

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

**OGGETTO: PERIZIA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE PORZIONI DI FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE IN COMUNE DI PONTBOSET (AO), LOC. PONT-BOZET - CIG B692D41DC7".**

Con lettera commerciale prot. 1799 del 18/04/2025 il comune di Pontboset, ha conferito incarico al sottoscritto Geom. COSTABLOZ Yury, iscritto al Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta, al n.1051, con studio in Verrès (AO), Rue des Alpes n.11, di redigere una perizia relativa alla determinazione del valore di mercato delle porzioni di fabbricato ad uso abitativo site in comune di Pontboset (AO), Loc. Pont-Bozet.

Lo scrivente, dopo aver effettuato le necessarie verifiche in loco ed aver assunto i dati indispensabili, nonché eseguito le verifiche del caso ritiene di poter relazionare quanto segue:

### Ubicazione/ Dati catastali:

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono situate in comune di Pontboset (AO), Loc. Pont-Bozet e individuate al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) come segue:

1) Abitazione

- F°7 n. 360 sub.16 Categoria A/4 classe U vani 2,5 al piano terzo- rendita catastale €. 90,38;

2) Aree urbane

- F°7 n. 360 sub.14 Categoria F/1 di Mq. 2 al piano terreno - senza rendita;

- F°7 n. 360 sub.17 (ex sub.15) Categoria F/1 di Mq. 18 rendita al piano secondo - senza rendita;

Intestati al COMUNE DI PONTBOSET con sede in Pontboset – C.F. 81001650076 – Proprietà 1000/1000

### Coerenze:

Il fabbricato si trova lungo la strada comunale e risulta coerenziato, partendo da nord, con la strada comunale e i mappali n.1139, 370, il Foglio 12 e n.615, 613, 644.

### Destinazione urbanistica:

Il fabbricato presenta una destinazione d'uso di abitazione e risulta ricompreso in zona Ad10 (centro storico) del PRGC che risulta essere una zona già edificata del comune.



10/08/2025  
Yury Costabloz  
Silvia Gallo

## Verifica vincoli che gravano sulla proprietà

Il mappale è soggetto ai seguenti vincoli:

- **Zona Ad10** – Sono le parti del territorio comunale costituite dagli agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi. - ricade al 100%;
  
- **Zona F2** degli ambiti inedificabili per frane Art.35, L.r. 11/1998 (media pericolosità) – ricade per il 100%; Detto vincolo comporta uno studio di compatibilità in sede di presentazione di pratiche edilizie che valuti la vulnerabilità in funzione del progetto proposto;
  
- **Vincolo idrogeologico** regio decreto n.3267 del 1923 – ricade per il 100%;

A seguito dell'analisi di quanto sopra i vincoli presenti sul fabbricato non ne pregiudicano la commerciabilità.

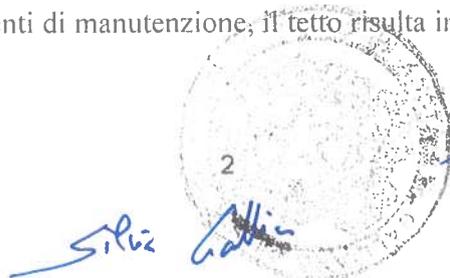
### Consistenza:

Il fabbricato in oggetto consiste in un corpo di fabbrica sviluppato a mezza costa di cui tre piano sono completamente emergenti dal terreno mentre due piani risultano seminterrati. Le porzioni oggetto di perizia risultano così composte:

- Sub.14 piccola corte al piano terreno di mq. 2;
- Sub.16 piccolo appartamento al piano Terzo: Cucina, camera, bagno e due balconi;
- Sub. 17 piazzale comune di pertinenza derivato dalla demolizione da parte del comune di una porzione del fabbricato al momento dell'allargamento della strada comunale;

### Descrizione generale:

L'immobile è ubicato in Loc. Pont-Bozet del comune di Pontboset, ad una quota di circa 765 s.l.m., con destinazione abitativa. La costruzione è stata iniziata prima del 01/09/1967 e successivamente non ha subito ristrutturazione ad eccezione della demolizione della porzione di fabbricato adiacente. La costruzione si presenta in pessimo stato di conservazione con finiture degli anni '50 del 1900 privo di impianto di riscaldamento e di impianti tecnologici funzionanti e pertanto verrà altresì considerato un coefficiente di vetustà della struttura. Si fa presente che nella località montana vi è una diminuzione turistica e una mancanza di attività ricettive che possano dare slancio all'economia del paese conferendo così notevole deprezzamento del valore dei beni in oggetto. Il fabbricato, le murature e le altre parti comuni del fabbricato sono in sufficiente stato di conservazione e non necessitano di imminenti interventi di manutenzione; il tetto risulta in buono stato di manutenzione.

Descrizione beni mobili ed arredi:

L'unità immobiliare risulta priva di arredi o accessori a parte i sanitari nel bagno.

Stima del valore:

Visto quanto sopra descritto ed avendo eseguito un'indagine sui prezzi di mercato ultimamente adottati in quella zona del comune di Pontboset, nonché sulla base del fatto che risulta di modeste dimensioni e che non risponde alle moderne esigenze abitative, con finiture vetuste, posso determinare che il giusto valore da attribuire al fabbricato in oggetto è calcolato come segue:

1) superficie commerciale

- Piano Terzo (Cucina, camera e bagno) = Mq. 42,00 x 100% = Mq. 42,00
- Piano Terzo (n.2 balconi) = Mq. 9,00 x 25% = 2,25
- Corte esterna = Mq. 2 x 10 % = Mq. 0,20
- Piazzale esterno = Mq. 18 x 10 % = 1,80

Totale superficie commerciale Mq. 46,25 arrotondabile a Mq. 46,00

2) Valori di riferimento:

Il valore di riferimento della banca dati quotazione immobiliare (2 semestre 2024) OMI per fabbricati simili:

Abitazioni di tipo economico = compreso tra € 780,00 e € 960,00 al metro quadro.

Per la localizzazione del fabbricato e l'andamento del mercato immobiliare nel comune di Champorcher, che risulta negli ultimi anni avere una forte flessione negativa, possiamo considerare il valore minimo di riferimento di € 780/Mq. al quale va applicato il deprezzamento legato alla vetustà della struttura.

2) Deprezzamento:

Per la vetustà della costruzione e delle finiture (circa 70 anni dalla costruzione) circa 20%, la conformazione delle camere e dei relativi bagni che non rispondono alle moderne esigenze della clientela la vetustà delle finiture 10 % e le scarse caratteristiche di isolamento termico dell'edificio 15% per un totale deprezzamento pari al 45% del valore di riferimento. Pertanto si assumono i seguenti valori di stima:

Valore complesso = € 780,00 x 45 % = € 351,00 per un valore di stima pari a € 429/Mq. arrotondabile a € 430,00/Mq.

3

*Silvia Gallicchio*



*Roberta...*

Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato viene pertanto determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore al metro quadro sopra determinato:

Superficie commerciale Mq. 46,00 x 430,00/Mq = € 19.780,00 arrotondabile a € 19.800,00.

**Pertanto il valore di mercato alla odierna dell'immobile oggetto di perizia risulta essere di €19.800,00** (diconsi Euro diciannovemilaottocento/00).

Tanto si prega di riferire lo scrivente Tecnico incaricato in evasione del mandato commessogli

Verrò li, 18/07/2025

IL TECNICO INCARICATO

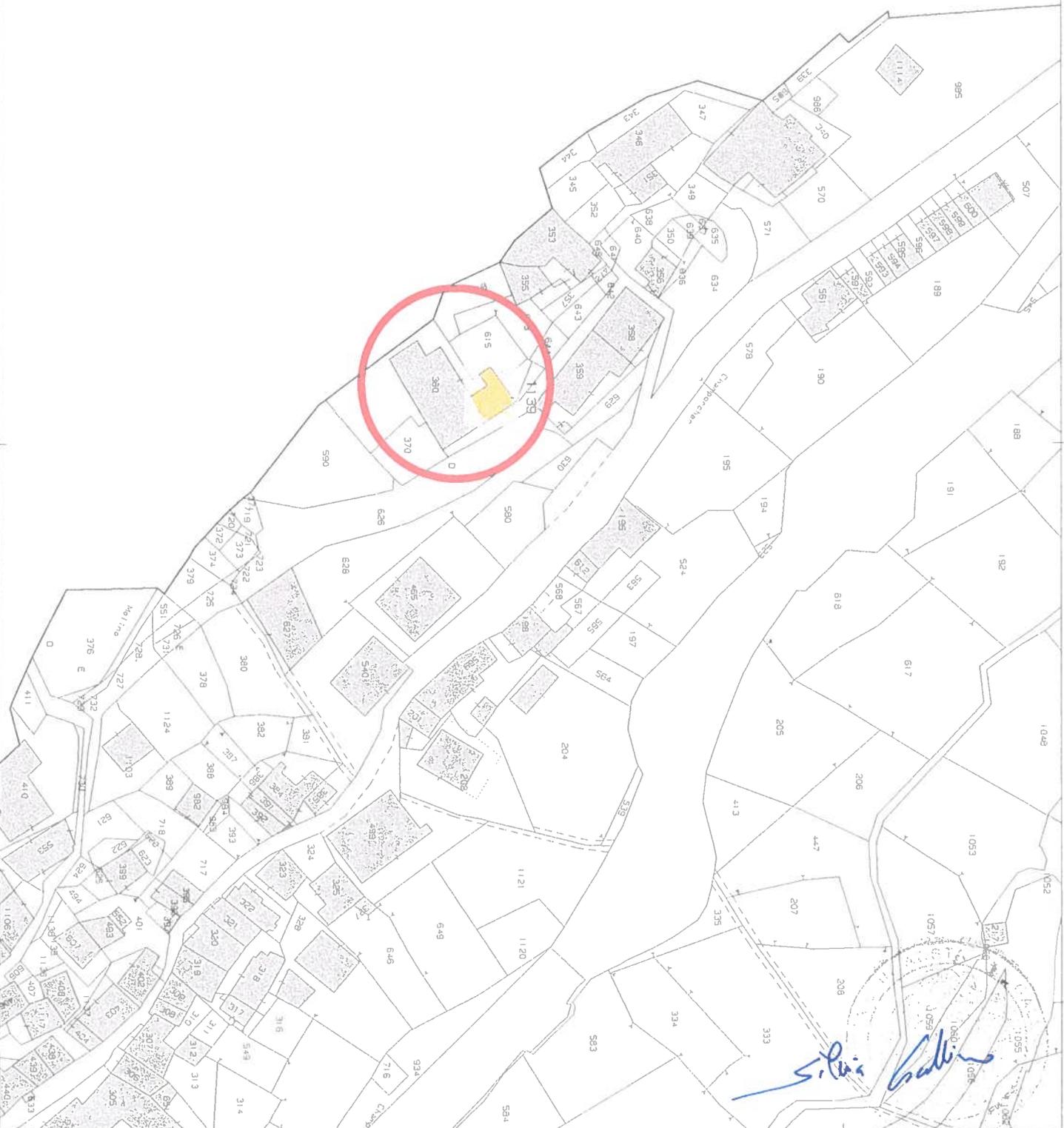
COSTABLOZ Geom. Yury



1. Mappa e planimetrie catastali
2. Visure catastali
3. Documentazione fotografica.



E=1500



1 Particella: 1139

Vis. tel.

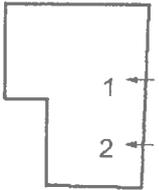
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia delle Entrate  
MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00  
W13VS001  
03/04/2025 16:16:41  
086725C24FA66C93  
01240688756760  
01240688756760

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Costabloy Yury  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Aosta N. 1051

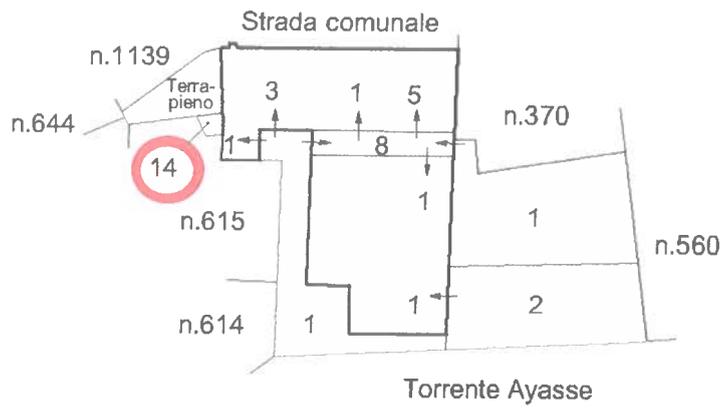
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Aosta**

Comune di Pontboset  
Sezione: Foglio: 7 Particella: 360  
Protocollo n. AO0024775 del 11/04/2025  
Tipo Mappale n. 23476 del 04/04/2025

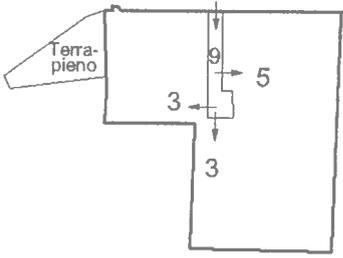
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



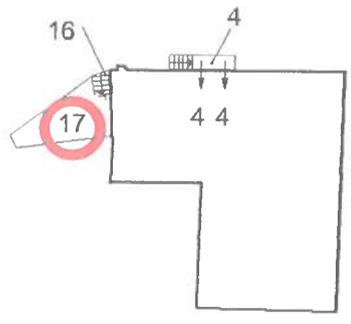
Piano Seminterrato



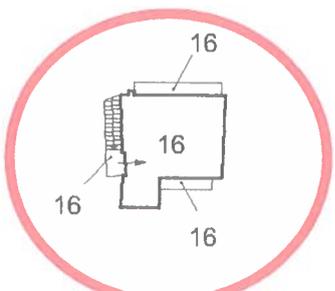
Piano Terreno



Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo

● Proprietà per 1000/1000

*Costabloy Yury*



*S. Puz*

Dichiarazione protocollo n. AC0015499 del 10/03/2025

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Aosta**

Comune di Pontboset  
Localita' Pont Bozet

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 360  
Subalterno: 16

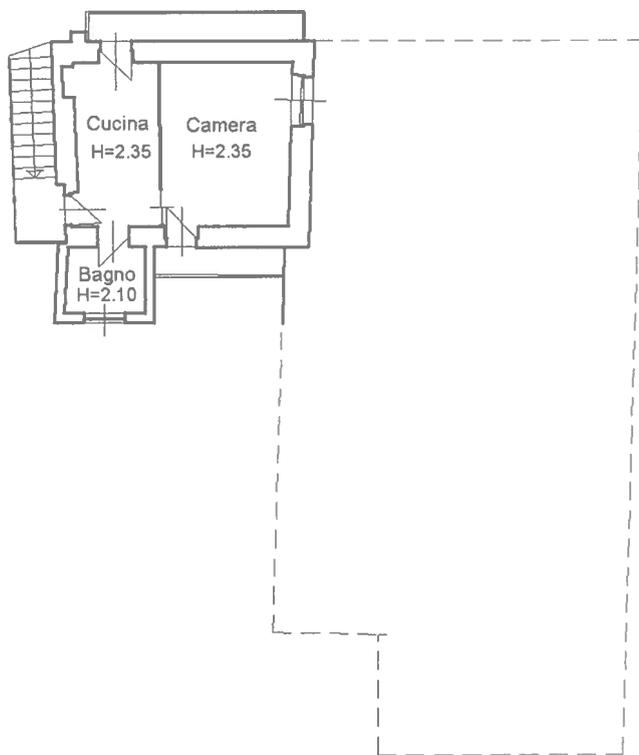
Compilata da:  
Costabloy Yury  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Aosta

N. 1051

Planimetria

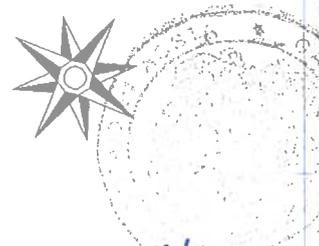
Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terzo

N



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2025 - Comune di PONTBOSET(G545) - < Foglio 7 - Particella 360 - Subalterno 16 >  
LOCALITA' PONT BOZET n. SNC Piano 3

Ultima planimetria in atti

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

**Dati della richiesta**  
Comune di PONTBOSET (Codice:G545)  
Provincia di AOSTA

**Catasto Fabbricati**  
Foglio: 7 Particella: 360 Sub.: 14

**INTESTATO**  
1 COMUNE DI PONTBOSET sede in PONTBOSET (AO) 81001650076\* (1) Proprieta' 1000/1000

**Unità immobiliare dal 11/03/2025**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	360	14			F/1		2 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 10/03/2025 Pratica n. AO0015499 in atti dal 11/03/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15499.1/2025)
Indirizzo LOCALITA' PONT BOZET n. SNC Piano T												
Notifica   - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi												
Reserve Mod.58												

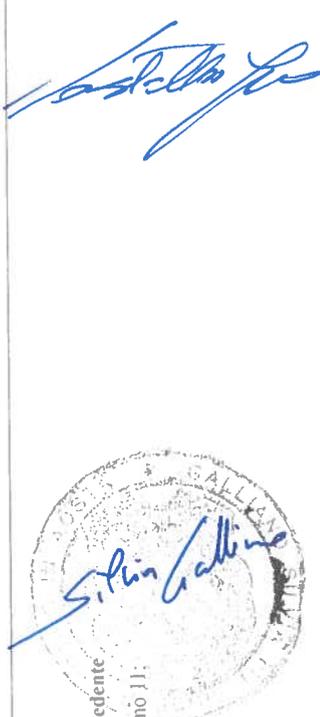
**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune G545 - Foglio 7 - Particella 360

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 10/03/2025**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PONTBOSET sede in PONTBOSET (AO)	81001650076*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 17/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.FAVRE Sede DONNAS (AO) Repertorio n. 108802 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1215.2/1996 in atti dal 28/05/1996			

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente**  
Foglio 7 Particella 360 Subalterno 7; Foglio 7 Particella 360 Subalterno 10; Foglio 7 Particella 360 Subalterno 11;





Direzione Regionale della Valle d'Aosta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2025

Data: 02/07/2025 Ora: 10.18.00

Visura n.: T181657 Pag: 1

COMUNE DI PONTBOSET - Prot 0003692 del 14/08/2025 Tit VI Cl 4 Fasc  
COMUNE DI PONTBOSET - Prot 0003404 del 25/07/2025 Tit VI Cl 5 Fasc

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PONTBOSET (Codice:G545)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di AOSTA Foglio: 7 Particella: 360 Sub.: 16	
<b>INTESTATO</b>	81001650076*	(1) Proprieta' 1000/1000
I COMUNE DI PONTBOSET sede in PONTBOSET (AO)		

### Unità immobiliare dal 11/03/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		7	360	16			A/4	U	2,5 vani	Totale: 45 m <sup>2</sup> aree scoperte**: 42 m <sup>2</sup>	Euro 90,38	VARIAZIONE del 10/03/2025 Pratica n. AO0015499 in atti dal 11/03/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15499.1/2025)
<b>Indirizzo</b>	LOCALITA' PONT BOZET n. SNC Piano 3											
<b>Notifica</b>	Partita											
<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											
<b>Riserve</b>	I - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi											
<b>Mod.58</b>												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codicc Comune G545 - Foglio 7 - Particella 360

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 10/03/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI PONTBOSET/sede in PONTBOSET (AO)		81001650076*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 17/02/1996 Pubblico ufficiale NOT.FAVRE Sede DONNAS (AO) Repertorio n. 108802 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1215.2/1996 in atti dal 28/05/1996			

*Postella*

*Sipri Gallo*

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 7 Particella 360 Subaltemo 7; Foglio 7 Particella 360 Subaltemo 10; Foglio 7 Particella 360 Subaltemo 11.

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PONTBOSET (Codice:G545) Provincia di AOSTA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 7 Particella: 360 Sub.: 17

### INTESTATO

I	COMUNE DI PONTBOSET scde in PONTBOSET (AO)	81001650076*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

### Unità immobiliare dal 10/07/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		7	360	17			F/1		18 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE del 10/07/2025 Pratica n. AO0034977 in atti dal 10/07/2025 PASSAGGIO DA BCC A BENE ORDINARIO (n. 34977.1/2025)
Indirizzo LOCALITA' PONT BOZET n. SNC Piano 2											
Notifica Partita Mod.58											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G545 - Foglio 7 - Particella 360

Bene comune censibile dal 14/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		7	360	17			F/1		18 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE del 11/04/2025 Pratica n. AO0024775 in atti dal 14/04/2025 RIDEFINIZIONE DI BCC (n. 24775.1/2025)
Indirizzo LOCALITA' PONT BOZET n. SNC Piano 2											
Notifica Partita Mod.58											

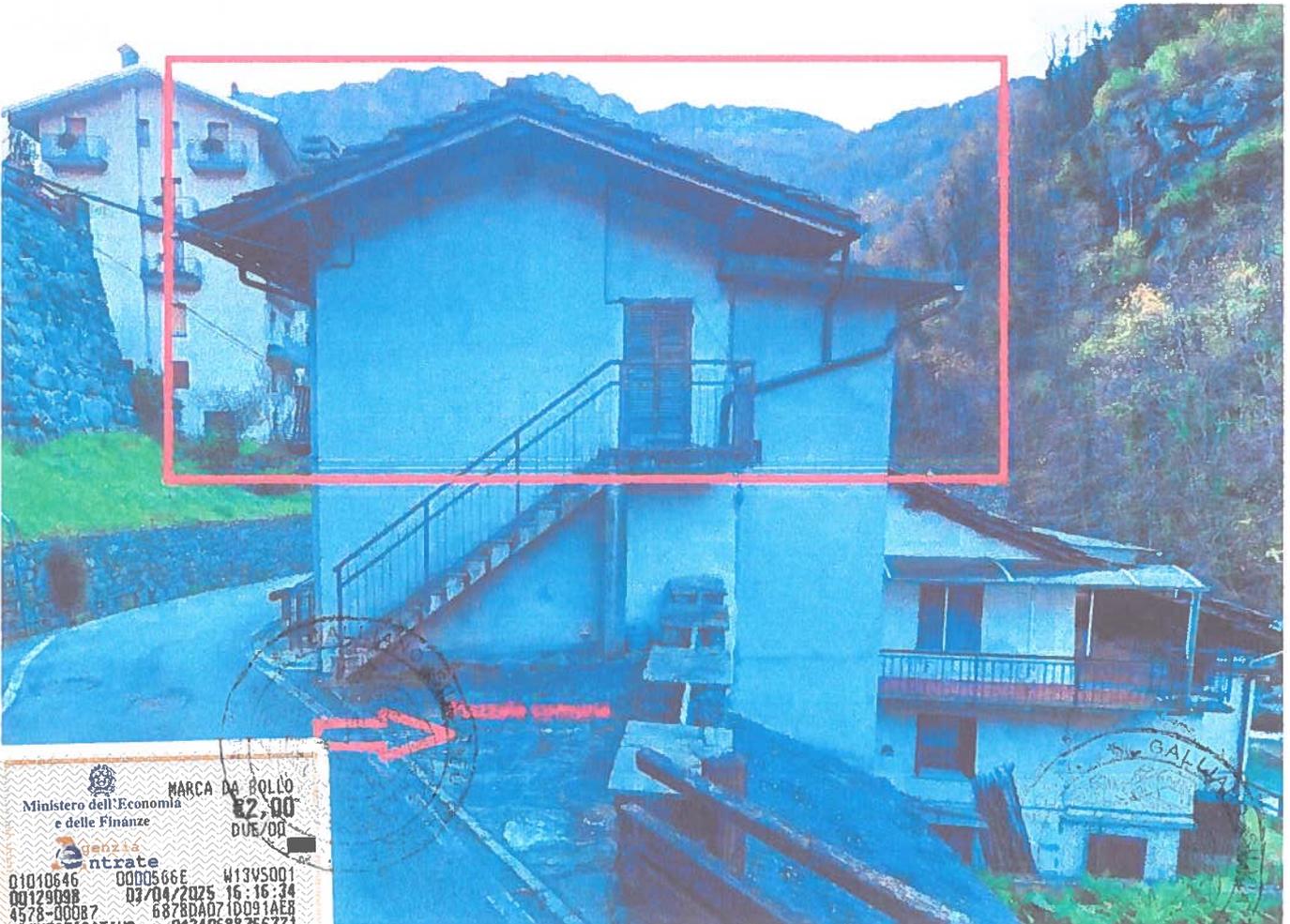


*Silvia Galliano*

*Postello*

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

*Stella*



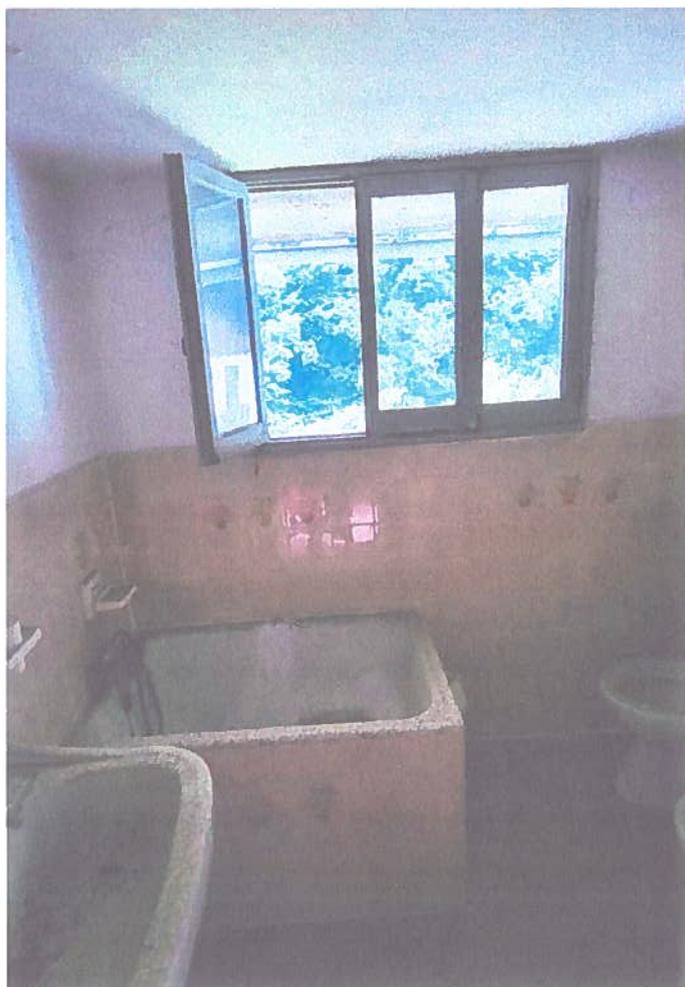
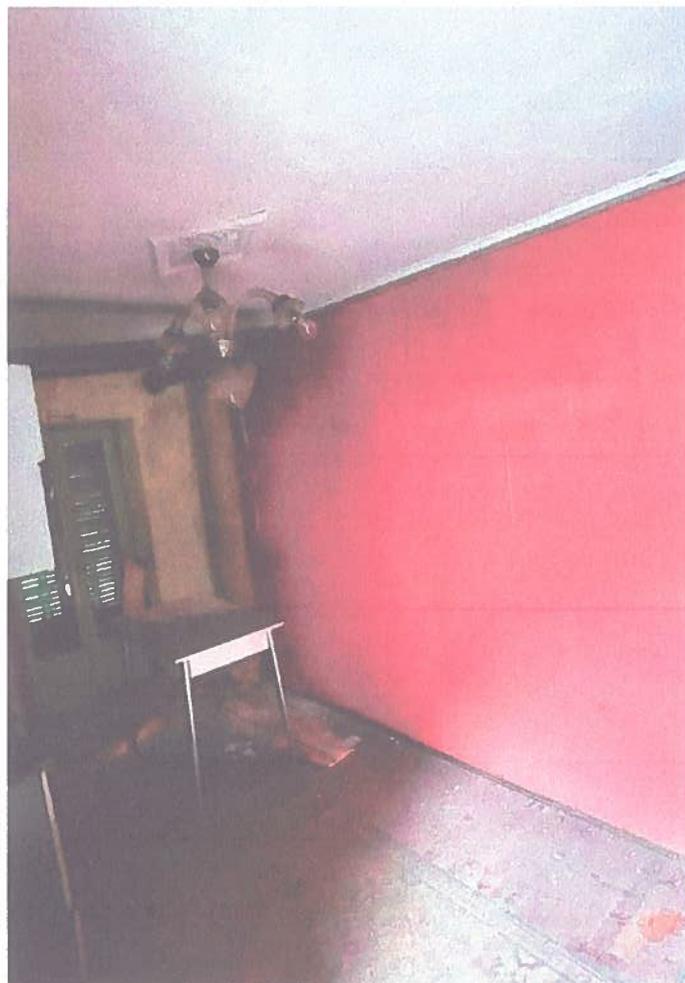
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00

**Entrate**

01010646 0000566E W13V5001  
00129098 03/04/2025 16:16:34  
4578-00087 6878DA07 10091AEB  
IDENTIFICATIVO : 01240688756771

0 1 24 068875 677 1

*giuseppe Gallo*



Documentazione fotografica interna dell'abitazione

*Costella*

*Silvia Gallino*



REPERTORIO N. 11445

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Addi diciotto luglio duemilaventicinque

18-7-2025

in Verres (Ao), Via Jean Baptiste Barreel n. 30, al piano terra.

Avanti me dottor Silvia GALLIANO Notaio alla residenza di Aosta, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Aosta,

è presente:

il signor COSTABLOZ Yury nato ad Aosta (AO) il 30 ottobre 1978 e residente in Arnad (AO), Frazione Echallod Superiore n. 41, geometra (Codice Fiscale CST YRY 78R30 A326Y).

Detto comparente, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Io Notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente che quindi presta giuramento come segue:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."

La parte, acquisita l'informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, presta il proprio consenso al trattamento dei dati personali qui dalla stessa forniti.



E

richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che,  
dattiloscritto da persona di mia fiducia ove non scritto di  
mio pugno, ho letto al componente, il quale da me  
interpellato lo dichiara conforme alla sua volontà ed a  
verità ed in conferma con me lo sottoscrive alle ore *sedici*.  
Occupa di fogli uno, pagine di intere più la presente...

*Stella*

*Silvia Galliano, notaio*





