



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

Il Ristoro S.r.l.

GIUDICE:

Dottor Paolo De Paola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luciano Bonetti



con studio in AOSTA (AO) Via Hotel des Monnaies, 7

telefono: 0165230817

email: luciano@lbarchitetto.it

PEC: luciano.bonetti@archiworldpec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a PONT SAINT MARTIN Via Gressoney 39, frazione Ronc de Grange per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Il Ristoro S.r.l.)

Si tratta di una porzione di fabbricato un tempo adibito ad albergo e successivamente trasformato. L'attività artigianale si trova al piano interrato (catastalmente secondo interrato) di un ampio edificio a cinque piani fuori terra di cui il piano terreno parzialmente interrato e l'ultimo livello sottotetto. L'edificio è facilmente accessibile essendo stato costruito in fregio alla strada regionale 44 della Valle di Gressoney.

L'accesso all'unità immobiliare in esame è possibile per mezzo di una scala esterna in acciaio zincato posta sul lato occidentale del fabbricato e raggiungibile dall'ampio piazzale antistante l'edificio a meridione dello stesso.

Internamente l'unità presenta semplice distribuzione con un disimpegno di ingresso sul quale si aprono due bagni dotati di filtro. Dal disimpegno di ingresso si accede ad un ampio spazio operativo che utilizza in parte il sottoscala della sovrastante scala di accesso ai piani superiori; lo spazio è caratterizzato dalla presenza di due pilastri che dividono lo spazio in due settori nord e sud. La superficie calcolata in SIL (Superficie Interna Lorda, al lordo quindi di tutte le murature di partizione interna) è di 145 m².

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, scala esterna metallica, ha un'altezza interna di 267 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 24 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Via Gressoney n° 39, piano: S1, intestato a Il Ristoro S.r.l., derivante da Variazioni catastali
Coerenze: Da nord: Foglio 11 del Comune di Pont Saint Martin: particella 26 di proprietà Pincelli Francesco e Polesato Lucaina, Particella 474 di proprietà Yeuillaz Mauro, particella 133 di proprietà il Ristoro Srl, strada regionale n°44 della Valle di Gressoney.
L'Agenzia delle Entrate, Servizi Territoriali, non riporta la zona censuaria, né la microzona.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4/5 piani fuori terra, 1/2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.900,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.505,00
Data della valutazione:	07/08/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il bene è attualmente nelle disponibilità della proprietà ed è libero.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/08/2012 a firma di Notaio Pierluigi Cignetti ai nn. 210844/37891 di repertorio, iscritta il 13/08/2012 ai nn. 8537/927, a favore [REDACTED], contro Il Ristoro S.r.l., derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni.

Ipoteca iscritta in data 13 agosto 2012 ai numeri 8537/927 a favore di [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/05/2015 a firma di Notario Pierluigi Cignetti ai nn. 214872/40571 di repertorio, iscritta il 04/05/2015 ai nn. 3762/510, a favore [REDACTED], contro Il Ristoro S.r.l., derivante da Atto di mutuo .

Importo ipoteca: € 93.000,00.

Durata ipoteca: 18.

L'ipoteca è iscritta in data 4 maggio 2015 ai numeri 3762/510 [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/02/2018 a Aosta ai nn. 1574/1189 [REDACTED], contro Il Ristoro S.r.l., derivante da Trascrizione del 21/02/2018.

Decreto del Tribunale di Aosta in data 27 gennaio 2018 repertorio 2175

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione, trascritta il 06/02/1999 ai nn. 1255/979, a favore di Comune di Pont Saint Martin, contro Il Ristoro S.r.l., derivante da atto.

Si tratta dell'applicazione degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 in cui viene disposta una convenzione per la realizzazione di edilizia convenzionata. Tali articoli oggi sono stati abrogati dal D.P.R. 380 del 2001.



DIA (Denuncia di inizio attività) **N. 13572**, intestata [REDACTED] per lavori di Opere di manutenzione straordinaria e opere interne, presentata il 03/12/2003 con il n. 13572 X IX di protocollo, rilasciata il 03/12/2003 con il n. 13572 X IX di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Rifacimento del manto di copertura in losi di pietra, sostituzione dei serramenti in legno con vetri tipo vetrocamera, ripristino dei balconi. Rifacimento dei pavimenti e rivestimenti interni.

Titolo abilitativo edilizio-urbanistico n° 14/2012/SU **N. 18/2012**, intestata [REDACTED] legale rappresentante de "Il Ristoro" S.r.l., per lavori di Cambio di destinazione d'uso degli spazi interrati e del piano terreno., rilasciata il 29/05/2012 con il n. 18/2012 di protocollo, agibilità del 24/10/2012 con il n. 26394/2012 di protocollo.

Riferimento della pratica n° 6948/2012. Cambio di destinazione d'uso ad attività produttive di interesse prevalentemente locale. A seguito dell'ultimazione dei lavori avvenuta in data 19/10/2012 è stata effettuata richiesta di agibilità completa di tutta la documentazione e protocollata dallo Sportello unico degli Enti locali al n° 26394/2012. L'unità immobiliare oggetto di stima si può quindi considerare dotata di agibilità.

SCIA per variante interna in corso d'opera **N. 23179/2012**, intestata [REDACTED] legale rappresentante della Società "Il Ristoro" S.r.l., per lavori di Variante interna, presentata il 19/09/2012 con il n. 23179/2012 di protocollo, rilasciata il 19/09/2012 con il n. 23179/2012 di protocollo. Si tratta di SCIA che regolarizza alcune variazioni interne.

SCIA **N. 9010/2013**, intestata [REDACTED] legale rappresentante della Società "Il Ristoro" S.r.l., per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 11/04/2013 con il n. 9010/2013 di protocollo, rilasciata il 11/04/2013 con il n. 9010/2013 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Di Consiglio Comunale n. 27 del 26.11.2009, efficacia dal 5.12.2009, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale., l'immobile ricade in zona Ae12*. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si tratta di "centro storico". L'asterisco indica che la zona è soggetta a rischi idrogeologici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita al piano interrato di un fabbricato pluripiano: essa gode di accesso dall'esterno autonomo che non confligge con gli altri accessi al fabbricato. La destinazione d'uso attuale ad attività artigianali di interesse prevalentemente locale (era un panificio) vincola notevolmente la potenziale commercializzazione del bene.

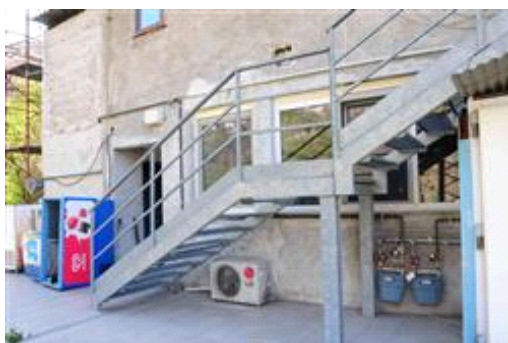
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e Legge Regionale 11/98 aggiornata alla Legge Regionale 29 marzo 2018, n. 5.)

L'immobile risulta **conforme**.





Accesso dalla scala esterna in acciaio zincato



Interno, ripresa verso est

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge Regionale 11/98 aggiornata alla Legge Regionale 29 marzo 2018, n. 5.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Interno, ripresa verso ovest



Interno, ripresa verso est

BENI IN PONT SAINT MARTIN VIA GRESSONEY 39, FRAZIONE RONC DE GRANGE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A



laboratorio artigianale a PONT SAINT MARTIN Via Gressoney 39, frazione Ronc de Grange per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Il Ristoro S.r.l.)

Si tratta di una porzione di fabbricato un tempo adibito ad albergo e successivamente trasformato. L'attività artigianale si trova al piano interrato (catastalmente secondo interrato) di un ampio edificio a cinque piani fuori terra di cui il piano terreno parzialmente interrato e l'ultimo livello sottotetto. L'edificio è facilmente accessibile essendo stato costruito in fregio alla strada regionale 44 della Valle di Gressoney.

L'accesso all'unità immobiliare in esame è possibile per mezzo di una scala esterna in acciaio zincato posta sul lato occidentale del fabbricato e raggiungibile dall'ampio piazzale antistante l'edificio a meridione dello stesso.

Internamente l'unità presenta semplice distribuzione con un disimpegno di ingresso sul quale si aprono due bagni dotati di filtro. Dal disimpegno di ingresso si accede ad un ampio spazio operativo che utilizza in parte il sottoscala della sovrastante scala di accesso ai piani superiori; lo spazio è caratterizzato dalla presenza di due pilastri che dividono lo spazio in due settori nord e sud. La superficie calcolata in SIL (Superficie Interna Lorda, al lordo quindi di tutte le murature di partizione interna) è di 145 m².

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, scala esterna metallica, ha un'altezza interna di 267 centimetri. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 24 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Via Gressoney n° 39, piano: S1, intestato a Il Ristoro S.r.l., derivante da Variazioni catastali
Coerenze: Da nord; Foglio 11 del Comune di Pont Saint Martin: particella 26 di proprietà Pincelli Francesco e Polesato Lucaina, Particella 474 di proprietà Yeuillaz Mauro, particella 133 di proprietà il Ristoro Srl, strada regionale n°44 della Valle di Gressoney.
L'Agenzia delle Entrate, Servizi Territoriali, non riporta la zona censuaria, né la microzona.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4/5 piani fuori terra, 1/2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2012.



Interno ripresa verso est dall'ingresso

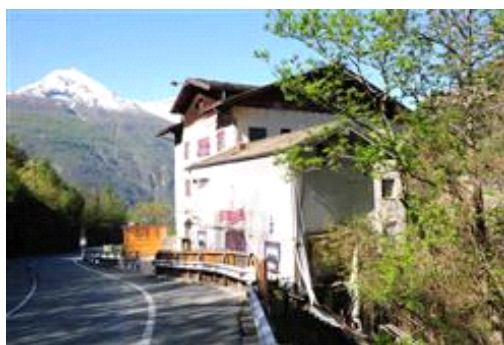


Interno, ripresa verso ovest dal laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lillianes). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Banda larga, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle di Gressoney, Borgo di Perloz sul versante destro orografico, Centro storico di Pnt Saint Martin..

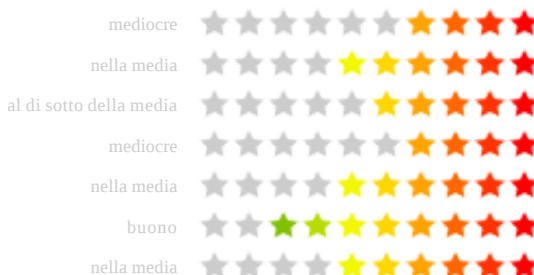




COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Titolare di agenzia immobiliare di Pont Saint Martin (26/07/2018)

Domanda: Nulla

Offerta: Alcune unità in zona Pont Saint Martin ferme da anni

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 anni

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 950,00

Note: Il mercato di questa tipologia di beni immobiliari è fermo. La vendita di un bene siffatto dipende esclusivamente da un imprenditore che desideri avviare nuovamente un'attività di panificazione oppure decida di riattivare l'attività alberghiera dell'intero fabbricato: in questo momento queste possibilità sono totalmente da escludere.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a copro è necessaria perchè per un'unità immobiliare come quella in esame con destinazione d'uso a da attività artigianale non è possibile reperire sul mercato, e nella zona in particolare, immobili con simile destinazione e simili condizioni complessive. Pertanto non ritengo compatibile utilizzare i procedimenti di stima a me consueti: MCA, comparativo in base al prezzo medio di mercato oppure reddituale a capitalizzazione diretta. La valutazione individua un valore medio unitario che mi permette con la moltiplicazione del valore della superficie di 145 di SIL (superficie Interna Lorda) di raggiungere un valore immobiliare legittimo per la tipologia di bene, per la sua destinazione d'uso. per la qualità delle finiture e dello stato di conservazione ho ritenuto di potere applicare il valore di € 900,00/m

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **131.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione causata dalla mancata richiesta di beni analoghi sul mercato.	-13.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 117.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 117.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non è possibile, a mio giudizio, utilizzare il metodo di valutazione MCA in quanto non sono reperibili in zona beni di analoga destinazione d'uso. Pertanto utilizzo il criterio "a corpo" utilizzando la SIL (superficie interna lorda- ovvero comprensiva delle partizioni interne) e moltiplicando la superficie per un valore unitario che tiene conto: della destinazione d'uso, dello stato di conservazione (in questo caso discreto) del bene, dell'accessibilità veicolare e pedonale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Pont Saint Martin e SUEL della Bassa Valle, agenzie: Pont Saint Martin, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, Immobiliare.it, Osservatorio delle quotazioni immobiliari

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	laboratorio artigianale	0,00	0,00	117.900,00	117.900,00
				117.900,00 €	117.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 5.895,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 3.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.505,00**

data 07/08/2018

il tecnico incaricato
Luciano Bonetti

