



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Paolo De Paola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Piercarlo Carnelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Borgis

CF: BRGCLD55L18A326D

con studio in AOSTA (AO) corso Padre Lorenzo, 7

telefono: 0165210553

email: borgisclaudio@libero.it

PEC: claudio.borgis@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Claudio Borgis
Pagina 1 di 17

TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a AYAS FRAZIONE PERIASC SNC, della superficie commerciale di **67,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento **denominato alloggio del custode**, posti in piano terra di un fabbricato elavato a 5/6 piani fuori terra e un piano interrato, in parte destinato a residenza turistico alberghiera e in parte ad abitazioni. **L'alloggio è correttamente censito quale "albergo", ma è sostanzialmente un appartamento non destinato alla cessione in affitto perché rientrante nella disciplina delle parti comuni della RTA.**

L'appartamento si compone di: ingresso attualmente utilizzato quale ufficio del gestore della RTA, un zona cucina con soggiorno, un corridoio, un bagno con doccia e n. 2 camere. Posto in piano terra rivolto a Ovest è scarsamente luminoso e non ha vista panoramica sulle montagne circostanti.

La residenza turistico alberghiera è il risultato di un progetto che ha visto la trasformazione di un albergo parte in alloggi e parte in RTA (residenza turistico alberghiera) ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 33/1984. In particolare le residenze turistico alberghiere sono disciplinate dalla citata L.R. 33/1984 che prevede l'obbligo di sottoscrizione di convenzioni con l'amministrazione comunale per la gestione delle strutture interessate. La RTA definita RTA A PROPRIETA' FRAZIONATA, prevede un **vincolo urbanistico di destinazione alberghiera con durata ventennale dal 16/05/2012 e quindi con scadenza il 16/05/2032. Se le varie unità componenti la RTA possono essere utilizzate dai proprietari per 1/12 del tempo di apertura della residenza e per il restante devono essere messe a disposizione del gestore della RTA, l'alloggio oggetto della presente relazione, rientrando nella disciplina delle parti comuni, non può essere locato.**

Il fabbricato presenta struttura in elevazione in C.A, solai in C.A. e laterizio tetto con struttura in legno e manto impermeabile in lose, con un aspetto piuttosto massiccio che richiama solo vagamente l'architettura di montagna. Le parti esterne sono comuni ad altri fabbricati, quasi totalmente pavimentate ad eccezione di una piccola area verde.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

coordinate UTM- ED50: X 398682,49 / Y 50739503,18

coordinate UTM- WGS84: X 398600,08 / Y 5073754,5

coordinate Geografiche- WGS84: Lat. 45° 48' 35,639" / Long. 7° 41' 41,746"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 129 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/2, rendita 1.690,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERIASC SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti del 18/06/2008 Repertorio: 180617 Rogante: FAVRE GIOVANNI Sede: Donnas Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 4754.1/2008)

Coerenze: elencate a partire da nord ovest e procedendo in senso orario: particella 478 del foglio 66, scala comune foglio 66 particella 129 sub. 40, U.I.U. su particella 129 del foglio 66, ingresso (BCNC) foglio 66 particella 129 sub 49, appartamento in residenza turistico alberghiera foglio 66 particella 129 sub. 27, U.I.U. su particella 129 del foglio 66. Beni in comune di Ayas

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intero edificio sviluppa 6/7 piani, 5/6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.109,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.000,00
Data della valutazione:	20/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo comodato gratuito, stipulato il 25/07/2017, con scadenza il 15/05/2032, registrato il 05/12/2019 a Alessandria ai nn. 1895 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 0.
Trattasi di contratto di comodato gratuito (opzione non prevista dal programma)

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:

convenzione edilizia, stipulata il 16/05/2012 a firma di AMATEIS MANUELE ai nn. 532 di repertorio, trascritta il 04/06/2012 a AOSTA ai nn. 5734/4493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA AI SENSI DELL'ART. 7/BIS DELLA L.R. 33/84 DELLA GESTIONE DI VILLAGGI ALBERGO E RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE (RTA) A PROPRIETA' FRAZIONATA.

Nell'elenco dei sub. soggetti a vincolo non compare il sub 26, ma come chiarito nel contratto di comodato e nel regolamento della RTA è considerato parte comune e come tale non può essere ne goduto dall'eventuale proprietario ne affittato fino alla scadenza della convenzione edilizia (16/05/2032).

COMODATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1803 DEL CODICE CIVILE , stipulata il 25/05/2017 , registrata il 05/12/2019 a ALESSANDRIA ai nn. 1895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI COMODATO

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/04/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI FAVRE ai nn. 178802/32689 di repertorio, iscritta il 13/04/2007 a AOSTA ai nn. 4549/740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 5.600.000,00.

Importo capitale: 2.800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

A margine si rileva si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Oneto Luigi il 19 marzo 2008 repertorio 77318/28511 annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Aosta - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare il 20 maggio 2008 ai nn. 5622/592 di formalità con il quale all'immobile F. 66 n. 129 sub. 26 è stata attribuita una quota di mutuo di €217.000,00 e relativa quota di ipoteca di €434.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/01/2022 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 48 di repertorio, trascritta il 14/02/2022 a AOSTA ai nn. 1425/1173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 1.709,26**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 215,88**

Millesimi condominiali: **mm di proprietà**

Ulteriori avvertenze: **39,13 - mm di**

riscaldamento

39.13

Non risulta costituito quello che è definito Super condomino tra le unità immobiliari abitative facenti parte del fabbricato e la unità della R.T.A.. Le spese dovute per la gestione del super condomino e imputabili all'U.I.U. fg. 66 n. 126 sub. 26 ammontano annualmente a € 70/80 circa. Le spese condominiali scadute sopra riportate riguardano esclusivamente l'U.I.U. sub. 26 (alloggio del custode). Trattandosi delle spese di una parte comune della RTA dovrebbero essere a carico della gestione della residenza e da suddividere tra le U.I.U. della RTA. La Residenza turistico alberghiera ha un impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda separato dal quello del condominio e non ha fornito dati al riguardo delle spese a carico dell'alloggio del custode. In ogni caso per tali spese vale il discorso fatto in precedenza.

Con delibera del 10/0/8/2021 il condominio ha approvato il rifacimento della guaina al di sopra del sub. 26 i cui costi, a carico dello stesso sub. 26 ammontanti a € 1.709,26, sono riportati nelle spese straordinarie di gestione deliberate ma non ancora scadute.

Il bene oggetto di stima risulta intestato ad una società pertanto la vendita dello stesso comporta il pagamento dell'I.V.A. a carico dell'eventuale aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di NOTAIO GIOVANNI FAVRE ai nn. 180617/34031 di repertorio, trascritto il 13/06/2008 a AOSTA ai nn. 6713/4754

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 28/10/1990 fino al 02/04/2007), con atto stipulato il 12/10/1992 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 81/310 di repertorio, registrato il 12/10/1992 a CHATILLON ai nn. 81/310, trascritto il 24/10/1992 a AOSTA ai nn. 9616/7306.

La particella foglio 66 n. 129 su. 3 ha dato origine, fra gli altri, al sub. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 28/10/1990 fino al 02/04/2007), con atto stipulato il 12/10/1992 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 81/310 di repertorio, registrato il 12/10/1992 a CHATILLON ai nn. 81/310, trascritto il 24/10/1992 a AOSTA ai nn. 9616/7306.

La particella foglio 66 n. 129 su. 3 ha dato origine fra gli altri al sub. 26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/08/1998 fino al 02/04/2007), con atto stipulato il 29/12/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 84/353 di repertorio, registrato il 29/12/1998 a CHATILLON ai nn. 84/353, trascritto il 10/07/2000 a AOSTA ai nn. 6662/5030.

La particella foglio 66 n. 129 su. 3 ha dato origine, fra gli altri, al sub. 26.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/08/1998 fino al 02/04/2007), con atto stipulato il 29/12/1998 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 84/353 di repertorio, registrato il 29/12/1998 a CHATILLON ai nn. 84/353, trascritto il 10/07/2000 a AOSTA ai nn. 6662/5030.

La particella foglio 66 n. 129 su. 3 ha dato origine, fra gli altri, al sub. 26.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/04/2007 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 02/04/2007 a firma di NOTAIO GIOVANNI FAVRE ai nn. 178801/32688 di repertorio, trascritto il 13/04/2007 a AOSTA ai nn. 4547/3287.

Il sub. 25 deriva dal sub. 3 e ha dato origine, fra gli altri, al sub. 26.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che l'amministrazione comunale non ha fornito altri dati riguardanti concessioni edilizie precedenti al 1996. Da contatti informali avuti con i tecnici della stessa amministrazione si evince che l'albergo, trasformato in alloggi e RTA in forza della concessione edilizia 50/1996, è stato costruito prima del 1967 e prima della perimetrazione dei centri urbani e pare dell'obbligo di acquisire il permesso di costruire. Gli unici documenti presenti presso l'archivio comunale antecedenti al 1996 sono l'autorizzazione al rifacimento parziale della copertura dell'albergo datata 1990 e un'autorizzazione paesaggistica priva di data.

Per la valutazione dell'immobile è molto importante analizzare alcuni articoli delle NTA vigenti ed in particolare quelli riguardanti gli equilibri funzionali.

Art. 37 - Equilibri funzionali

1. Ai sensi del comma 2 dell'art. 12 della Legge Regionale 11/98 il PRG definisce gli equilibri funzionali e dispone in ordine al loro raggiungimento via via che si realizzino gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale seguendo le linee programmatiche del piano in coerenza con il PTP.

2. La definizione degli equilibri funzionali avviene prefigurando le linee programmatiche dell'assetto territoriale locale, attraverso i parametri e criteri coerenti con il contesto tradizionale e le sue prospettive evolutive.

3. Gli equilibri funzionali sono calibrati, anche all'interno dei singoli sistemi ambientali, in relazione

alla situazione socio-economica e alle prospettive evolutive della stessa.

4. Gli equilibri funzionali attendono ai seguenti aspetti:

- a. Equilibri funzionali relativi ai servizi e attrezzature per interventi di recupero;
- b. Equilibri funzionali relativi ai servizi e attrezzature per interventi di nuova costruzione;
- c. Equilibri funzionali relativi ai tipi di intervento;
- d. Equilibri funzionali relativi ad usi ed attività agro-silvo-pastorali;
- e. Equilibri funzionali relativi agli usi e attività turistiche ricettive alberghiere site in località Antagnod, Champoluc e Plan de Villy - Le Frachey;
- f. Equilibri funzionali relativi agli usi e attività turistiche ricettive alberghiere site in altre località del territorio comunale;
- g. Equilibri funzionali relativi agli usi e attività ricettive extralberghiere;
- h. Equilibri funzionali relativi agli usi e attività di tipo commerciale di interesse prevalentemente locale.

5. Gli equilibri funzionali sono definiti dagli artt. dal 37 al 44 e sono verificati dal responsabile del procedimento per il rilascio di ogni provvedimento; in ogni caso gli interventi di cui agli articoli sopracitati dovranno essere compatibili con la disciplina degli ambiti inedificabili.

Art. 42 - Equilibri funzionali relativi agli usi e attività alberghiere site in località Antagnod, Champoluc e Pian de Villy-Le Frachey

1. La domanda per usi e attività connesse alle aziende alberghiere (“alberghi” propriamente detti e “residenze turistico alberghiere” 68) avviene prioritariamente mediante il recupero con eventuale ampliamento delle strutture edilizie esistenti in coerenza con le caratteristiche storico-ambientali del contesto e mediante il completamento delle sottozone di tipo B.

2. Le concessioni per la nuova costruzione di fabbricati da adibire ad usi ed attività turistico-alberghiere sono assentite a condizione che l'urbanizzazione di livello primario sia sufficiente a soddisfare i fabbisogni derivanti dai nuovi interventi.

3. Gli edifici alberghieri esistenti alla data di entrata in vigore della presente variante al PRG come definiti ai punti 3 e 4 dell'art. 2 della legge regionale 6 luglio 1984 n. 33 “Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere”, situati in area Antagnod (sottozone Ac2, Ba9*, Be1, Eg21), in area Champoluc (sottozone Ad4*, Ba 18*, Ba19*, Ba20*, Ba21*, Ba22*, Ba23*, Ba24*, Ba25*, Ba26*, Ba27*, Bd4*, Bd5*) ed in area Plan de Villy- Le Frachey (sottozone Bd6, Bd8*, Bd9*, Be2*, Eg46*) possono cambiare la destinazione d'uso a favore di destinazioni compatibili con quelle previste nella sottozona in cui gli edifici stessi ricadono, alla condizioni stabilite dal successivo comma 4.

4. Qualora alla verifica degli equilibri funzionali di cui al comma 5 la sommatoria delle superfici utili abitabili adibite ad usi ed attività ricettivo-alberghiere come indicate al comma precedente, superi il doppio della sommatoria delle superfici utili abitabili adibite ad abitazione temporanea e principale, saranno assentibili concessioni edilizie per cambio di destinazione d'uso di superfici alberghiere fino ad un massimo di 1.500 mq annui di Sua e, in ogni caso, per l'intero edificio interessato al cambio d'uso

5. Il bilancio degli equilibri funzionali, calcolato sull'intero territorio comunale, è redatto a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, prendendo come base di partenza i dati in possesso del Comune alla data di approvazione della presente variante generale al PRG. Esso sarà inoltre aggiornato annualmente e comunicato annualmente alla popolazione con apposita delibera di Consiglio Comunale.

6. Le superfici utili abitabili, con destinazione ad usi ed attività ricettivo-alberghiere, di cui al punto 3 dell'art. 2 della legge regionale 6 luglio 1984 n.33, saranno inserite nel bilancio annuale soltanto se i titoli abilitativi con le quali sono state legittimate avranno concluso il loro iter con rilascio dell'agibilità.

Art. 43 – Equilibri funzionali relativi agli usi e attività alberghiere site in altre località del territorio comunale

1. Gli edifici alberghieri esistenti, come definiti ai punti 3 e 4 dell'art. 2 della legge regionale 6 luglio 1984 n. 33 "Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere" e s.m.i., situati in aree del territorio comunale diverse da quelle citate al precedente art. 42, possono cambiare la destinazione d'uso a favore di destinazioni compatibili con quelle previste nella sottozona in cui gli edifici stessi ricadono, se alla data del 1° gennaio 2008, in quanto dismessi, risultano aver restituito la licenza e soltanto previa stipula di una convenzione tra i proprietari ed il comune. Nel caso in cui siano aperti gli equilibri relativi all'art 42 non sarà necessaria nessuna convenzione.

2. La convenzione-tipo è approvata con deliberazione del consiglio comunale.

3. I fabbricati che non risultino avere le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo sono soggetti al rispetto dell'art. 42

4. Le nuove unità immobiliari derivanti dal cambio di destinazione d'uso delle strutture ad usi ed attività ricettivo-alberghiere oggetto del presente articolo, se raggiungibili da strade regionali o comunali, devono essere dotate di posti auto nella misura definita per ogni destinazione d'uso nella sottozona in cui ricadono.

5. Le nuove unità immobiliari derivanti dal cambio di destinazione d'uso delle strutture ad usi ed attività ricettivo-alberghiere, oggetto del comma 1 del presente articolo, non rientrano nel computo di cui al comma 4 dell'art. 42.

Art. 44 – Equilibri funzionali relativi agli usi e attività extralberghiere

1. Gli edifici extralberghieri esistenti alla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come definiti dalla legge regionale 29 maggio 1996 n.11 "Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" e successive modificazioni, possono cambiare la destinazione d'uso a favore di destinazioni compatibili con quelle previste nella sottozona in cui gli edifici stessi ricadono, previa stipula della convenzione con il Comune.

2. La convenzione-tipo è approvata con deliberazione del consiglio comunale.

3. Le nuove unità immobiliari derivanti dal cambio di destinazione d'uso delle strutture ad usi ed attività extralberghiere oggetto del presente articolo, se raggiungibili da strade regionali o comunali, devono essere dotate di posti auto nella misura definita per ogni destinazione d'uso nella sottozona in cui ricadono

Considerato che:

- per eventuali cambi di destinazione l'immobile in oggetto rientra nell'obbligo di rispetto degli equilibri funzionali di cui ai punti f e g dell'articolo 37 delle NTA
- l'immobile è escluso dall'applicazione dell'articolo 42 in quanto non rientra nelle zone citate
- l'immobile rientra tra quelli disciplinati dalla legge Regionale n. 33 del 06 luglio 1984
- l'immobile non rientra tra quelli definiti dalla legge Regionale 11 Maggio 1996 n. 11.

Tutto ciò premesso si ritiene che la possibilità di cambio di destinazione da Residenza turistico alberghiera ad abitazione sia permanente che temporanea sia una possibilità molto remota e quasi nulla e possa avvenire solo con una modifica sostanziale del PRGC.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 50, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato alberghiero con mutamento della destinazione d'uso a civile abitazione dei piani 3° e 4° e costruzione di autorimessa interrata , presentata il 30/06/1994 con il n. 4311 di protocollo, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 50 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 50 - 2388 variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati di civile abitazione, costruzione di autorimesse interrata, ristrutturazione albergo e ristrutturazione fabbricato civile - demolizione di fabbricato esistente con recupero della volumetria. Variante a progetto approvato, presentata il 15/05/1997 con il n. 3683 di protocollo, rilasciata il 19/11/1997 con il n. 50-2388 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia inizio attività ai sensi della L.R. 11 del 06/04/1998 **N. 3391**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di dichiarazione di non aver eseguito un tratto di tettoia esterna concessionata al n. 50, presentata il 21/04/2001 con il n. 3391 di protocollo, rilasciata il 21/04/2001 con il n. 3391 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pare che pur interessando il fabbricato tale pratica riguardi la parte abitativa e non la RTA.

Denuncia inizio attività ai sensi della L.R. 11 del 06/04/1998 **N. 8491**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne - Lettera e) e lettera a) Restauro - destinazioni ad usi ed attività turistiche e ricettive di cui alla lettera G comma 2 art. 73 L.R. 11/98, presentata il 13/09/2006 con il n. 8491 di protocollo, agibilità del 30/11/2007 con il n. 50/rta di protocollo

Denuncia inizio attività ai sensi della L.R. 11 del 06/04/1998 **N. 5434**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne lettera a) e lettera e) opere di restauro e diversa distribuzione degli spazi interni - Opere esterne lettera i) realizzazione di strutture pertinenziali, consistenti in 3 piccoli balconi art. 61 L.R. 11/98, presentata il 13/06/2007 con il n. 5434 di protocollo, rilasciata il 13/06/2007 con il n. 5434 di protocollo, agibilità del 30/11/2007 con il n. 50/rta di protocollo

Denuncia di avvenuta esecuzione ai sensi comma 6 art. 61 L.R. 11/98 **N. 11242**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne, presentata il 14/11/2007 con il n. 11242 di protocollo, rilasciata il 14/11/2007 con il n. 11242 di protocollo.

Il n. di protocollo è indicativo in quanto nel documento fornito dall'amministrazione comunale sono leggibili i primi 3 numeri e il quinto mentre è illeggibile in quarto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale del 13/04/2017 N. 25, l'immobile ricade in zona ba8. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52 e 52.4 delle NTA - Art. 52 - Norma generale - Sottozone Ba 1. Sono le parti di territorio comunale, già completamente edificate o di completamento destinate in prevalenza ad usi ed attività di tipo residenziale; sono fatte salve le destinazioni esistenti al momento dell'approvazione della variante generale al PRG. omissis 3. VOLUMI ESISTENTI 3.1 I volumi esistenti nelle sottozone Ba possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interna, esterna e totale (rispettivamente lettere a), b), c), d), e) art. 11 delle presenti NTA), cambio di destinazione d'uso a favore delle destinazioni: a residenza permanente e temporanea, ad attività commerciali di interesse prevalentemente locale (ivi compresi gli uffici), ad attività produttive artigianali di interesse prevalentemente locale (ad esclusione di quelle di cui alle lettere e3), e4), e6), e7) ad attività ricettive alberghiere ed extralberghiere (con l'esclusione delle RTA di cui alla lettera g2) art. 12 NTA) e limitatamente alla categoria affittacamere di cui al capo IV della LR 11/1996 e s.m.i. (lettera g7) art.12 NTA). omissis

VINCOLO PAESSAGGISTICO vigente, in forza di delibera D.lgs. 42/2004 art 136 - 142., Norme tecniche di attuazione ed indici: Per eventuali interventi necessari pareri Soprintendenza Regionale Beni Culturali

L.R. 11/98 vigente, in forza di delibera D.G.R. 2939/2008, l'immobile ricade in zona F3 aree dissestate a bassa pericolosità - terreni a rischio frane, art. 35 L.R. 11/98. . Norme tecniche di attuazione ed indici: CIRCOLARE N. 15 Nelle aree di cui al comma 1, lett. c), sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 2 e 3, anche interventi che comportino la realizzazione di nuove strutture abitative e produttive, previa verifica, tramite specifica valutazione geologica e geotecnica, dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di difesa necessarie. Deliberazione della Giunta regionale n. 2939 del 10 ottobre 2008 - Nuove disposizioni relative agli artt. 35, 36 e 37.

L.R. 11/98 vigente, in forza di delibera D.G.R. 2939/2008, l'immobile ricade in zona FASCIA C - AREA

DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 della L.R. 11/98, DGR 2939/2008, ART. 73 DELLE N.T.A.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: (L. 52/85 -D.L. 31 maggio 2010- L. 30 LUGLIO 2010 n. 122))

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008 EX L. 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Il certificato di agibilità richiama la dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008 EX L. 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Il certificato di agibilità richiama la dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008 EX L. 46/90)

L'immobile risulta **conforme**.

Il certificato di agibilità richiama la dichiarazione di conformità dell'impresa installatrice

BENI IN AYAS FRAZIONE PERIASC SNC



ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a AYAS FRAZIONE PERIASC SNC, della superficie commerciale di **67,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento **denominato alloggio del custode**, posti in piano terra di un fabbricato elavato a 5/6 piani fuori terra e un piano interrato, in parte destinato a residenza turistico alberghiera e in parte ad abitazioni. **L'alloggio è correttamente censito quale "albergo", ma è sostanzialmente un appartamento non destinato alla cessione in affitto perché rientrante nella disciplina delle parti comuni della RTA.**

L'appartamento si compone di: ingresso attualmente utilizzato quale ufficio del gestore della RTA, un zona cucina con soggiorno, un corridoio, un bagno con doccia e n. 2 camere. Posto in piano terra rivolto a Ovest è scarsamente luminoso e non ha vista panoramica sulle montagne circostanti.

La residenza turistico alberghiera è il risultato di un progetto che ha visto la trasformazione di un albergo parte in alloggi e parte in RTA (residenza turistico alberghiera) ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 33/1984. In particolare le residenze turistico alberghiere sono disciplinate dalla citata L.R. 33/1984 che prevede l'obbligo di sottoscrizione di convenzioni con l'amministrazione comunale per la gestione delle strutture interessate. La RTA definita RTA A PROPRIETA' FRAZIONATA, prevede un **vincolo urbanistico di destinazione alberghiera con durata ventennale dal 16/05/2012 e quindi con scadenza il 16/05/2032. Se le varie unità componenti la RTA possono essere utilizzate dai proprietari per 1/12 del tempo di apertura della residenza e per il restante devono essere messe a disposizione del gestore della RTA, l'alloggio oggetto della presente relazione, rientrando nella disciplina delle parti comuni, non può essere locato.**

Il fabbricato presenta struttura in elevazione in C.A, solai in C.A. e laterizio tetto con struttura in legno e manto impermeabile in lose, con un aspetto piuttosto massiccio che richiama solo vagamente l'architettura di montagna. Le parti esterne sono comuni ad altri fabbricati, quasi totalmente pavimentate ad eccezione di una piccola area verde.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

coordinate UTM- ED50: X 398682,49 / Y 50739503,18

coordinate UTM- WGS84: X 398600,08 / Y 5073754,5

coordinate Geografiche- WGS84: Lat. 45° 48' 35,639" / Long. 7° 41' 41,746"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 129 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/2, rendita 1.690,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE PERIASC SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti del 18/06/2008 Repertorio: 180617 Rogante: FAVRE GIOVANNI Sede: Donnas Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 4754.1/2008)

Coerenze: elencate a partire da nord ovest e procedendo in senso orario: particella 478 del foglio 66, scala comune foglio 66 particella 129 sub. 40, U.I.U. su particella 129 del foglio 66, ingresso (BCNC) foglio 66 particella 129 sub 49, appartamento in residenza turistico alberghiera foglio 66 particella 129 sub. 27, U.I.U. su particella 129 del foglio 66. Beni in comune di Ayas

L'intero edificio sviluppa 6/7 piani, 5/6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AOSTA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 24 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 25 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio del custode composto di ingresso utilizzato quale ufficio della R.T.A., zona cucina con soggiorno, un corridoio, un bagno con doccia e n. 2 camere. L'alloggio ha anche un ingresso sul lato nord ovest dal quale per mezzo di pochi gradini si entra nel soggiorno. Presenta scarsa luminosità e panoramicità.

I pavimenti sono ceramici nell'ingresso (ufficio del gestore della RTA) nel soggiorno, nella cucina e nel bagno, in legno nel corridoio e nelle camere. I serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno massiccio con vetro camera del tipo 4/12/4 in uso negli anni 90. I soffitti sono finiti con controsoffittatura in cartongesso e pare non vi sia isolamento al di sopra delle lastre di cartongesso. Da segnalare che in una camera si sono riscontrate notevoli infiltrazioni, che sembra siano presenti anche nel soggiorno. Durante in sopralluogo si è verificato che è stata rifatta la guaina nel terrazzo che funge da copertura di parte dell'U.I.U., resta però da completare la pavimentazione che secondo le informazioni assunte sarà eseguita ad avvenuta verifica della tenuta all'acqua dell'intervento. Considerato che sono due i terrazzi che fungono da copertura non è certo che siano state eliminate tutte le fonti di infiltrazione. L'impianto elettrico è sottotraccia come pure l'impianto idrico, il riscaldamento è centralizzato e il fabbricato è allacciato alla rete dei sottoservizi.

Nel complesso lo stato di manutenzione si può definire normale per il fabbricato nel suo complesso e mediocre per l'U.I.U. oggetto della presente relazione.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in lose di pietra con coibentazione in non verificabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in non verificabile, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica. ingresso, soggiorno, cucina al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in listelli in legno. corridoio, camere nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in cartongesso al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: inferiate realizzate in ferro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in soggiorno camere realizzato in intonaco di cemento e idropittura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. secondo quanto riportato nell'agibilità nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: sotto traccia la reti di smaltimento è realizzata in interna con recapito in collettore comunale conformità: conforme. secondo quanto riportato nell'agibilità nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sotto traccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: conforme. secondo quanto riportato nell'agibilità nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

telefonico: sottotraccia conformità: conforme. secondo quanto riportato nell'agibilità nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. secondo quanto riportato nell'agibilità nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

scale esterne: a rampe parallele costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

nella media

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[693,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0048414 registrata in data 30/06/2022



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO (alloggio del custode)	67,90	x 100 %	= 67,90
Totale:	67,90		67,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: alloggio in piano 2° orientato a nord composto da: soggiorno, cucinotto, disimpegno cameretta (al di sotto di 9 mq), camera matrimoniale e bagno. Comprende anche balcone, sottotetto e posto auto

Indirizzo: route Varasc 1

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 298.000,00 pari a 4.257,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 268.200,00 pari a 3.831,43 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2022



Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: immobile ristrutturato composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura due camere e due bagni con posto auto al piano interrato

Indirizzo: frazione Periasc

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie: 6

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 2.128,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 2.022,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: composto da ingresso, soggiorno, cucinino e due camere da letto. in piano secondo (mansardato) camera e bagno. Sono compresi anche anche posto auto coperto e cantina in piano interrato

Indirizzo: Route Barmasc

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 3.894,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 333.000,00 pari a 3.505,26 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - 2° SEMESTRE 2021 (11/07/2022)

Domanda: DISCRETA

Offerta: SUPERIORE ALLA DOMANDA

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per stimare l'immobile oggetto della presente relazione di consulenza tecnica estimativa si è compiuta un'indagine di mercato per definire i comparabili, che sono pochi in quanto il valore degli immobili è fortemente influenzato dalla posizione e la frazione Periasc, o analoghe per posizione, sono relativamente "piccole". Altri fattori che influenzano la valutazione sono lo stato di manutenzione, la panoramicità e la classe energetica.

Il valore che deriverà dall'indagine di mercato dovrà inoltre essere corretto a causa dei vincoli che interessano l'immobile che sono sostanzialmente i seguenti.

1. La destinazione ad alloggio del custode
2. Il contratto di comodato con scadenza 15/05/2032
3. La convenzione per la gestione della RTA (residenza turistico alberghiera)
4. Gli equilibri funzionali previsti dal PRGC

Indagine di mercato.

Gli alloggi prossimi agli impianti di risalita route Barmasc ad Antagnod e Route Varasc a Champoluc,

pur non presentando caratteristiche particolari, hanno valori molto superiori (€mq 3.500- 3.800) di quello posto nella frazione Periasc (€mq 2.000), che risulta “recentemente ristrutturato” con classe energetica B, mentre per i primi due hanno classe energetica è D o non dichiarata.

Il valore di €mq 2.000 è altresì confermato dall’OMI che per la zona dà valori per Abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale variabili da €mq 1.750,00 a €2.300,00.

Considerato che lo stato di manutenzione dell’alloggio del custode è mediocre, che è posto in piano terreno, che è scarsamente luminoso è privo di spazi esterni e di posto auto riservato, si ritiene che il valore di mercato da applicare per l’immobile sia di €mq 1.800,00 sostanzialmente pari al valore intrinseco dello stesso.

Si ottiene quindi un valore complessivo di €122.220,00.

Riduzioni del valore

destinazione ad alloggio del custode, contratto di comodato e convenzione per la gestione della RTA.

Si tratta sostanzialmente dello stesso vincolo che impedisce di mettere a reddito l’immobile o di utilizzarlo per destinazioni diverse da alloggio del custode per 10 anni.

Per quantificare l’incidenza sul valore di tale vincolo si fa riferimento al decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 21/12/2021 titolato “*Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi*”, interessi legali previsti per il 2022 nella misura dell’1,25%. Utilizzando tale decreto considerando un usufrutto vitalizio a tempo determinato si ottiene una riduzione del valore di € 14.275,30 pari all’11,68% che arrotondato al 12% dà un valore del bene pari €107.536,00

Equilibri funzionali previsti dal PRGC (vedi punto 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA)

Il PTP al quale il PRGC di Ayas si è adeguato con la variante sostanziale del 2017, prescrive al riguardo degli equilibri funzionali:

Il PRGC, tenuto conto degli indirizzi espressi dal PTP per ogni sistema ambientale, definisce gli equilibri funzionali tra i nuovi insediamenti abitativi e gli interventi di recupero abitativo, nonché fra nuove abitazioni temporanee e strutture ricettive, adottando parametri e criteri coerenti con gli indirizzi soprarichiamati e, comunque, diretti a contenere efficacemente l’espansione delle residenze temporanee diverse da quelle connesse alle attività agro-silvo-pastorali.

Alla luce di quanto riportato negli articoli 42-43-44 delle NTA del PRGC ritengo che, essendo ad oggi in essere una convenzione con il Comune per la disciplina della RTA, allo scadere della stessa, per poter procedere con il cambio di destinazione a favore di abitazioni temporanee, gli equilibri funzionali debbano essere “aperti”.

Considerata la situazione il sottoscritto ritiene che, se non interviene una variante sostanziale che modifichi il PRGC, tali equilibri difficilmente saranno “aperti”.

La destinazione ad alloggio del custode è quindi invariabile per 10 anni in forza del contratto di comodato e della convenzione, ed essere procrastinata per un tempo indefinito a causa degli equilibri funzionali o decadere dopo i 10 anni qualora l’amministrazione comunale decidesse di effettuare un totale cambio dell’impostazione del piano regolatore.

Pertanto l’eventuale acquirente potrebbe essere costretto a non avere reddito e a non poter utilizzare l’immobile per un tempo superiore ai 10 anni e non quantificabile perché dipendente da una variante sostanziale al PRGC e dalla volontà dell’amministrazione comunale di procedere con una variate sostanziale al PRGC.

Quantificare tale vincolo di cui non si conosce la durata può essere fatto solo con un procedimento empirico riferendosi sempre al citato decreto del MEF allungando il periodo di vincolo di 20 anni.

Valore del bene con vincolo di 10 anni €107.536,00

Valore del bene con ulteriore vincolo di 20 anni €83.879,05 pari a circa una ulteriore riduzione del 20% del valore iniziale

Con tali detrazioni viene attribuito un valore al bene anche se, alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che sia privo di mercato.

Tenuto conto inoltre che "una vendita immobiliare nell'ambito di una procedura fallimentare è una vendita forzata il cui valore è atteso essere minore al valore di mercato" lo scrivente precisa che la vendita con il sistema dell'incanto debba avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,90 x 1.800,00 = 122.220,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
comodato gratuito decennale - convenzione con il comune di Ayas	-14.666,40
equilibri funzionali	-24.444,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.109,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.109,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto lo scrivente ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari, stima con il metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AOSTA, ufficio del registro di AOSTA, conservatoria dei registri immobiliari di AOSTA, ufficio tecnico di AYAS, agenzie: FIAIP, osservatori del mercato immobiliare messo a disposizione dall'agenzia delle entrate

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	albergo	67,90	0,00	83.109,60	83.109,60
				83.109,60 €	83.109,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

PUR RITENENDO, ALLO STATO ATTUALE, IL BENE PRIVO DI MERCATO A CAUSA DEL VINCOLO DEGLI EQUILIBRI FUNZIONALI, LO STESSO VIENE VALUTATO IN QUANTO MANCA LA CERTEZZA SULLA DURATA DEL VINCOLO STESSO.

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: **€ 83.109,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 12.466,44**

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: **€ 643,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.000,00**

data 20/07/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it
il tecnico incaricato
Claudio Borgis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it