

TRIBUNALE DI AOSTA
Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Paolo Bernardini
esecuzione immobiliare R.G.E. n. 53/2025

Promossa da: *** DATO OSCURATO***
 (avv. Manuela Marchegiano)

contro: *** DATO OSCURATO***
 *** DATO OSCURATO***

Esperto stimatore: ing. Alexia Benato

Data Decreto di nomina: 18.02.2026

Data trasmissione giuramento: 02.03.2026

Data udienza ex 569 c.p.c.: 10.06.2026

LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, in piena proprietà ai *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO*** per effetto di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Favre del 11.03.2010 (rep. n. 183021/35831), trascritto il 17.03.2010 ai nn. R.P. 2198 e R.G. 3063, è costituito da un appartamento sito nel Comune di Châtillon, in Via Hugonin n. 42, disposto su due livelli, ai piani terzo e quarto.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in contesto storico.

L'accesso all'appartamento avviene tramite strada pedonale che conduce alla corte comune; da tale corte si raggiunge la scala esterna condivisa con l'unità posta al piano secondo, la quale prosegue con una scala coperta che conduce all'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è composto da un corridoio che distribuisce su servizio igienico, camera matrimoniale, zona soggiorno con angolo cottura e un ulteriore locale con annesso servizio igienico. Dalla zona giorno, mediante scala interna in legno, si accede al piano quarto, costituito da soppalco con struttura e tavolato in legno adibito a deposito.

Completano la proprietà due balconi in lato est.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e presenta murature in pietra intonacata, solai in laterocemento e copertura con struttura lignea e manto in lose.

Le finiture interne comprendono pavimentazioni in ceramica e legno; i servizi igienici presentano rivestimenti in ceramica. La struttura in legno della copertura è rifinita internamente con perlatura lignea. I serramenti, sia interni che esterni, sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia a metano, con produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Châtillon al foglio 31, particella 744, subalterno 9.

Al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 31, particella 744 è censito un ente urbano della superficie di 87 m².

Il mappale n. 744 al F. 31 confina procedendo in senso orario da nord-est con la strada comunale, con i mappali 993, 745, 748, 742.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. Creditori iscritti:

FINAOSTA SPA, via Festaz n. 22 – 11100 Aosta, CF 00415280072
Avvocato Manuela Marchegiano

Monte dei Paschi di Siena, piazza Salimbeni n. 3 – Siena, CF 00884060526 – Iscritto non intervenuto

Stone SPV SRL, via Vittorio Alfieri n. 1 – Conegliano, CF 05503350265 – Iscritto intervenuto
Avvocati Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi

2. Contitolari del diritto espropriato:

*** DATO OSCURATO***, Via Hugonin n. 42 – 11026 Châtillon, CF *** DATO OSCURATO*** - Proprietario – quota 1/2 – debitore esecutato

*** DATO OSCURATO***, Via Hugonin n. 42 – 11026 Châtillon, CF *** DATO OSCURATO*** - Proprietario – quota 1/2 – debitore esecutato

3. Creditori Sequestranti: non risultano sequestri trascritti

4. Continuità trascrizioni: Si richiama quanto riportato nella relazione tecnica.

Dall'esame delle formalità ipotecarie aggiornate risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

5. Esistenza di eventuali abusi edilizi: non sono stati rilevati abusi edilizi

6. Cause ostative alla vendita e sussistenza presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005:

Non risultano cause ostative alla vendita del bene.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. 122/2005

7. Coerenza tra diritto pignorato e diritto dell'esecutato:

Il diritto pignorato risulta coerente con la titolarità in capo agli esecutati

8. Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati

9. Descrizione sommaria del bene con riferimenti catastali e confini:

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in contesto storico. L'edificio, che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, presenta murature in pietra intonacata, solai in laterocemento e copertura con struttura lignea e manto in lose.

L'accesso all'appartamento avviene da corte tramite scala esterna comune con l'unità posta al piano secondo, che prosegue con una scala coperta conducente all'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è composto da un corridoio che distribuisce su servizio igienico, camera matrimoniale, zona soggiorno con angolo cottura e un ulteriore locale con annesso servizio igienico. Dalla zona giorno, mediante scala interna in legno, si accede al piano quarto, costituito da soppalco con struttura e tavolato in legno adibito a deposito.

Completano la proprietà due balconi in lato est.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Châtillon al foglio 31, particella 744, subalterno 9.

Al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 31, particella 744 è censito un ente urbano della superficie di 87 m².

Il mappale n. 744 al F. 31 confina procedendo in senso orario da nord-est con la strada comunale, con i mappali 993, 745, 748, 742.

10. Valore di stima:

- Valore di mercato: 121.365,40 €
- Spese: 0,00 €
- Debiti condominiali: 0,00 €
- Altri costi: 0,00 €
- **Prezzo base d'asta: 121.365,40 €**

11. Pignoramento di quota indivisa: non si tratta di pignoramento di quota indivisa

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2
A. ANALISI PRELIMINARE	
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi	pag. 2
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	pag. 2
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	pag. 2
A.4. Gravami sulla proprietà	pag. 3
A.5. Stato di possesso	pag. 3
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	pag. 3
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	pag. 3
A.8. Pendenze giudiziarie	pag. 4
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni	pag. 4
B. DESCRIZIONE GENERALE	
B.1. Descrizione del bene	pag. 4
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte	pag. 5
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione	pag. 5
C. STIMA DEL BENE	
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti	pag. 6
C.2. Scelta del procedimento di stima	pag. 6
C.3. Determinazione del valore di mercato	pag. 6
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	pag. 7
CONCLUSIONI	pag. 7

PREMESSA

Gli accertamenti e le valutazioni contenuti nella presente relazione peritale sono stati eseguiti sulla base della documentazione acquisita agli atti della procedura esecutiva, nonché di quella reperita presso i pubblici uffici competenti e delle risultanze dei sopralluoghi effettuati, anche con l'ausilio del custode giudiziario, Avv. Patrizia Mori. La sottoscritta ha operato con la diligenza richiesta dall'incarico; eventuali limitazioni sono indicate nei singoli capitoli.

Le valutazioni sono state condotte assumendo, salvo quanto diversamente indicato nei singoli capitoli, la regolarità urbanistica, edilizia e catastale dei beni. Dalle verifiche espletate non sono emerse difformità o abusi edilizi. Non sono state eseguite indagini invasive, verifiche strutturali o accertamenti specialistici sugli impianti, restando pertanto escluse responsabilità in ordine a eventuali vizi occulti o difetti non rilevabili con le ordinarie attività peritali.

I valori stimati fanno riferimento alle condizioni di mercato alla data della perizia, nell'ambito di una vendita forzata, tenuto conto delle peculiarità della procedura esecutiva, dello stato di occupazione degli immobili e dei presumibili tempi di liquidazione.

In relazione alla consistenza e alle caratteristiche dei beni pignorati, si è proceduto alla loro analisi ai fini della formazione di uno o più lotti. La suddivisione, ove ritenuta opportuna, è stata definita sulla base dell'autonomia funzionale e reddituale delle singole unità, della loro accessibilità e della concreta possibilità di separata alienazione, con l'obiettivo di favorire la più ampia partecipazione alla vendita e il miglior realizzo possibile nell'interesse della procedura.

A. ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in contesto storico. L'edificio, che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, presenta murature in pietra intonacata, solai in laterocemento e copertura con struttura lignea e manto in lose.

L'accesso all'appartamento avviene da corte tramite scala esterna comune con l'unità posta al piano secondo, che prosegue con una scala coperta conducente all'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è composto da un corridoio che distribuisce su servizio igienico, camera matrimoniale, zona soggiorno con angolo cottura e un ulteriore locale con annesso servizio igienico. Dalla zona giorno, mediante scala interna in legno, si accede al piano quarto, costituito da soppalco con struttura e tavolato in legno adibito a deposito.

Completano la proprietà due balconi in lato est.

La piena proprietà dell'immobile appartiene ai sigg.ri *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Favre del 11.03.2010, repertorio n. 183021/35831, trascritto in data 17.03.2010 ai nn. R.P. 2198 e R.G. 3063.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

- L'immobile è censito al F. 31 mappale n. 744 sub. 9 del NCEU di Châtillon – A3 – 5,5 vani – Rendita 369,27 euro

I dati catastali derivano da:

- VARIAZIONE del 01/03/2004 Pratica n. AO0019190 in atti dal 01/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 952.1/2004)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2005 Pratica n. AO0017982 in atti dal 01/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2177.1/2005)
- VARIAZIONE del 01/03/2004 Pratica n. AO0019190 in atti dal 01/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 952.1/2004)

Al catasto terreni del Comune di Châtillon è censito un Ente Urbano al F. 31 mappale n. 744 di 87 m2.

- Non sono presenti BCNC e BCC
- La verifica della coerenza soggettiva ha dato esito positivo, in quanto l'intestazione catastale in capo ai sig.ri *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO*** risulta conforme alla titolarità effettiva del bene.

La verifica della coerenza oggettiva ha dato esito positivo in quanto risultano conformi dati catastali e la planimetria allo stato dei luoghi.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Châtillon risulta che per l'immobile pignorato è stata rilasciata dal Comune di Châtillon l'agibilità a far data dal 09.11.2007.

La relativa richiesta è stata presentata al Comune di Châtillon in data 10.09.2007 prot. n. 14713 a chiusura del procedimento DIA n. 018396 del 29.11.01 per "Manutenzione straordinaria di alloggio al 3° piano e sottotetto in Comune di Châtillon F. 31 n. 744, sub. 9".

Si rileva un errore nella presentazione della DIA sopracitata, in quanto la stessa è stata riferita a un fabbricato di civile abitazione sito in Châtillon, Località Chameran, identificato catastalmente al foglio 38, mappali 744 e 969. In realtà, l'immobile oggetto dell'intervento è ubicato in via Hugonin n. 42, al foglio 31, mappali 744 e 969.

L'errore è stato successivamente sanato in sede di rilascio del certificato di agibilità, nel quale sono stati riportati i corretti riferimenti catastali.

Oltre alla procedura sopra descritta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Châtillon risultano depositati i seguenti titoli edilizi elencati in ordine cronologico e riferiti al fabbricato censito al F. 31 mappale n. 744 da cui è derivato il sub. 9:

- CE 70/52 del 18.01.1952 – Sistemazione di casa rurale in via Hugonin di proprietà sig. *** DATO OSCURATO***
Abitabilità a far data dal 10.04.1961
- CE 163/55 del 24.09.1955 – Costruzione di deposito e bagno sul mappale n. 744 al F. 31 del Comune di Châtillon, committenti sig.ri *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***
- CE 163.bis/55 del 11.06.1956 – Ampliamento fabbricato e parziale modifica della CE 163/55
Abitabilità a far data dal 22.08.1958
- CE 91/98 del 07.07.1998 – Rifacimento copertura del fabbricato al mappale n. 744 al F. 31 del Comune di Châtillon, committente sig.ra *** DATO OSCURATO***
- DIA prot. 10551 in data 22.06.2000 – Rifacimento parziale del tetto del fabbricato distinto in catasto al F. 38 n. 744 e 969 sito in Châtillon località Chameran (si segnala errore nell'indicazione dei riferimenti catastali del fabbricato), committente sig. *** DATO OSCURATO***
- DIA prot. 16508 del 06.10.2000 – Rifacimento solaio del fabbricato distinto in catasto al F. 38 n. 744 e 969 sito in Châtillon località Chameran (si segnala errore nell'indicazione dei riferimenti catastali del fabbricato), committente sig. *** DATO OSCURATO***
- DIA prot. 16832 in data 24.09.2009 - Spostamento allaccio fognatura, committente sig.ra *** DATO OSCURATO***

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati depositati presso gli uffici comunali non sono emerse difformità edilizie e urbanistiche rilevanti.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile ricade in zona Ab1* del vigente strumento urbanistico comunale del Comune di Châtillon, disciplinata dalle relative Norme Tecniche di Attuazione ed in zona 3 di classificazione acustica.

Da interrogazione sul GeoNavigatore SCT della Regione Autonoma Valle d'Aosta non si rilevano vincoli urbanistici insistenti sull'area e sull'immobile oggetto di perizia vincoli.

In relazione alla classificazione urbanistica e alle caratteristiche del fabbricato, risultano ammissibili interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dalla normativa vigente e dagli eventuali vincoli presenti.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si rilevano servitù formali e/o apparenti, censi, livelli ed usi civici

A.5. Stato di possesso

L'immobile oggetto di perizia è occupato dai sig.ri *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***, debitori esecutati.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di perizia non fa parte di condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile oggetto di procedura risulta soggetto ad imposta di registro, oltre imposte ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla normativa vigente, non ricorrendo i presupposti per l'applicazione dell'IVA.

L'immobile, avuto riguardo alla categoria catastale e alla destinazione residenziale, non rientra tra quelli esclusi dalle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa", ove ne ricorrano in capo all'aggiudicatario i requisiti di legge.

Non risultano accertate irregolarità urbanistiche o catastali tali da impedire, ricorrendone i presupposti normativi, l'applicazione del criterio del cosiddetto "prezzo-valore" ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 e dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D. Lgs. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle verifiche eseguite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non risultano domande giudiziali né sequestri conservativi trascritti in capo all'immobile oggetto di procedura.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

All'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Aosta – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 27.03.2026 gli immobili oggetto di perizia sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Atto di provenienza anteriore al ventennio: atto di vendita autenticato dal Notaio Princivalle Marco in data 25 marzo 2004, trascritto ad Aosta il 2 aprile 2004 ai numeri 4006 e 3198 a favore del sig. *** DATO OSCURATO***;
- Trascrizione a favore del 17.03.2010, Registro Particolare 2198 Registro Generale 3063, compravendita, Pubblico ufficiale notaio Giovanni Favre di Aosta, rep. 183021/35831 del 11.03.2010, a favore di *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***;
- Iscrizione contro del 17.03.2010, Registro Particolare 518 Registro Generale 3064, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale notaio Giovanni Favre di Aosta, rep. 183022/35831 del 11.03.2010, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, contro *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***;
- Iscrizione contro del 23.05.2012, Registro Particolare 548 Registro Generale 5406, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale notaio Giovanni Favre di Aosta, rep. 185855/37787 del 17.05.2012, a favore di Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - SPA, contro *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***;
- Iscrizione contro del 19.05.2025, Registro Particolare 594 Registro Generale 4695, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Pubblico ufficiale notaio Giovanni Favre di Aosta, rep. 185855 del 17.05.2012, a favore di Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - SPA, contro *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***;
- Trascrizione contro del 04.09.2025, Registro Particolare 7121 Registro Generale 8795, Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento beni, Pubblico Ufficiale giudiziario di Aosta, rep. 1098 del 25.07.2025, a favore di Finanziaria Regionale Valle d'Aosta - SPA, contro *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***;

Le formalità suscettibili di cancellazione a seguito del decreto di trasferimento sono costituite dalle iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione del pignoramento sopra indicate, ai sensi di legge.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.

B. DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento a destinazione residenziale sito nel Comune di Châtillon, in Via Hugonin n. 42, ubicato ai piani terzo e quarto di un fabbricato inserito in contesto storico a prevalente destinazione abitativa.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte comune mediante scala esterna condivisa con l'unità posta al piano secondo, collegata a ulteriore scala coperta che conduce all'ingresso dell'abitazione; il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento si sviluppa su due livelli ed è composto, al piano terzo, da corridoio distributivo, servizio igienico, camera matrimoniale, soggiorno con angolo cottura e ulteriore vano con annesso servizio igienico; dal soggiorno, tramite scala interna in legno, si accede al piano quarto, costituito da soppalco con struttura e tavolato ligneo adibito a deposito. Completano la proprietà due balconi posti sul lato est.

La superficie dell'unità risulta così articolata:

- superficie principale abitativa posta al piano terzo – 75,81 m² lordi;
- superficie accessoria indiretta costituita dal soppalco/deposito al piano quarto – 37,39 m² lordi;
- superfici pertinenziali esterne rappresentate dai due balconi 5,35 m² + 3,29 m² lordi;

La superficie commerciale complessiva è pari a 93,36 m², calcolata applicando alle superfici lorde i consueti criteri estimativi definiti al punto C3, comprensiva delle superfici principali e accessorie ragguagliate.

L'edificio presenta murature in pietra intonacata, solai in laterocemento e copertura con struttura lignea e manto in lose. Le finiture interne dell'unità comprendono pavimentazioni in ceramica e legno, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, serramenti interni ed esterni in legno e struttura lignea della copertura con perlinatura a vista.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idro-sanitario con caldaia autonoma a metano per produzione di acqua calda sanitaria. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico risulta allegata alla richiesta di agibilità presentata al Comune di Châtillon in data 10.09.2007 prot. n. 14713.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Châtillon a far data dal 09.11.2007.

Si rilevano, inoltre le seguenti caratteristiche edilizie e degli impianti:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture		
Solai	laterocemento	integro
Strutture verticali	muratura in pietra	integre
Componenti edilizie		
Infissi interni	legno	discreto
Infissi esterni	legno	discreto
Pareti esterne	intonaco	discreto
Pavimentazioni interne	ceramica e legno	discreto
Rivestimenti interni	ceramica e legno	discreto
Impianti		
Elettrico	presente - sottotraccia	non verificabile certificazioni presenti
Gas	metano - presente - sottotraccia	non verificabile
Idrico	presente - sottotraccia	non verificabile

Per quanto concerne la prestazione energetica, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 06.05.2026 da cui si evince che l'unità ricade in classe energetica F.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta in stato di conservazione complessivamente discreto, coerente con l'epoca di realizzazione e con gli interventi di ristrutturazione eseguiti nel tempo.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è ubicato nel Comune di Châtillon, in Via Hugonin, in posizione prossima al centro del paese e inserita in un contesto urbanistico di antica formazione, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali contigui.

L'edificio risulta infatti contiguo ad altri fabbricati, con affaccio diretto sulla viabilità comunale pedonale e accesso mediante corte comune interna. Il fabbricato si sviluppa su più livelli fuori terra ed è privo di ascensore; il collegamento ai piani superiori avviene tramite scala comune esterna e successiva scala coperta di accesso all'unità immobiliare.

Non si rilevano particolari dotazioni oltre agli spazi comuni destinati all'accesso e alla distribuzione delle unità.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta struttura tradizionale con murature portanti in pietra intonacata, solai in laterocemento e copertura a falde con struttura lignea e manto in lose, in coerenza con le caratteristiche edilizie tipiche del contesto locale.

Le finiture esterne risultano semplici e compatibili con il tessuto storico circostante; internamente le parti comuni presentano caratteristiche funzionali e ordinarie. Il fabbricato è stato oggetto nel tempo di interventi di ristrutturazione e, alla data del sopralluogo, si presenta in stato di conservazione complessivamente discreto, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della manutenzione eseguita.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è ubicato nel Comune di Châtillon, in Via Hugonin, in posizione prossima al centro del paese e inserita in un contesto urbano di antica formazione. La zona può essere classificata come semicentrale/centrale, caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici residenziali contigui di tipologia storica, con attività commerciali e servizi distribuiti nelle immediate vicinanze.

L'area risulta dotata dei principali servizi di interesse pubblico e privato, tra cui esercizi commerciali di vicinato, uffici, strutture scolastiche, servizi comunali e collegamenti con il trasporto pubblico locale. La viabilità risulta ordinaria, con

accessibilità adeguata rispetto al centro cittadino e ai principali assi di collegamento della vallata. Nelle vicinanze sono presenti spazi pubblici e aree verdi di modesta estensione, compatibili con il tessuto edilizio consolidato del centro abitato. Dal punto di vista edilizio, il contesto è caratterizzato prevalentemente da fabbricati residenziali di antica edificazione, spesso oggetto di ristrutturazione e recupero, con strutture tradizionali in muratura e coperture tipiche dell'architettura locale valdostana.

Con riferimento al mercato immobiliare locale, la zona presenta un andamento complessivamente stabile, con domanda prevalentemente orientata verso immobili residenziali di piccola e media dimensione ubicati in posizione prossima ai servizi e ai collegamenti principali. I valori immobiliari risultano sostanzialmente in linea con quelli medi del Comune, con moderato interesse per immobili ristrutturati inseriti nel nucleo storico.

C. STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Si è ritenuto di procedere alla vendita in lotto unico, in quanto la suddivisione del bene non appare funzionalmente né economicamente conveniente, avuto riguardo all'unitarietà dell'immobile, alle modalità di accesso e alla limitata commerciabilità autonoma di eventuali porzioni separate, al fine di assicurare la migliore collocazione sul mercato e il maggior realizzo possibile nell'interesse della procedura.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo di stima comparativo diretto a parametro, fondata sull'analisi e sul confronto con beni aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione, consistenza e stato manutentivo, rilevati nel medesimo segmento di mercato, mediante l'applicazione di un parametro unitario di mercato.

Nella valutazione si è tenuto conto dei principi estimativi generalmente riconosciuti, nonché delle indicazioni contenute nella norma UNI 11612:2015 e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato deve intendersi quale il più probabile prezzo al quale il bene potrebbe essere alienato, in condizioni ordinarie di mercato, alla data della stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Le informazioni e i dati utilizzati ai fini estimativi sono stati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per il territorio della Valle d'Aosta, gli uffici tecnici del Comune di Châtillon, nonché mediante indagini presso operatori e agenzie del mercato immobiliare locale.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Come sopra esposto, sono stati presi a riferimento dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, integrati con informazioni reperite presso operatori immobiliari locali e annunci relativi ad immobili residenziali di tipologia simile, posti in zona semicentrale/centrale del Comune, inseriti in fabbricati storici ristrutturati e caratterizzati da finiture ordinarie.

Nel procedimento estimativo si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione dell'immobile in Via Hugonin, in prossimità del centro abitato;
- inserimento in fabbricato storico contiguo ad altri edifici;
- sviluppo dell'unità su due livelli;
- assenza di ascensore;
- caratteristiche costruttive tradizionali;
- stato di conservazione complessivamente discreto;
- consistenza delle superfici accessorie e pertinenziali;
- appetibilità commerciale del bene nel mercato immobiliare locale.

La superficie commerciale è stata determinata applicando i consueti coefficienti di ponderazione alle superfici principali e accessorie, comprendendo:

- superficie abitativa principale;
- superficie accessoria del soppalco/deposito;
- superfici pertinenziali dei balconi.

Da quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari nel secondo semestre del 2025, il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato, oscilla tra 1.150,00 €/ m² e 1.650,00 €/ m² per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in condizioni normali.

Dall'analisi comparativa svolta, considerato che l'immobile ha finiture discrete ed è in discreto stato di conservazione, è stato individuato un valore unitario pari a 1.300,00 €/m² riferito alla superficie commerciale dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

Destinazione	Superficie lorda [m ²]	Coefficiente moltiplicazione	Sup. commerciale convenzionale [m ²]
Vani principali	75,81	1,00	75,81
Soppalco non abitabile	37,39	0,40	14,96
Balcone	5,35	0,30	1,61
Balcone	3,29	0,30	0,99
SUPERFICIE COMMERCIALE:			93,36

Pertanto, applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva pari a 93,36 m², si ottiene un valore di mercato lordo pari a 121.365,40 €.

Il valore sopra determinato deve intendersi netto in quanto non sono stati individuati oneri per regolarizzazioni edilizie e catastali, spese di ripristino, nonché di eventuali debiti condominiali gravanti sull'immobile, che dovranno essere detratti ai fini della determinazione del valore finale di vendita giudiziarie.

Inoltre, alla data del sopralluogo, l'immobile non risultava locato, pertanto non si ritiene necessario applicare riduzioni di valore connesse a vincoli locativi.

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dell'immobile e pertanto la valutazione è stata eseguita con riferimento al 100% del diritto reale trasferibile.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Il prezzo base d'asta viene determinato in coincidenza con il valore di mercato, pari a 121.365,40 €, in quanto:

- non risultano difformità edilizie o costi di regolarizzazione;
- non risultano debiti condominiali;
- non risultano costi di ripristino;
- non vengono applicate ulteriori decurtazioni per assenza di specifiche criticità incidenti sul valore del bene.

Pertanto:

Prezzo base d'asta = 121.365,40 €

CONCLUSIONI

All'esito delle indagini svolte, dei sopralluoghi effettuati, dell'esame della documentazione catastale, ipotecaria ed urbanistica acquisita, nonché delle valutazioni estimative condotte secondo il metodo comparativo di mercato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Châtillon, Via Hugonin n. 42, identificato al Catasto Fabbricati al F. 31, particella 744, subalterno 9, è stato determinato in complessivi 121.365,40 €.

Il valore unitario attribuito all'immobile risulta pari a 1.300,00 €/m², riferito alla superficie commerciale complessiva pari a 93,36 m², calcolata secondo i criteri estimativi ordinariamente adottati.

Il valore sopra determinato deve intendersi netto in quanto non sono stati individuati oneri per regolarizzazioni edilizie e catastali, spese di ripristino, nonché di eventuali debiti condominiali gravanti sull'immobile, che dovranno essere detratti ai fini della determinazione del valore finale di vendita giudiziarie ed il bene non risulta locato.

Alla data della presente relazione:

- non sono emerse cause ostative alla vendita dell'immobile;
- la titolarità del bene e la continuità delle trascrizioni risultano regolarmente accertate;
- l'immobile risulta commerciabile nello stato di fatto e di diritto descritto nella presente perizia;
- non risultano vincoli, formalità o situazioni tali da impedire il trasferimento del bene nell'ambito della procedura esecutiva, fatti salvi gli effetti del decreto di trasferimento e le cancellazioni disposte dal Giudice dell'Esecuzione.

Si è ritenuto opportuno procedere alla vendita in lotto unico, non apparendo funzionalmente né economicamente conveniente una suddivisione del compendio immobiliare, avuto riguardo alle caratteristiche dell'unità, alle modalità di accesso e alla limitata autonomia commerciale di eventuali porzioni separate.

La presente stima è stata effettuata sulla base dei dati di mercato acquisiti nel mese di aprile 2026. La presente relazione di stima viene redatta in data 09.05.2026.

La presente relazione viene redatta e depositata ai fini della procedura esecutiva, con riserva di eventuali integrazioni o chiarimenti che si rendessero necessari.

Aosta, lì 09.05.2026

Elenco allegati:

- **Documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo**
- **Documentazione catastale (visure catastali storiche e estratto di mappa catastale)**
- **Estratto PRGC**
- **Agibilità del compendio pignorato a far data dal 09.11.2007 e ultimo titolo abilitativo depositato (DIA 149/2001 – prot. 018396 in data 09.11.2007)**
- **Ispezioni ipotecarie**
- **Riferimenti estimali-dati OMI**
- **Certificati di residenza storici**
- **APE**

ALLEGATO ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

R.G.E. Procedura n. 53/2025

LOTTO UNICO

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI

Denominazione creditore 1	FINAOSTA S.P.A.
sede	Via Festaz n. 22 – 11100 AOSTA
codice fiscale	00415280072
Avvocato che lo rappresenta	Avv. Manuela Marchegiano

Denominazione creditore 2	MONTE DEI PASCHI DI SIENA
sede	Piazza Salimbeni n. 3 – Siena
codice fiscale	00884060526
Avvocato che lo rappresenta	-

Denominazione creditore 3	STONE SPV SRL
sede	via Vittorio Alfieri n. 1 – Conegliano
codice fiscale	05503350265
Avvocato che lo rappresenta	Avvocati Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

Cognome e nome	*** DATO OSCURATO***				
codice fiscale	*** DATO OSCURATO***				
Tipo diritto	Proprietario	Quota	1/2	Debitore	SI

Cognome e nome	*** DATO OSCURATO***				
codice fiscale	*** DATO OSCURATO***				
Tipo diritto	Proprietario	Quota	1/2	Debitore	SI

3. CREDITORI SEQUESTANTI

Non si tratta di sequestro

4. CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Dall'esame delle visure ipotecarie aggiornate alla data del 27.03.2026, effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Aosta, risulta che la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento è rispettata.

In particolare, si evidenziano le seguenti formalità principali:

- Atto di provenienza anteriore al ventennio: atto di vendita autenticato dal Notaio Princivalle Marco in data 25 marzo 2004, trascritto ad Aosta il 2 aprile 2004 ai numeri 4006 e 3198 a favore del sig. *** DATO OSCURATO***;
- Atto di provenienza: trascrizione a favore del 17.03.2010, Registro Particolare 2198 – Registro Generale 3063, derivante da atto tra vivi – compravendita a rogito Notaio Giovanni Favre di Aosta, rep. n. 183021/35831 del 11.03.2010, a favore dei sig.ri *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO***.
- Atto pregiudizievole: trascrizione del 04.09.2025, Registro Particolare 7121 – Registro Generale 8795, derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di Finaosta S.p.A., contro i medesimi debitori.

Non risultano interruzioni nella catena delle trascrizioni tali da incidere sulla continuità ventennale del dominio.

Alla luce della documentazione esaminata si attesta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto del pignoramento sono presenti abusi edilizi	NO
--	----

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito	NO
---	----

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	SI
--	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	SI
-----------------------------	----

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il compendio pignorato, in piena proprietà ai sigg.ri *** DATO OSCURATO*** e *** DATO OSCURATO*** per effetto di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Favre del 11.03.2010 (rep. n. 183021/35831), trascritto il 17.03.2010 ai nn. R.P. 2198 e R.G. 3063, è costituito da un appartamento sito nel Comune di Châtillon, in Via Hugonin n. 42, disposto su due livelli, ai piani terzo e quarto.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in contesto storico.

L'accesso all'appartamento avviene tramite strada pedonale che conduce alla corte comune; da tale corte si raggiunge la scala esterna condivisa con l'unità posta al piano secondo, la quale prosegue con una scala coperta che conduce all'ingresso dell'abitazione.

L'appartamento è composto da un corridoio che distribuisce su servizio igienico, camera matrimoniale, zona soggiorno con angolo cottura e un ulteriore locale con annesso servizio igienico. Dalla zona giorno, mediante scala interna in legno, si accede al piano quarto, costituito da soppalco con struttura e tavolato in legno adibito a deposito.

Completano la proprietà due balconi in lato est.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e presenta murature in pietra intonacata, solai in laterocemento e copertura con struttura lignea e manto in lose.

Le finiture interne comprendono pavimentazioni in ceramica e legno; i servizi igienici presentano rivestimenti in ceramica. La struttura in legno della copertura è rifinita internamente con perlinatura lignea. I serramenti, sia interni che esterni, sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia a metano, con produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Châtillon al foglio 31, particella 744, subalterno 9.

Al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 31, particella 744 è censito un ente urbano della superficie di 87 m2.

Il mappale n. 744 al F. 31 confina procedendo in senso orario da nord-est con la strada comunale, con i mappali 993, 745, 748, 742.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

Valore di mercato al lordo	121.365,40 €
Spese	0,00 €
Debiti condominiali	0,00 €
Altri costi (affrancazione)	0,00 €
Valore di mercato	121.365,40 €

Prezzo base d'asta al lordo	121.365,40 €
Spese	0,00 €
Debiti condominiali	0,00 €
Altri costi (affrancazione)	0,00 €
Prezzo base d'asta	121.365,40 €

11.PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA

Premesso che risulta pignorato l'intero immobile:

L'immobile risulta comodamente divisibili in natura	NO
---	----