tre unità immobiliari: un alloggio, un posto auto coperto e un posto auto scoperto.

Gli edifici sono stati realizzati e successivamente sottoposti a ristrutturazioni nel corso degli anni. I relativi titoli abilitativi sono elencati e descritti nel capitolo 7 – Pratiche edilizie e situazione urbanistica, che include anche le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il fabbricato principale, adibito ad abitazione, presenta strutture orizzontali in latero-cemento armato, con tamponature perimetrali esterne in laterizio. Il tetto è realizzato con struttura portante in legno, è composto da più falde e presenta copertura in pietra di losa.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati dalla presenza di balconi esterni con struttura in cemento armato, protetti da ringhiere in ferro. Le facciate sono intonacate e, alla base, sono presenti rivestimenti in lastre di pietra, a protezione del perimetro della muratura dagli agenti atmosferici; i prospetti presentano inoltre una finitura tinteggiata di colore tenue. I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera doppia.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono dislocate nel medesimo edificio e risultano accessibili percorrendo le parti comuni del lotto, costituite da camminamenti e area di parcheggio. Sono inoltre presenti nel condominio delle aree verdi ad uso esclusivo, una recinzione in metallo e un impianto di illuminazione esterna.

Gli impianti tecnologici risultano allacciati alla rete elettrica, alla rete idrica, alla rete fognaria comunale e alla rete del metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terreno, ha un'altezza interna di 2,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1045 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 57,92 Euro, indirizzo catastale: Les Condemines n. 131, piano: Piano Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 1045 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Les Condemines n. 131, piano: Piano Seminterrato, Piano Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 1045 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 96,00 Euro, indirizzo catastale: Les Condemines n. 131, piano: Piano Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (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

asilo nido

al di sopra della media 

municipio

buono 

campo da calcio

buono 

centro commerciale

al di sopra della media 

farmacie

buono 

scuola elementare

al di sopra della media 

scuola media inferiore

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 100

al di sopra della media 

aeroporto distante 7 km

al di sotto della media 

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 3 km

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

ottimo 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

ottimo 

qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano così individuate:

UNITÀ IMMOBILIARE – FOGLIO 24, MAPPALE 1045, SUB 30

L'unità immobiliare in oggetto è destinata ad uso abitativo e si sviluppa su più livelli: piano seminterrato e piano terreno. L'accesso avviene dall'ingresso principale comune, raggiungibile tramite area cortilizia/parcheggio esterna.

L'unità si configura come un appartamento disposto su un unico livello, collegato, tramite vano scala condominiale, alle altre pertinenze dell'unità principale, quali la cantina e il posto auto coperto e sposto auto scoperto.

Distribuzione internaZona giorno

Il piano terreno ospita la zona giorno, composta da un unico ambiente soggiorno/angolo cottura, con accesso a un balcone e a un'ampia terrazza esposta a sud.

Zona notte

La zona notte è composta da due camere da letto, da due servizi igienici e da due disimpieghi; è inoltre presente un balcone sul lato est con un'ampia terrazza (dalla pratica edilizia risulta in realtà **area verde**), nonché un'ulteriore porzione di area ad uso esclusivo destinata a verde.

Da una verifica presso il Comune di Sarre risulta che il calcolo della superficie a verde debba essere riferito all'intero edificio e, quindi, considerare anche le proprietà degli altri condomini; da una prima analisi visiva e dagli elementi desunti dalle precedenti pratiche edilizie risulta che la superficie a verde sia inferiore a quella prevista in progetto e a quella effettivamente realizzata.

Balconi/Terrazze/Corte uso esclusivo

L'appartamento è dotato complessivamente di due balconi: uno orientato sul prospetto est e l'altro sul prospetto sud, dove si trovano inoltre due ampie terrazze e un'area destinata a corte ad uso esclusivo (area verde).

Presenza di affioramenti di umidità con conseguente sgretolamento dell'intonaco sulle superfici verticali del balcone e del terrazzo, riconducibili a una inadeguata protezione delle strutture contro l'azione degli agenti atmosferici.

Locali accessori

L'unità immobiliare comprende inoltre locale accessorio al piano seminterrato quale un ambiente destinato a cantina.

Finiture interne

Locali destinati all'alloggio

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati e aerati grazie alla presenza di finestre in ogni locale. Le pareti sono prevalentemente tinteggiate di colore bianco. Le pavimentazioni variano in funzione degli ambienti: in alcuni locali sono presenti piastrelle 60 × 60 effetto pietra, mentre nella zona notte è presente ceramica effetto legno.

Le pareti dell'angolo cottura e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica di buona qualità, in linea con le restanti finiture dell'alloggio. Il bagno principale è dotato di tutti e quattro gli elementi igienico-sanitari, mentre il secondo bagno padronale presenta solo due elementi: il lavabo e il vaso.

Le porte interne sono in legno chiaro, con apertura a battente. I serramenti esterni sono in PVC con finitura chiara e vetrocamera doppia.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico generale;
- impianto televisivo;
- impianto idrico e igienico-sanitario a servizio della zona cottura e dei bagni;



- impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dell'intero edificio,
- acqua calda sanitaria.

L'altezza interna risulta pari di 2,55 mt. per tutti gli ambienti che compongono l'alloggio.

Locali accessori (piano seminterrato) Cantina

Il locale oggetto della presente valutazione costituisce pertinenza dell'appartamento ed è situato al piano seminterrato del medesimo fabbricato. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale oppure dalle parti comuni, costituite dal corridoio e dall'area di manovra al piano seminterrato.

Il locale presenta murature in blocchetti di calcestruzzo e pavimentazione di tipo industriale in cemento liscio ("elicotterato"); l'ambiente è inoltre dotato di impianto elettrico.

L'altezza interna rilevata è **pari a 3,00 m**, superiore rispetto al progetto e a quanto indicato nella planimetria catastale. Non è stato realizzato il controsoffitto alla quota prevista nelle tavole di sezione, in difformità rispetto a quanto autorizzato.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 43 MAPPALE 1045 SUB 24

L'unità immobiliare sub 24 si configura come un posto auto coperto situato al piano seminterrato, a servizio dell'alloggio. La medesima unità immobiliare fa parte di un ambiente aperto che ospita diversi posti auto privati ed è dotata di ingresso carraio comune con antistante area di manovra.

Le pareti sono presenti solo su due lati: uno realizzato in blocchetti di calcestruzzo e l'altro in cemento armato; i restanti lati sono privi di tamponature, trattandosi di un posto auto coperto e non di un'autorimessa chiusa. La pavimentazione è di tipo industriale in cemento liscio ("elicotterato"), mentre il soffitto presenta la finitura a vista della lastra predalles.

L'accesso avviene tramite la corsia di manovra comune ed è privo di porta basculante essendo un posto auto coperto. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico privato/condominiale. L'altezza interna è pari a 2,50 m.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 43 MAPPALE 1045 SUB 33

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terreno, in adiacenza all'unità immobiliare principale, ed è destinata a posto auto scoperto. La pavimentazione, in conglomerato bituminoso, è uniforme rispetto alla restante parte del piazzale antistante il condominio; la proprietà non risulta delimitata da segnaletica orizzontale (linee a terra) atta a definirne l'ingombro di pertinenza.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Due Ante realizzati in Pvc

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica

buono 



infissi interni: porta ad una anta realizzati in legno tamburato

buono 

Degli Impianti:

termico: Condominiali con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: conforme

buono 

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

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[128.5330 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE0092217 registrata in data 24/10/2024

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
Cantina	8,04	x	25 %	=	2,01
Autorimessa posto auto coperto	16,00	x	40 %	=	6,40
Alloggio	92,38	x	100 %	=	92,38
Posto auto scoperto	32,00	x	20 %	=	6,40
Balcone Est	11,71	x	25 %	=	2,93
Balcone Sud	9,96	x	25 %	=	2,49
Terrazza Est (area verde)	45,59	x	10 %	=	4,56
Terrazza Sud	25,00	x	25 %	=	6,25
Terrazza Sud (eccedente rapporto mercantile)	23,04	x	10 %	=	2,30
Corte uso esclusivo (area verde)	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	278,72				127,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'individuazione del più probabile valore di mercato viene effettuata mediante il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo assume quale valore unitario di riferimento la media dei valori di mercato di immobili con caratteristiche analoghe presenti nella zona.



Ai fini della stima vengono considerate le superfici lorde e reali dei singoli componenti che costituiscono il bene. Tali superfici sono opportunamente parametrizzate in funzione delle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche, al fine di determinare la superficie commerciale complessiva.

Le unità immobiliari oggetto di perizia vengono valutate nel loro insieme come un unico organismo edilizio, tenendo conto della situazione urbanistico-concessoria, della dislocazione dell'immobile e delle pertinenze presenti, quali corte esterna, camminamenti, parcheggi, balconi e terrazze dell'unità immobiliare principale.

Gli altri beni individuati con differenti subalterni sono da considerarsi accessori del fabbricato principale, in quanto edificati sull'area del mappale 1045. Pertanto, la valutazione viene eseguita considerando l'insieme come un unico lotto.

Il valore unitario stimato per l'unità immobiliare è pari a **€ 2.100,00/m²**.

Ai fini della stima è stata considerata la superficie commerciale, desunta dalla planimetria di progetto, dalla documentazione catastale e dalle misurazioni effettuate in loco. Tale superficie comprende le superfici lorde fino a uno spessore massimo di 50 cm dei muri perimetrali e il 50% dei muri confinanti con altre unità immobiliari.

Sono state inoltre applicate le seguenti percentuali di incidenza della superficie commerciale:

- 40% della superficie del posto auto coperto;
- 20% della superficie del posto auto scoperto;
- 25% della superficie della cantina;
- 25% della superficie dei balconi;
- 25% della superficie delle terrazze (fino a un massimo di 25,00 m²; l'eccedenza sarà parametrata con un coefficiente pari al 10%);
- 10% della superficie dell'area verde (da sopralluogo terrazza);
- 10% della superficie della corte ad uso esclusivo (area verde).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	267.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 267.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 267.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Sarre, 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	127,22	0,00	267.000,00	267.000,00
				267.000,00 €	267.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.100,00**

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: **€. 261.100,00**

data 27/04/2026

il tecnico incaricato
Maurizio Rollandin

