



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:
Il Ristoro S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2019

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 **Residenziale e attività commerciale al piano terra** a PONT SAINT MARTIN Via per Gressoney 39, frazione Ronc de Grange, della superficie commerciale di **841,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Il Ristoro S.r.l.)

Il fabbricato è collocato sulla destra orografica del torrente Lys all'imbocco della valle di Gressoney; esso si trova a lato della strada regionale in posizione panoramica e con buona esposizione. Il fabbricato risulta non completato e in condizioni di scarsa manutenzione poichè non utilizzato da diversi anni. La proprietà iniziò lavori di trasformazione del vecchio albergo con il cambio di destinazione d'uso a residenza temporanea realizzando il frazionamento interno per complessivi 7 appartamenti per il corpo principale e un appartamento su tre livelli per il corpo secondario settentrionale. L'edificio al primo piano seminterrato con tre lati di fatto liberi, ospitava un'attività ricettiva di birreria e rivendita di pane (il panificio era collocato al secondo piano seminterrato ed è stato oggetto di recente altra mia valutazione). L'edificio risulta di fatto non finito poichè gli interni sono privi diintonaci, mancano gli impianti, mancano i sottofondi, i serramenti; per ragioni di decoro il proprietario decise di collocare una specie di involucro tessuto stampato (tale rivestimento agganciato direttamente alle facciate in vista, meridionale e orientale, è ancora in essere). Il fabbricato è privo di ascensore e il raggiungimento dell'ultimo livello sottotetto partendo dal piano dei parcheggi risulta piuttosto complesso dovendo superare una scala esterna esposta e poi tre rampe di scale. Io ritengo che la riqualificazione di questo edificio avrebbe dovuto prevedere anche l'inserimento di un ascensore e un servoscala per il superamento della scala esterna.

L'unità commerciale collocata al primo piano seminterrato, definita birreria, è composta di due grandi spazi collegati da un'apertura ad arco; sè presente un servizio igienico con caratteristiche per potere ospitare una persona con disabilità motoria, un piccolo ripostiglio sottoscala. Si accede anche alla scala comune a tutto l'edificio la quale permette di raggiungere i servizi igienici distinti per sesso, collocati quindi a quota superiore di circa " mezzo piano" rispetto alla quota di ingresso della birreria, i servizi sono disimpegnati da un piccolo locale pentagonale che permette di raggiungere i due disimpegni, uno per sesso, sui quali si aprono i due servizi igienici per ogni sesso. L'unità possiede anche una cucina direttamente accessibile dalla sala e una dispensa il cui raggiungimento è invece mediato dal disimpegno che raggiunge il montacarichi che serviva per il trasferimento dei prodotti da forno dal panificio al piano terreno per la successiva distribuzione. Lo spazio di disimpegno, censito con il subaltrno 30, pertanto deve rientrare a mio giudizio in parte significativa (60%) anche nella valutazione dell'unità commerciale. Questa unità possiede anche una cantina sul lato nord collocata sotto l'unità immobiliare n° 28 e accessibile esclusivamente dall'esterno passando dalla scala esterna metallica posta a ovest che scende all'ingresso del laboratorio artigianale e da qui percorrere parte del perimetro nord del fabbricato in salita.

Ai piani superiori dell'edificio principale sono invece collocati gli otto alloggi censiti serviti da scala condominiale comune (anche questa censita con il sub 30 Bene Comune Non Censibile) la scala rientra in parte anche nella valutazione di questi alloggi. Segnalo che gli alloggi non sono utilizzabile perchè sono privi di impianti, senza pavimentazioni nè sottofondi, sono dotati di serramenti di qualità molto bassa e soprattutto datati. Gli alloggi del primo e secondo piano hanno caratteristiche analoghe con accesso dal corpo scala comune: l'alloggio meridionale ha accesso in un disimpegno di ingresso che garantisce l'accesso al bagno alla cucina e al soggiorno, dal soggiorno si accede alla camera da letto matrimoniale (sarebbe possibile utilizzare la cucina come seconda camera e concentrare soggiorno e cucina in un unico ambiente; per il secondo alloggio occidentale il lungo corridoio precedentemente utilizzato per la distribuzione delle camere dell'albergo, è stato inglobato nell'unità, si raggiunge il soggiorno, da qui la cucina posta a sud ovest, ampio bagno è attualmente privo di



disimpegno e dal soggiorno si entra direttamente nella camera matrimoniale posta a nord ovest. Il terzo alloggio ha esclusivamente collocazione settentrionale ed è dotato di un ambiente unico che ospita soggiorno e cucina, un bagno e una camera da letto. Oggi appartamenti che hanno anche esposizione meridionale possiedono balconi: tre per l'unità sud est ed uno per quella sud ovest.

I due alloggi del terzo piano sottotetto sono collocati uno a nord ed uno a sud; quello meridionale possiede ingresso diretto nel soggiorno che ospita anche la cucina, da questo ambiente si raggiunge la camera da letto e da qui il bagno, un disimpegno garantisce la possibilità di raggiungere un ripostiglio. Il secondo alloggio ha esclusiva esposizione settentrionale ed ha composizione simile all'appartamento meridionale. Devo segnalare che il grande spazio di sbarco davanti alla scala, in fondo al quale è collocato un ripostiglio, è stato attribuito all'subalterno 27 (alloggio meridionale del terzo piano).

L'unità immobiliare censita con il n° 28 è di fatto un'unità indipendente che si sviluppa su tre livelli

Non ritengo possibile una vendita frazionata unità per unità del corpo di questa perizia in quanto la ristrutturazione è necessaria per tutto il fabbricato e pertanto è non solo auspicabile, ma necessaria una vendita in blocco del corpo immobiliare per avere la certezza della possibilità della sua complessiva trasformazione.

La qualità energetica dell'involucro del complesso immobiliare è molto scadente; la struttura di copertura è debole e andrebbe sostituita al pari del manto. Per rendere agibile il fabbricato si renderebbe oggi necessario provvedere alle valutazioni sismiche e io ritengo necessario provvedere al consolidamento strutturale complessivo. Preciso infine che anche sotto il profilo acustico il complesso immobiliare necessiterebbe di accurate verifiche tra un appartamento e l'altro e tra un piano e l'altro, in rispetto delle attuali stringenti norme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Seminterrato, Terra, primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 24 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39 PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Unità immobiliare al rustico, ma censita come finita al secondo piano lato ovest del corpo principale
- foglio 11 particella 24 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non ultimato, al rustico, al piano secondo lato sud, del fabbricato principale
- foglio 11 particella 24 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento al secondo piano lato nord in aderenza al corpo scala, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 194 mq, rendita 5.310,21 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terra, intestato a Il Ristoro Srl
Unità commerciale occupante tutto il piano terreno del fabbricato principale. Attenzione incoerenza tra elaborato planimetrico e planimetria catastale: in elaborato planimetrico Primo seminterrato, in planimetria catastale piano terreno. Tale incongruenza è da rettificare.
- foglio 11 particella 24 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Primo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento collocato al primo piano, lato ovest, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Primo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non ultimato (al rustico) al primo piano, lato sud, del fabbricato principale.



- foglio 11 particella 24 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: primo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non finito (al rustico) collocato al primo piano, lato nord aderente al corpo scala, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terzo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non finito (al rustico) collocato sul lato nord del terzo piano sottotetto in aderenza al corpo scala del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terzo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non finito (al rustico) collocato a sud del terzo piano sottotetto del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 360,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terra, Primo , Secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento collocato a nord del complesso immobiliare, con accesso indipendente, non ultimato. Incongruenza tra elaborato planimetrico e planimetrie catastali: il piano terra corrisponde al piano primo seminterrato dell'elaborato planimetrico, il primo piano al piano terra, il secondo piano al primo piano. Questa planimetria catastale è da rettificare e rendere coerente all'elaborato.
- foglio 11 particella 24 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Si tratta del piano sottotetto corrispondente all'aproiezione dell'unità immobiliare con subalterno 28.
- foglio 11 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO/5, superficie 150, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: PONT-SAINT-MARTIN Codice: G854 Sezione: C, intestato a Il Ristoro Srl
Coerenze: Particelle: 24, 476, 495, 474 tutte appartenenti al foglio 11 del Catasto Terreni sezione C del Comune di Pont Saint Martin.
Si tratta di fatto della porzione occidentale del piazzale meridionale destinato a parcheggio dove la qualità di castagneto da frutto è completamente inesistente. Tale area, in modo più appropriato, dovrebbe essere area urbana.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 seminterrati piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	841,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 412.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 412.000,00
Data della valutazione:	22/01/2019



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Ristoro S.r.l. per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Aosta (dal 04/07/2011), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 201/2011 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Aosta ai nn. 7053/4864, in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Aosta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Segnalo che la Relazione notarile riporta pignoramento e informazioni sul subalteno 20, laboratorio artigianale del secondo piano seminterrato, già stimato con l'esecuzione immobiliare 15/208 e non oggetto di questa valutazione.

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 14/10/2013 a firma di Notaio Pierluigi Cignetti ai nn. 212.472/39000 di repertorio, a favore [REDACTED] contro Il Ristoro Srl, derivante da Rogito Notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea del 14 ottobre 2013 repertorio 212.472/39000.

Importo ipoteca: 210.234,80.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a unità Foglio 11 particella 24 sub 21.

Si tratt di tutta l'unità commerciale del primo piano seminterrato utilizzata a birreria.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2014 a firma di Notaio Pierluigi Cignetti ai nn. 213.415/39631 di repertorio, a favore [REDACTED] contro Il Ristoro Srl, derivante da Rogito Notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea del 13 maggio 2014, repertorio 213.415/39631.

Importo ipoteca: 93.000.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità commerciale Foglio 11 particella 24 sub 21.

Anche in questo caso si tratta dell'unità commerciale posta al primo piano seminterrato destinata a birreria.

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/08/2012 a firma di notaio Pierluigi Cignetti ai nn. 210.844/37891 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro Il Ristoro Srl UNIPERSONALE, derivante da Atto di mutuo a rogito del notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea in data 8 agosto 2012 repertorio 210.844/37891.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità del Foglio 11, particella 24, sub 20.

Si tratta in questo caso di tutto il piano secondo seminterrato non oggetto della presente esecuzione immobiliare e già stimato in altra valutazione per esecuzione immobiliare (15/2018). Come segnalato in



altra perizia il bene con sub 20 è gravato da convenzione con il Comune di Pont Saint martin secondo gli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 per edilizia convenzionata. Questa unità con sub 20 è anche pignorata a della banca di Credito Cooperativo Valdostana.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 2020 di repertorio, trascritta il 20/12/2016 a Aosta ai nn. 2020, a favore di [REDACTED] contro Il Ristoro Srl, derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 20 dicembre 2016 repertorio 2020.

La formalità è riferita solamente a Unità Foglio 11 particella 24 sub 16 del Comune di Pont Saint Martin.

Si tratta dell'unità posta al piano terra non oggetto di questa esecuzione immobiliare, ma comunque riportato nella relazione notarile (dichiarazione notarile) del Notaio Francesco Saia di Aosta.

Pignoramento, trascritta il 01/08/2018 a Aosta ai nn. 7229/5519, a favore di [REDACTED] contro Il Ristoro Srl, derivante da Decreto ingiuntivo del 10 ottobre 2017 repertorio 499 per € 234.786,75 e da decreto del Tribunale di Aosta del 18 luglio 2018 repertorio 1030.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati Foglio 11, particella 24, sub 10, 11, 12, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30. Terreni Foglio 11 particella 133.

In questo caso il pignoramento fissa tutti gli immobili segnalati in relazione notarile e oggetto della esecuzione immobiliare.

Pignoramento, trascritta il 22/08/2018 a Aosta ai nn. 7866/5989, [REDACTED] contro Il Ristoro Srl, derivante da Decreto del Tribunale di Aosta del 13 agosto 2018 repertorio 1202.

La formalità è riferita solamente a Terreno Foglio 11, particella 133. Fabbricato Foglio 11, particella 24, sub 21.

In questo caso si tratta di parte del piazzale a parcheggio (133) e dell'intera unità commerciale del piano primo seminterrato destinato a birreria.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto ingiuntivo, stipulata il 07/04/2017 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 3202/446 di repertorio, a favore di [REDACTED], contro Il Ristoro Srl, derivante da Decreto ingiuntivo del 26 gennaio 2017 repertorio 58/2017 per euro 16.000,00.

La formalità è riferita solamente a Terreno Foglio 11, particella 133, Fabbricati Foglio 11 particella 24 sub 10, 11, 12, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29..

In questo decreto ingiuntivo manca il subalterno 21.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 5.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Attenzione al cambio di destinazione d'uso già in essere che obbligherà a convenzione con il Comune di Pont Saint Martin per edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 27 gennaio 1977, n. 10 (Norme in materia di edificabilità dei suoli) dove è segnalato che Articolo 7 comma 1 "1 Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti il contributo di cui al precedente articolo 3 è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8."



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Ristoro Srl per la quota di 1000/1000, in forza di A (dal 04/07/2011), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Decreto del Tribunale di Aosta ai nn. 201/2011 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Aosta ai nn. 7053/4864, in forza di A.

Il titolo è riferito solamente a Terreni Foglio 11, particella 133. Fabbricati, Foglio 11, Particella 24, sub 10, 11, 12, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (BCNC)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per gli ambiti inedificabili il fabbricato è collocato in zona gialla per frana, quindi il progetto di riqualificazione necessita di parere idrogeologico presso la Regione Valle d'Aosta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio **N. 6**, intestata [REDACTED] per lavori di Trasformazione di fabbricato in albergo-ristorante, presentata il 03/06/1965 con il n. 6 di protocollo.

Si tratta nel complesso di un fabbricato ante 1967 e successivamente ampliato e riqualificato. Questo Permesso Edilizio autorizzò alla trasformazione del fabbricato in albergo-ristorante.

N. 1666, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di fabbricato ad albergo ristorante in fregio alla strada regionale, rilasciata il 13/05/1965 con il n. 1666 di protocollo.

Si tratta dell'autorizzazione regionale, Assessorato ai lavori Pubblici, alla realizzazione di fabbricato alberghiero in fregio all'allora strada regionale n°1 Pont Saint Martin-Gressoney La Trinité alla progressiva 2+430

Concessione edilizia **N. 620/A**, intestata a [REDACTED] per lavori di Sistemazione di fabbricato esistente, rilasciata il 04/03/1977 con il n. 620/A di protocollo

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 2077**, intestata [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso, presentata il 05/02/2004 con il n. 1393 di protocollo, rilasciata il 04/05/2004 con il n. 2077 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il cambio di destinazione d'uso fu richiesto per passare da albergo a residenza permanente o



principale. Il progetto infatti richiedeva di realizzare autorimesse al piano terreno (seminterrato) con accesso dal parcheggio e cantine al piano interrato.

DIA (Denuncia di inizio attività) **N. 13572**, intestata a A.ERRE S.r.l., per lavori 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 losse di pietra, sostituzione dei serramenti in legno con vetri tipo vetrocamera, ripristino dei balconi. Rifacimento dei pavimenti e rivestimenti interni. Tali opere di fatto non furono eseguite.

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

N. 6948/2012, intestata a [redacted] titolare Il Ristoro Srl, per lavori di Cambio di destinazione d'uso ad attività produttive di interesse prevalentemente locale. , agibilità del 19/10/2012 con il n. 26394/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità del secondo piano seminterrato ubalterno 20 non oggetto di questa esecuzione immobiliare..

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 (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **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.

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 (Segnalazione Certificata di Inizio attività) **N. 9010/2013**, intestata [redacted] legale rappresentante della Società "Il Ristoro" S.r.l., 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 Consiglio Comunale n. 27 del 26.11.2009, 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.. Il titolo è riferito solamente al Tutta l'area quindi il terreno con particella 133 e tutta la particella 24.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Attenzione alla mancata corrispondenza tra Elaborato Planimetrico e planimetrie catastali dei subalterni 21 e 28.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Progettazione, Direzione lavori per completamento opere: €.50.000,00

Al momento dell'eventuale vendita il nuovo proprietario dovrà presentare nuovamente istanza per il



completamento delle opere di trasformazione e dare incarico ad uno a più professionisti per la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, i calcoli strutturali, i calcoli energetici



Ripresa da nord est



Interno del primo piano seminterrato che ospita la birreria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra l'ultimo Elaborato planimetrico presentato con protocollo AO0054693 del 15/12/2016 e le planimetrie catastali in ordine ad alcune indicazioni di piano: il sub 21 non è il piano terra, ma il primo piano seminterrato. Per il subalterno 28 il piano terra è di fatto il primo seminterrato, il primo piano corrisponde al piano terra e il secondo piano corrisponde al primo piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per due planimetrie catastali sub 21 e sub 28: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Immediati

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 11, particella 24, sub 21 e 28

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

RESIDENZIALE E ATTIVITÀ COMMERCIALE AL PIANO TERRA

DI CUI AL PUNTO A

Residenziale e attività commerciale al piano terra a PONT SAINT MARTIN Via per Gressoney 39, frazione Ronc de Grange, della superficie commerciale di **841,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Il Ristoro S.r.l.)

Il fabbricato è collocato sulla destra orografica del torrente Lys all'imbocco della valle di Gressoney; esso si trova a lato della strada regionale in posizione panoramica e con buona esposizione. Il fabbricato risulta non completato e in condizioni di scarsa manutenzione poichè non utilizzato da diversi anni. La proprietà iniziò lavori di trasformazione del vecchio albergo con il cambio di destinazione d'uso a residenza temporanea realizzando il frazionamento interno per complessivi 7 appartamenti per il corpo principale e un appartamento su tre livelli per il corpo secondario



settecentrale. L'edificio al primo piano seminterrato con tre lati di fatto liberi, ospitava un'attività ricettiva di birreria e rivendita di pane (il panificio era collocato al secondo piano seminterrato ed è stato oggetto di recente altra mia valutazione). L'edificio risulta di fatto non finito poiché gli interni sono privi di intonaci, mancano gli impianti, mancano i sottofondi, i serramenti; per ragioni di decoro il proprietario decise di collocare una specie di involucro tessuto stampato (tale rivestimento agganciato direttamente alle facciate in vista, meridionale e orientale, è ancora in essere). Il fabbricato è privo di ascensore e il raggiungimento dell'ultimo livello sottotetto partendo dal piano dei parcheggi risulta piuttosto complesso dovendo superare una scala esterna esposta e poi tre rampe di scale. Io ritengo che la riqualificazione di questo edificio avrebbe dovuto prevedere anche l'inserimento di un ascensore e un servoscala per il superamento della scala esterna.

L'unità commerciale collocata al primo piano seminterrato, definita birreria, è composta di due grandi spazi collegati da un'apertura ad arco; s'è presente un servizio igienico con caratteristiche per potere ospitare una persona con disabilità motoria, un piccolo ripostiglio sottoscala. Si accede anche alla scala comune a tutto l'edificio la quale permette di raggiungere i servizi igienici distinti per sesso, collocati quindi a quota superiore di circa "mezzo piano" rispetto alla quota di ingresso della birreria, i servizi sono disimpegnati da un piccolo locale pentagonale che permette di raggiungere i due disimpegni, uno per sesso, sui quali si aprono i due servizi igienici per ogni sesso. L'unità possiede anche una cucina direttamente accessibile dalla sala e una dispensa il cui raggiungimento è invece mediato dal disimpegno che raggiunge il montacarichi che serviva per il trasferimento dei prodotti da forno dal panificio al piano terreno per la successiva distribuzione. Lo spazio di disimpegno, censito con il subalterno 30, pertanto deve rientrare a mio giudizio in parte significativa (60%) anche nella valutazione dell'unità commerciale. Questa unità possiede anche una cantina sul lato nord collocata sotto l'unità immobiliare n° 28 e accessibile esclusivamente dall'esterno passando dalla scala esterna metallica posta a ovest che scende all'ingresso del laboratorio artigianale e da qui percorrere parte del perimetro nord del fabbricato in salita.

Ai piani superiori dell'edificio principale sono invece collocati gli otto alloggi censiti serviti da scala condominiale comune (anche questa censita con il sub 30 Bene Comune Non Censibile) la scala rientra in parte anche nella valutazione di questi alloggi. Segnalo che gli alloggi non sono utilizzabili perché sono privi di impianti, senza pavimentazioni né sottofondi, sono dotati di serramenti di qualità molto bassa e soprattutto datati. Gli alloggi del primo e secondo piano hanno caratteristiche analoghe con accesso dal corpo scala comune: l'alloggio meridionale ha accesso in un disimpegno di ingresso che garantisce l'accesso al bagno alla cucina e al soggiorno, dal soggiorno si accede alla camera da letto matrimoniale (sarebbe possibile utilizzare la cucina come seconda camera e concentrare soggiorno e cucina in un unico ambiente; per il secondo alloggio occidentale il lungo corridoio precedentemente utilizzato per la distribuzione delle camere dell'albergo, è stato inglobato nell'unità, si raggiunge il soggiorno, da qui la cucina posta a sud ovest, ampio bagno è attualmente privo di disimpegno e dal soggiorno si entra direttamente nella camera matrimoniale posta a nord ovest. Il terzo alloggio ha esclusivamente collocazione settentrionale ed è dotato di un ambiente unico che ospita soggiorno e cucina, un bagno e una camera da letto. Oggi appartamenti che hanno anche esposizione meridionale possiedono balconi: tre per l'unità sud est ed uno per quella sud ovest.

I due alloggi del terzo piano sottotetto sono collocati uno a nord ed uno a sud; quello meridionale possiede ingresso diretto nel soggiorno che ospita anche la cucina, da questo ambiente si raggiunge la camera da letto e da qui il bagno, un disimpegno garantisce la possibilità di raggiungere un ripostiglio. Il secondo alloggio ha esclusiva esposizione settentrionale ed ha composizione simile all'appartamento meridionale. Devo segnalare che il grande spazio di sbarco davanti alla scala, in fondo al quale è collocato un ripostiglio, è stato attribuito al subalterno 27 (alloggio meridionale del terzo piano).

L'unità immobiliare censita con il n° 28 è di fatto un'unità indipendente che si sviluppa su tre livelli

Non ritengo possibile una vendita frazionata unità per unità del corpo di questa perizia in quanto la ristrutturazione è necessaria per tutto il fabbricato e pertanto è non solo auspicabile, ma necessaria una vendita in blocco del corpo immobiliare per avere la certezza della possibilità della sua complessiva trasformazione.

La qualità energetica dell'involucro del complesso immobiliare è molto scadente; la struttura di copertura è debole e andrebbe sostituita al pari del manto. Per rendere agibile il fabbricato si



renderebbe oggi necessario provvedere alle valutazioni sismiche e io ritengo necessario provvedere al consolidamento strutturale complessivo. Preciso infine che anche sotto il profilo acustico il complesso immobiliare necessiterebbe di accurate verifiche tra un appartamento e l'altro e tra un piano e l'altro, in rispetto delle attuali stringenti norme.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Seminterrato, Terra, primo, secondo e terzo , ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 24 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39 PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Unità immobiliare al rustico, ma censita come finita al secondo piano lato ovest del corpo principale
- foglio 11 particella 24 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non ultimato, al rustico, al piano secondo lato sud, del fabbricato principale
- foglio 11 particella 24 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento al secondo piano lato nord in aderenza al corpo scala, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 194 mq, rendita 5.310,21 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terra, intestato a Il Ristoro Srl
Unità commerciale occupante tutto il piano terreno del fabbricato principale. Attenzione incoerenza tra elaborato planimetrico e planimetria catastale: in elaborato planimetrico Primo seminterrato, in planimetria catastale piano terreno. Tal incongruenza è da rettificare.
- foglio 11 particella 24 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Primo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento collocato al primo piano, lato ovest, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Primo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non ultimato (al rustico) al primo piano, lato sud, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: primo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non finito (al rustico) collocato al primo piano, lato nord aderente al corpo scala, del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terzo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non finito (al rustico) collocato sul lato nord del terzo piano sottotetto in aderenza al corpo scala del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 280,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terzo, intestato a Il Ristoro Srl
Appartamento non finito (al rustico) collocato a sud del terzo piano sottotetto del fabbricato principale.
- foglio 11 particella 24 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 360,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Terra, Primo , Secondo, intestato a Il Ristoro Srl



Appartamento collocato a nord del complesso immobiliare, con accesso indipendente, non ultimato. Incongruenza tra elaborato planimetrico e planimetrie catastali: il piano terra corrisponde al piano primo seminterrato dell'elaborato planimetrico, il primo piano al piano terra, il secondo piano al primo piano. Questa planimetria catastale è da rettificare e rendere coerente all'elaborato.

- foglio 11 particella 24 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GRESSONEY n. 39, PONT-SAINT-MARTIN (Codice: G854), piano: Secondo, intestato a Il Ristoro Srl
Si tratta del piano sottotetto corrispondente all'aproiezione dell'unità immobiliare con subalterno 28.
- foglio 11 particella 133 (catasto terreni), qualità/classe CAST FRUTTO/5, superficie 150, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, indirizzo catastale: PONT-SAINT-MARTIN Codice: G854 Sezione: C, intestato a Il Ristoro Srl
Coerenze: Particelle: 24, 476, 495, 474 tutte appartenenti al foglio 11 del Catasto Terreni sezione C del Comune di Pont Saint Martin.
Si tratta di fatto della porzione occidentale del piazzale meridionale destinato a parcheggio dove la qualità di castagneto da frutto è completamente inesistente. Tale area, in modo più appropriato, dovrebbe essere area urbana.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 seminterrati piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1978.



Fronte meridionale del fabbricato principale



Ripresa da nord est del fabbricato: in primo piano corpo nord

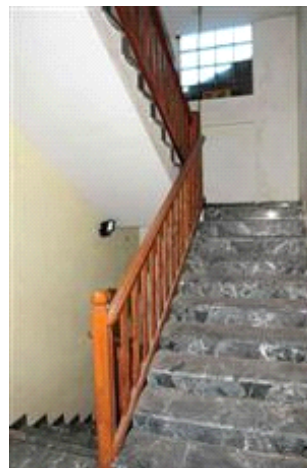
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle di Gressoney, Ponte romano di Pont Saint Martin, Ponte di Moretta Tour D'Hereraz, Torre romana, castagneti.





Fronte nord



Interno, corpo scala subalterno 30

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

autostrada distante 3000 metri

ferrovia distante 3000 metri

buono



ottimo



al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

buono



luminosità:

eccellente



panoramicità:

eccellente



impianti tecnici:

pessimo



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari sono attualmente prive di Attestato di Prestazione Energetica perché gli appartamenti del primo, secondo e terzo piano sono privi di impianti, sono in parte privi di serramenti e il terzo sottotetto non ha alcun isolamento di copertura: tali unità si possono considerare in corso di costruzione (malgrado l'accatastamento) e con involucro aperto pertanto, per ora, l'APE si può evitare di redigerlo. L'unità commerciale del primo piano seminterrato a birreria è dotata di APE (allora ACE) allegato alla presente perizia e dotato di codice ACE-G860-63.

CLASSE ENERGETICA:



[101,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ACE-G860-63 (solo unità sub 21) registrata in data 30/10/2012

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
Unità Sub 21 Piano seminterrato	248,46	x	100 %	=	248,46
Disimpegno sub 30 a fianco del sub 21 primo piano seminterrato	15,45	x	60 %	=	9,27
Primo piano a residenza corpo principale	156,65	x	100 %	=	156,65
Secondo piano a residenza corpo principale	156,65	x	100 %	=	156,65
Balconi primo e secondo piano	22,80	x	40 %	=	9,12
Terzo piano sottotetto compresnivo degli spazi sottotetto ragguagliati al 40%	114,26	x	100 %	=	114,26
Unità settentrionale sub 28	103,85	x	100 %	=	103,85
Balcone unità sub 28	12,93	x	30 %	=	3,88
Deposito sottotetto sub 29	39,53	x	25 %	=	9,88
Beni comuni sub 30 solo corpo scala e disimpegni	58,26	x	50 %	=	29,13
Totale:	928,84				841,15



Piante del piano primo seminterrato e del piano primo, secondo e terzo elaborate con programma di disegno



Piante del piano primo seminterrato e del piano terra elaborate con programma di disegno informatizzato su rilievo



informatizzato su rilievo in situ.

in situ.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Titolare di agenzia immobiliare di Pont Saint Martin (11/01/2019)

Domanda: Prezzo medio di vendita di fabbricati con necessità di ristrutturazione imminente.

Offerta: Immobili presenti a Pont Saint Martin il prezzo medio dell'offerta è di € 800,00 al metro quadrato con condizioni d'uso ancora accettabili.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Si tratta generalmente di fabbricati oppure di unità riutilizzabili.

Titolare di agenzia immobiliare di Pont Saint Martin (15/01/2019)

Domanda: Prezzo di vendita unitario locali commerciali.

Offerta: Presenza limitata nel territorio comunale.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 24 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Appetibili i locali collocati nel centro storico, facilmente accessibili e dotati di parcheggi nelle vicinanze.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo deve essere sviluppato considerando il valore dell'unità commerciale posta al primo piano seminterrato e in successione con un valore differente per collocazione di piano.

Il piano primo seminterrato, unità commerciale sviluppa 248 m² nel quale non comprendo lo spazio occidentale dove è collocato il disimpegno che possiede una superficie di 15.45 m². Per la cantina la superficie considerata nella valutazione è quella netta che considero al 50% per raggualgierla a quelle dell'unità commerciale. Considero pertanto le superfici raggualgiate sono le seguenti: $248.46 + 15.45 \cdot 0.6 + 14.70 \cdot 0.5 = 265,08 \text{ m}^2$. Il valore unitario che attribuisco a questa unità immobiliare è di € 1.100,00/m². Il valore del primo piano seminterrato pertanto è di $265,08 \cdot 1300 = € 291.588,00$, arrotondamento a € 290.000,00 che decurto già in questa fase del 10% per la necessità di consolidamenti strutturali e riqualificazione energetica che interesserebbe anche questo livello: $290.000,00 \cdot 0,9 = € 261.000,00$.

Al primo e al secondo piano attribuisco prezzo unitario identico ricordando che tutti questi spazi non sono utilizzabili e che necessiterebbero di opere molto significative per essere condotti a condizioni di utilizzo: il prezzo applicabile è di € 450,00/m² (di fatto è come se si trattasse di un rudere da rigenerare). Le superfici calcolate sono quelle lorde commerciali comprensive dei muri e del 40% delle superfici dei balconi. $63.51 + 40 + 53.14 + 0.4 \cdot 4 \cdot 2.85 = 161.74 \text{ m}^2$; i piani sono due pertanto $2 \cdot 161.74 \cdot 450 = € 145.566,00$ con arrotondamento a € 145.000,00.

Il terzo piano sottotetto possiede condizioni di vista verso sud eccellenti, ma una condizione di conservazione, se possibile, inferiore a quella degli spazi dei piani inferiori, pertanto ritengo che tali spazi debbano subire una diminuzione di prezzo unitario a € 420,00/m². La superficie commerciale del terzo piano è di 114.26 m² ai quali devono essere sommati i 20 m² di sottotetto non abitabile con una superficie raggualgiata pari la 40% della superficie pertanto 8 m²: complessivamente $(114.26 + 8) \cdot 420 = € 51.349,20$ con arrotondamento a € 51.000,00.

L'unità immobiliare settentrionale con subalterno 28, sviluppantesi su tre livelli oltre al piano sottotetto a deposito, e al ballatoio del primo piano costituente di fatto balcone, possiede superficie commerciale di: 40,40 (PT) + 18,77 (1° Semint) + 40,80 (1°P) + $12,93 \cdot 0,3 = 103,85 \text{ m}^2$. Il prezzo di



vendita unitario attribuibile a questa unità è analogo al terzo piano del fabbricato principale cefinito in € 420,00/m², pertanto: $103.85 \times 420 = € 43.617,00$ arrotondamento a € 43.000.

L'unità a deposito sottotetto con subalterno 29 possiede altezze molto contenute che ne limitano alquanto l'utilizzo; ritengo equo comunque generare una valutazione anche per questa unità segnando che l'altezza inferiore è di 75 cm e quella al colmo di 160 cm pertanto la superficie utile che considero è pari a $1/4$ della superficie netta dell'unità ovvero $39.53/4 = 9.88 \text{ m}^2$. $9.88 \times 400 = € 3952$, arrotondamento in € 4.000,00

Segnalo che la relazione notarile comprende anche i Beni Comuni relativi al subalterno 30 che comprende il corridoio di accesso al montacarichi, il montacarichi, il corpo scala e gli spazi di distribuzione comuni. Tali spazi, con superficie utile di m² vengono stimati in € 380/m². Scale e disimpegno $(9.95+9.67) \times 2 + 19.02$ (Scala e disimpegno terzo piano) = 58,26 m². Valutazione al 50% $58.26 \times 225 = € 13.108,25$ arrotondamento a € 13.000,00

Il terreno che ospita parte del parcheggio è di fatto una pertinenza degli immobili e posso stimare un valore di € 90/m² da moltiplicare per la superficie catastale del terreno di 150 m²: $150 \times 90 = € 13.500,00$

Complessivamente: € 261.000 + € 145.000 + € 51.000 + € 43.000 + 4.000 + € 13.000,00 + € 13.500,00 = € 530.500,00 con arrotondamento a € 530.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **530.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sistemazioni esterne	-26.500,00
Vendita "in blocco" della parte di fabbricato o oggetto di valutazione	-39.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 463.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 463.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ho utilizzato una stima a corpo procedendo analiticamente nello sviluppo del calcolo delle superfici con il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) fino allo spessore massimo di parete erimetricale di 40 cm. Ho calcolato i balconi al 40% della loro superficie, gli spazi comuni al 50 % della loro superficie. Il prezzo unitario contenuto dipende dal fatto che il fabbricato è al grezzo, con una condizione di conservazione scarsa (di fatto quasi nelle condizioni di un rudere) e con necessità di interventi urgenti di riqualificazione in particolare per la copertura. Il mercato delle seconde case per località come questa è molto debole. Il piano economico presunto sotto riportato parte dalla considerazione di acquisire integralmente il fabbricato e di trasformarlo completamente con risanamento, riqualificazione sotto ogni profilo.

Piano Economico presunto Il Ristoro

- 1 Valore fabbricato e terreni € 600.000,00
- 2 Costo di costruzione € 900.000,00
- 3 Oneri concessori € 70.000,00
- 4 Atto notarile e spese di registrazione € 65.000,00
- 5 Oneri finanziari € 90.000,00



6. 6 Costi di progettazione € 36.000,00
7. 7 Rischio ed imprevisti 5% di 2 € 45.000,00
8. Totale spese € 1.806.000,00
9. Valore immobiliare ultimato € 1.900.000,00

Come si può rilevare dal ragionamento sopra esposto un'operazione immobiliare completa sul fabbricato, comprendendovi anche il secondo piano seminterrato e il piano terra (livelli non oggetto di questa stima) il risultato di questa operazione immobiliare appare proprio non convincente sotto il profilo economico e finanziario, anche immaginando di ridurre al minimo gli interventi di riqualificazione.

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, agenzie: Pont Saint Martin, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia delle Entrate), Immobiliare.it, Osservatorio immobiliare

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	Residenziale e attività commerciale	841,15	0,00	463.750,00	463.750,00
	al piano terra				
				463.750,00 €	463.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La divisibilità della quota, come segnalato in altro paragrafo, risulta piuttosto complessa in quanto le unità immobiliari a residenza dei piani primo, secondo e terzo sottotetto non sono completi e richiedono lavori estesi e complessi. Le attività edilizie necessarie ai piani superiori interesserebbero in parte anche il primo piano seminterrato sotto il profilo strutturale e impiantistico e certamente anche il piano terra (non oggetto di questa perizia). Riengo infatti che sarebbe opportuna una vendita "in blocco" dell'intero edificio.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**51.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**412.750,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: €.**750,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**412.000,00**

data 22/01/2019

il tecnico incaricato
Luciano Bonetti

