



TRIBUNALE ORDINARIO - AOSTA

CURATELA EREDITA' GIACENTE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Ricupero

CF:RCPMHL78C13A326L

con studio in CHARVENSOD (AO) loc. Capoluogo, 308

telefono: 3287306320

email: michele.ricupero@ecoarchitetture.it

PEC: michele.ricupero@archiworldpec.it

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a VERRES Via Stazione della superficie commerciale di **1.386,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 16.439,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: 1-2-3-4-5-6, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: via Stazione, Rue Des Alpes, Via degli Artigiani

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.386,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 462.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 439.745,00
Data della valutazione:	30/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I locali che originariamente ospitavano l'attività di albergo risultano al momento in stato di abbandono in quanto l'attività è stata dismessa ed al momento i locali risultano in disuso. Inoltre, parte degli ambienti oggetto della presente, sono stati in passato oggetto di diffusi atti vandalici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2008 a firma di notaio Sola Secondina ai nn. 80372/27416 di repertorio, a favore di Cassa di risparmio di Biella e Vercelli S.p.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Registro generale n. 1998 - Registro particolare n. 363

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2012 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1605/2012 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 9276 - registro particolare n. 7202

pignoramento, stipulata il 20/09/2012 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1818/2012 di repertorio, a favore di [REDACTED] a socio unico, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 10353 - Registro particolare n. 7914

pignoramento, stipulata il 15/11/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 957 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Registro generale n. 738 - Registro particolare n. 644

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:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

INFORMAZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DELL'I.V.A.:

L'art. 10, comma 1, lettera n. 8-ter, del DPR n. 633/1972 prevede che alla cessione di immobili strumentali si applica in via generale il regime di esenzione Iva. Questo, salvo specifici casi in cui è prevista l'Iva in via obbligatoria. Tuttavia, rimane la possibilità, per l'impresa cedente di optare comunque per l'imponibilità Iva.

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Per verificare l'applicazione dell'IVA si deve trattare di impresa che ha costruito l'immobile strumentale con l'intento di rivenderlo.

Considerato che la società proprietaria del bene oggetto di esecuzione non è l'impresa costruttrice dello stesso non sarà obbligatoria l'applicazione dell'I.V.A. anche se è facoltà del venditore di sottoporre in ogni caso la cessione ad I.V.A..

ALTRE INFORMAZIONI:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Lo scrivente non ritiene probabile che la vendita con il sistema dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2010), con atto stipulato il 15/10/2010 a firma di notaio Favre Giovanni ai nn. 183813/36346 di repertorio. Registro generale n. 12307 - Registro particolare n. 8918

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1975 fino al 31/03/2007).

Successione in morte di ██████████ deceduto a Verrès il 30/10/1975, registrata il 06/07/1976 al numero di repertorio 86/234 ufficio del registro di Chatillon, trascritta il 09/07/1976 ai nn. 4510/3664 e successiva denuncia integrativa registrata il 23/12/1991 al numero di repertorio 35/305 ufficio del registro di Chatillon, trascritta il 05/05/1992 ai nn. 4208/3239 devoluta per testamento registrato ad Ivrea il 17/11/1975 n. 3992 vol. 38. In data 04/02/2022 ai nn. 1127/942 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ a parte dell'erede ██████████ nascente da atto Notaio Sola Secondina del 07/02/2008.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2007 fino al 07/02/2008).

Denuncia di successione registrata il 01/02/2008 al numero di repertorio 45/398 e trascritta il 05/08/2009 al nn. 9041/6749 devoluta per testamento. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 11/07/2017 ai nn. 6337/4616 nascente da atto notaio Sola Secondina del 07/02/2008.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2008 fino al 15/10/2010), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di notaio Sola Secondina ai nn. repertorio 80371/27415 di repertorio.

Trascritto il 19/02/2008 ai nn. 1997/1437

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **402**, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di un salone da pranzo adiacente al fabbricato adibito ad albergo e sito in via Stazione n. 18, presentata il 18/03/1962, rilasciata il 02/04/1962, agibilità del 30/08/1962

Autorizzazione edilizia N. **517** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di ampliamento e sistemazione di fabbricato denominato "Albergo Stazione", presentata il 02/06/1964, rilasciata il 29/07/1964.

In data 27/08/1964 è stata presentata una richiesta di modifica parziale del progetto di ampliamento a seguito della quale è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia 530 del 12/09/1964. In data 29/08/1966 è stata rilasciata l'abitabilità relativamente ai piani terra, primo e secondo. In data 21/08/1967 è stata rilasciata l'abitabilità relativamente ai piani terzo, quarto e quinto.

Autorizzazione edilizia N. **618**, intestata a ██████████, per lavori di modifica parziale del primo progetto dell'albergo Stazione approvato dalla commissione edilizia in data 01/06/1964, presentata il 10/09/1966, rilasciata il 29/09/1966

Autorizzazione edilizia N. **693**, intestata a ██████████, per lavori di rinnovo della licenza edilizia rilasciata in data 23/09/1966 e nulla osta per l'esecuzione di alcune modifiche da apportare al progetto già approvato, presentata il 28/03/1968, rilasciata il 10/04/1968

Concessione edilizia N. **13/77**, intestata a [REDACTED] vedova Mercando, per lavori di costruzione accesso locale caldaia, presentata il 15/03/1977, rilasciata il 29/03/1977

Manutenzione straordinaria sulla copertura del fabbricato concernenti la sostituzione del mando di copertura esistente (guaina catramata) con altra uguale. N. **19/82**, intestata a [REDACTED] presentata il 09/02/1982, rilasciata il 15/03/1982

Autorizzazione edilizia N. **21/88**, intestata a [REDACTED] in qualità di amm. del. [REDACTED] per lavori di realizzazione di una porta in sostituzione di finestra, sistemazione della pensilina esterna esistente, tinteggiatura delle facciate esterne e la realizzazione dei servizi igienici interni alle camere e relativi scarichi, presentata il 25/02/1988, rilasciata il 31/10/1988

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **131/07**, intestata a [REDACTED], per lavori di varianti interne senza cambio di destinazione d'uso, presentata il 27/12/2007 con il n. 10229 di protocollo, agibilità del 29/08/2008

Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. **29/08**, intestata a [REDACTED] in qualità di amm. unico di Promomedia S.r.l., per lavori di diversa tramezzatura interna senza cambio di destinazione d'uso - intonacatura e tinteggiatura della parte esterna ammalorata e delle nuove tramezze interne, presentata il 31/03/2008 con il n. 2559 di protocollo, agibilità del 29/08/2008

Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 61 della LR 11/1998) N. **29/10**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante interna senza cambio di destinazione d'uso di struttura alberghiera, presentata il 14/04/2010 con il n. 3135 di protocollo, agibilità del 15/02/2011

Segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia (SCIA) ai sensi degli artt. 59, comma 1, lett. b) e 61 della LR 11/06.04.1998 N. **44/14**, intestata a [REDACTED] rappresentante di [REDACTED], per lavori di sostituzione degli attuali serramenti in legno con altri aventi le stesse forme e dimensioni in PVS tinta legno e rispondenti alla vigente normativa per il contenimento del consumo energetico, presentata il 15/09/2014 con il n. 7494 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. Il mappale 301 del foglio 6 si trova per una superficie pari al 70% in fascia C area di inondazione per piena catastrofica - Ambiti inedificabili (di cui al titolo V della L.R. 06/04/1998, n. 11) Terreni a rischio inondazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

All'interno del giudizio di conformità non sono stati inseriti oneri e costi di regolarizzazione in quanto gli stessi risultano essere già stati considerati all'interno dei valori impiegati per la stima del fabbricato. L'albergo infatti, allo stato attuale, non risulta in alcun modo direttamente utilizzabile e richiede un profondo intervento di manutenzione straordinaria nell'ambito del quale, il futuro acquirente, dovrà provvedere anche:

- al ripristino e/o rifacimento degli impianti : elettrico, idro-termo-sanitario e antincendio al fine di adeguarli alle normative vigenti;
- agli interventi di impermeabilizzazione e di isolamento termico funzionali alla risoluzione delle problematiche relative alle infiltrazioni di acqua meteorica e ai fenomeni di condensazione (superficiale ed interstiziale) permanente con proliferazione di muffe;
- alla presentazione di una nuova SCIA agibilità (previa manutenzione straordinaria con conseguente acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti).

Si precisa, infine, che il presente giudizio di conformità non considera la verifica delle tolleranze costruttive così come previste dall'art. 34bis del D.P.R. 380/2001 così come recepite dall'art. 80bis della L.R. 11/98.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dichiarazioni di conformità degli impianti da rielaborare, SCIA antincendio da ripresentare a seguito di una manutenzione straordinaria del sistema. Fenomeni di condensazione permanente con proliferazione di muffe. Tali difformità pregiudicano, ai sensi del comma 1 dell'Art. 63bis della L.R. 11/98 le condizioni di sicurezza, di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti. (normativa di riferimento: Titolo III - Capo 1 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'Art. 63bis della L.R. 11/98)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazione di conformità degli impianti, SCIA antincendio, e verifica dei fenomeni di condensazione | infiltrazione rilevati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Certificato di agibilità (SCIA agibilità)

Sebbene sia presente un certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Chatillon in data 15 febbraio 2011 a firma del sindaco geom. Mello Sartor Luigi, tale certificato al momento non dev'essere considerato valido e dev'essere aggiornato a seguito degli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza necessari.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Considerato lo stato di conservazione del fabbricato con particolare riferimento all'impianto elettrico ed i numerosi atti vandalici occorsi che hanno diffusamente privato l'impianto di componenti fondamentali il certificato di agibilità rilasciato in data 15/02/2011 ed il certificato di conformità dell'impianto elettrico allegato allo stesso dovranno essere rielaborati in quanto non possono essere considerati più validi. (normativa di riferimento: Legge 46/90, D.P.R. 547/55, D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico e dei relativi sistemi di protezione da parte di elettricista abilitato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a utilizzo in sicurezza dell'impianto elettrico

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Considerato lo stato di conservazione del fabbricato e i numerosi atti vandalici riscontrati durante il sopralluogo il certificato di agibilità rilasciato in data 15/02/2011 ed il certificato di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario allegato allo stesso dovranno essere rielaborati in quanto non possono più essere considerati validi. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 - D.M. 174/2004 - UNI EN 806)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica ed adeguamento da parte di tecnico in possesso dei requisiti professionali richiesti dall'art. 4 del D.M. 37/2008

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a utilizzo in sicurezza dell'impianto idro-termo-sanitario

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Considerato lo stato di conservazione del fabbricato e i numerosi atti vandalici riscontrati durante il sopralluogo che si sono resi responsabili della profonda manomissione del sistema tecnologico la SCIA antincendio ai sensi del D.P.R. 151/2011 dovrà essere

ripresentata in quanto non può più essere considerata valida. (normativa di riferimento: D.P.R. 151/11)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento da parte di professionista antincendio formato secondo D.Lgs 139/2006 (ex legge 818/84) ed iscritto nell'elenco speciale redatto dal Ministero degli Interni ai sensi dell'art. 16 D.Lgs n. 139/2006.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a rispetto delle norme antincendio secondo il D.P.R. 151/2011

BENI IN VERRES VIA STAZIONE

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a VERRES Via Stazione, della superficie commerciale di **1.386,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 301 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/2 rendita 16.439,00 Euro, indirizzo catastale: via Stazione, piano: 1-2-3-4-5-6, intestato a [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: via Stazione, Rue Des Alpes, Via degli Artigiani

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

I beni oggetto di esecuzione consistono in una porzione di fabbricato adibito ad albergo (piani 1-2-3-4-5-6) con relativi locali accessori (centrale termica al piano interrato e ingresso, vano scala e vano ascensore al piano terra).

Gli stessi sono ubicati nel comune di Verrès in via Della Stazione e risultano antistanti all'ingresso della stazione ferroviaria di Verrès.

La cittadina di Verrès sorge, ad una altitudine di 390 metri, sulle rive del torrente Evançon poco prima che questi – uscendo dalla valle di Challand-Ayas che ha percorso interamente a partire dai ghiacciai occidentali del Monte Rosa – si getti nella Dora Baltea.

Il nucleo storico dell'abitato, costituito dall'antico borgo, si addossa ai contrafforti rocciosi dell'entrata della valle di Challand – Mont Saint-Gilles a nord-est e Mont Carogne a sud-ovest – mentre le costruzioni moderne – abitazioni, industrie, impianti sportivi, scuole, vie di comunicazione – hanno invaso la pianura che si estende verso la Dora ed occupato il terreno una volta utilizzato per l'agricoltura.

Come tutti i Comuni valdostani, Verrès conta numerose frazioni disseminate sul suo territorio vasto poco più di 8 Km² e abitato da circa 2700 persone. La più grande di queste frazioni è Torille, situata a poca distanza dal capoluogo lungo la strada statale diretta verso Aosta. Il territorio comunale confina con quelli dei Comuni di Issogne, Arnad, Champdepraz e Montjovet, situati nella valle centrale della Dora, e con quello di Challand-Saint-Victor, nella valle dell'Evançon.

Il paese è situato a circa 40 km da Aosta e circa 80 km da Torino ed è molto ben collegato dal punto di vista dei trasporti in quanto è situato lungo la SS26, è servita da una stazione ferroviaria e da un casello autostradale.

Il comune di Verrès, dal punto di vista dei servizi risulta essere ben servito in quanto sono presenti:

- municipio;
- chiesa;

- scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado;
- istituzione scolastica di istruzione liceale, tecnica e professionale;
- biblioteca;
- un ambulatorio medico ed un consultorio U.S.L.;
- palestra e piscina;
- campo sportivo;
- ufficio postale;
- numerose attività commerciali;
- ristoranti, bar e attività ricettive.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

Il bene di cui si compone il lotto 3 consiste in una porzione di fabbricato censita al catasto fabbricati al foglio 6 n. 301 sub. 5.

Esso è ubicato in un fabbricato disposto su otto livelli di cui uno entro terra e sette fuori terra e così distribuito:

- piano seminterrato e terra: con ultima destinazione d'uso ristorante e relativi locali accessori (non oggetto della presente perizia);
- piani seminterrato: centrale termica;
- piano terra: ingresso, vano scala e vano ascensore;
- dal piano primo al piano sesto: locali aventi destinazione alberghiera.

Il fabbricato originario è stato costruito in epoca antecedente agli anni '60 del secolo scorso e, a partire dal 1962, è stato oggetto di numerosi e diffusi interventi di ampliamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria così come emerso dalla documentazione progettuale depositata presso il Comune di Verrès.

Il Sindaco del Comune ha rilasciato il primo permesso di abitabilità in data 30 agosto 1962 a seguito di un intervento di costruzione di un salone da pranzo adiacente al fabbricato esistente (autorizzazione edilizia n. 402 del 02 aprile 1962 - prima pratica edilizia pervenuta presso l'ufficio tecnico comunale). A seguito di un ulteriore ampliamento (autorizzazione edilizia del 29 luglio 1964 e successiva variante) è stato rilasciato un certificato di abitabilità in data 29 agosto 1966 (per i locali ubicati ai piani terra, primo e secondo) e certificato di abitabilità in data 21 agosto 1967 (per i locali ubicati ai piani terzo, quarto e quinto).

In data 29 agosto 2008, a seguito di ulteriori interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, veniva rilasciato il certificato di agibilità dei locali posti ai piani seminterrato e terra (ristorante e relativi locali accessori non oggetto della presente).

A seguito della presentazione della D.I.A. n. 29/10 del 14 aprile 2010 per "variante interna senza cambio di destinazione d'uso di struttura alberghiera" e della realizzazione degli interventi previsti, in data 15 febbraio 2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità per locali posti ai piani 1-2-3-4-5-6, per n. 2 vani adibiti a centrale termica (piano seminterrato) e per l'ingresso, il vano scala e l'ascensore posti al piano terra.

Il corridoio al piano terreno ed il vano scale dal piano terreno al piano primo, facenti parte del sub. 5, sono gravati da servitù di passaggio pedonale in favore del sub. 6 (ristorante posto al piano terra con relativi locali accessori al piano seminterrato).

I locali oggetto della presente perizia sono costituiti da:

- **piano seminterrato:**
 - n. 2 locali adibiti a centrale termica (superficie netta pari a circa 16,00 m² e 14,00 m²) con accesso diretto dall'esterno attraverso la corte comune posta ad est del

fabbricato.

● **piano terra:**

- ingresso/corridoio (superficie netta pari a circa 19,00 m²);
- vano ascensore;
- vano scala.

● **piano primo:**

- reception/bar (sup. netta circa 30,50 m²);
- sala colazioni (sup. netta circa 47,00 m²) con due balconi di superficie pari a 2,90 m² ciascuno;
- cucina (sup. netta circa 9,00 m²);
- salotto-soggiorno (sup. netta circa 28,00 m²);
- antibagno e due bagni (sup. netta complessiva circa 15,00 m²);
- disimpegno (sup. netta circa 7,50 m²);
- n. 4 camere, ognuna dotata di bagno privato (sup netta complessiva circa 84,00 m²) di cui n. 2 dotate di balcone (sup. netta circa 2,25 e 3,10 m²) disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 10,00 m²);
- un ripostiglio accessibile dal disimpegno suddetto (sup. netta circa 3,90 m²);
- una grande terrazza lungo il fronte nord-est di superficie pari a circa 180,00 m²;
- corridoio, vano scala e vano ascensore.

● **piano secondo:**

- un gruppo di n. 4 camere nell'ala sud-est del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup netta complessiva circa 84,00 m²) di cui n. 3 dotate di balcone (sup. circa 3,00, 2,10 e 3,10 m²), disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 11,20 m²);
- dal corridoio suddetto è possibile accedere anche ad un ripostiglio (sup. netta circa 4,10 m²);
- un gruppo di 6 camere nell'ala nord-ovest del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup. netta complessiva circa 124,00 m²) di cui 3 dotate di balconi di circa 2,80 m² ciascuno, disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 11,70 m²);
- corridoio, vano scala e vano ascensore.

● **piano terzo:**

- un gruppo di n. 4 camere nell'ala sud-est del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup netta complessiva circa 83,00 m²) di cui n. 3 dotate di balcone (sup. circa 3,00, 2,10 e 2,90 m²), disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 10,90 m²);
- dal corridoio suddetto è possibile accedere anche ad un ripostiglio (sup. netta circa 4,00 m²);
- un gruppo di 6 camere nell'ala nord-ovest del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup. netta complessiva circa 137,00 m²) di cui 3 dotate di balconi di circa 2,80 m² ciascuno, disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 10,20 m²);
- corridoio, vano scala e vano ascensore.

● **piano quarto:**

- un gruppo di n. 4 camere nell'ala sud-est del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup netta complessiva circa 84,00 m²) di cui n. 3 dotate di balcone (sup. circa

3,00, 2,40 e 3,00 m²), disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 10,70 m²);

- dal corridoio suddetto è possibile accedere anche ad un rispostiglio (sup. netta circa 4,00 m²);
- un gruppo di n. 4 camere nell'ala nord-ovest del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup. netta complessiva circa 74,00 m²), disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 3,20 m²);
- una terrazza (accessibile dalle 3 camere con affaccio a sud) di superficie pari a circa 99,00 m²;
- corridoio, vano scala e vano ascensore.

● **piano quinto:**

- un gruppo di n. 4 camere nell'ala sud-est del fabbricato, ognuna dotata di bagno privato (sup. netta complessiva circa 84,00 m²) di cui n. 3 dotate di balcone (sup. circa 3,10, 2,30 e 3,10 m²), disimpegnate da un corridoio (sup. netta circa 10,70 m²);
- dal corridoio suddetto è possibile accedere anche ad un rispostiglio (sup. netta circa 4,00 m²);
- una terrazza (accessibile dal corridoio comune) di superficie pari a circa 102,00 m²;
- corridoio, vano scala e vano ascensore.

● **piano sesto:**

- un unico alloggio che, secondo quanto riportato sulle planimetrie catastali, dovrebbe essere così distribuito: una suite (sup. netta circa 23,00 m²), un disimpegno (sup. netta circa 1,20 m²), una camera da letto dotata di cabina armadio (sup. netta complessiva circa 19,60 m²) e balcone (sup. circa 3,20 m²), un bagno (sup. netta circa 9,00 m²);
- una terrazza (accessibile dalla suite) di superficie pari a circa 72,00 m²;
- corridoio, vano scala, vano ascensore e locale macchine.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stata riscontrata la realizzazione di un aumento volumetrico del locale denominato "suite" occupando una porzione della terrazza posta a sud e la realizzazione, all'interno di una porzione di tale volume, di un nuovo locale, presumibilmente adibito a cucina. Il volume aggiuntivo sopraccitato, secondo una prima sommaria verifica, sembrerebbe essere contenuto all'interno del 2% del volume complessivo del fabbricato e pertanto, secondo quanto stabilito dall'Art. 80bis della L.R. 11/98 in recepimento Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 - Tolleranze costruttive - non dovrebbe costituire violazione edilizia. Sarà comunque cura del futuro acquirente, previa effettuazione di un rilievo architettonico accurato dell'intero fabbricato, l'effettuazione della verifica del rispetto dell'ambito di applicazione dei principi di legge legati alle tolleranze costruttive e, qualora necessario, provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a quanto autorizzato oppure alla verifica della fattibilità finalizzata alla presentazione presso gli uffici competenti delle pratiche necessarie alla sanatoria dello stesso.

Tutti i locali sopra descritti presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco o giallo. Alcuni ambienti del piano primo risultano voltati in laterizio. I pavimenti presentano una finitura di colore marrone effetto tavolato in legno e battiscopa in legno.

I serramenti sia interni che esterni sono in legno ed i davanzali in marmo.

I locali ubicati al piano primo, ad eccezione dei danni provocati da atti vandalici, nel corso degli ultimi anni perpetrati, risultano in discreto stato di conservazione mentre numerosi ambienti posti ai piani superiori, in particolar modo quelli situati al di sotto delle terrazze, presentano un quadro patologico ritenuto grave con evidenti tracce di muffa, diffuse esfoliazioni e distacchi dello strato corticale interno dell'intradosso del piano superiore che suggeriscono:

- una presenza diffusa di infiltrazioni provenienti dall'estradosso dell'orizzontamento,

- una errata configurazione delle stratigrafie impiegate,
- profili termoisolantici assai problematici con verosimile rischio di condensazione superficiale ed intestiziale.

Le infiltrazioni suddette hanno arrecato anche importanti danni ai serramenti interni che presentano diffusi rigonfiamenti dovuti alle gravosissime condizioni igrometriche sopra indicate. Le porte delle camere e l'impianto elettrico si presentano diffusamente danneggiati, presumibilmente a causa di atti vandalici o furto di componenti.

I vizi e difetti sopra descritti pregiudicano, ai sensi del comma 1 dell'Art. 63bis della L.R. 11/98 le condizioni di sicurezza, di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti mettendo in discussione i precedenti certificati di abitabilità e necessitando di accurate valutazioni di carattere tecnico-specialistico.

Allo stato attuale pertanto l'albergo, pur essendo dotato di un certificato di agibilità rilasciato in data 15 febbraio 2011, non può in alcun modo essere considerato abitabile ma necessita di un importante e metodico intervento di manutenzione straordinaria a seguito del quale dovrà essere presentata una nuova SCIA agibilità corredata dei relativi certificati di conformità degli impianti elettrico, idro-termo-sanitario ed antincendio, una volta completati gli interventi di adeguamento normativo e di manutenzione necessari.



Fronti nord-ovest del fabbricato di cui fa parte l'albergo oggetto della presente.



Fronti sud-est del fabbricato di cui fa parte l'albergo oggetto della presente.

CLASSE ENERGETICA:



[267,5 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. ACE-C282-347-P-001 registrata in data 24/09/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo (al netto del vano scala, ascensore e corridoio comune)	298,00	x	100 %	=	298,00
Piano secondo (al netto del vano scala, ascensore e corridoio comune)	298,00	x	100 %	=	298,00
Piano terzo (al netto del vano					

scala, ascensore e corridoio comune)	298,00	x	100 %	=	298,00
Piano quarto (al netto del vano scala, ascensore e corridoio comune)	218,00	x	100 %	=	218,00
Piano quinto (al netto del vano scala, ascensore e corridoio comune)	124,00	x	100 %	=	124,00
Piano sesto (al netto del vano scala, ascensore e corridoio comune)	66,00	x	100 %	=	66,00
Balconi piano primo	11,15	x	30 %	=	3,35
Balconi piano secondo	16,50	x	30 %	=	4,95
Balconi piano terzo	16,50	x	30 %	=	4,95
Balconi piano quarto	8,40	x	30 %	=	2,52
Balconi piano quinto	8,40	x	30 %	=	2,52
Balconi piano sesto	3,20	x	30 %	=	0,96
Terrazzo piano primo (superficie fino a 25 m²)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo piano quarto (superficie fino a 25 m²)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo piano quinto (superficie fino a 25 m²)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo piano sesto (superficie fino a 25 m²)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo piano primo (superficie eccedente i 25 m²)	158,00	x	10 %	=	15,80
Terrazzo piano quarto (superficie eccedente i 25 m²)	74,00	x	10 %	=	7,40
Terrazzo piano quinto (superficie eccedente i 25 m²)	77,00	x	10 %	=	7,70
Terrazzo piano sesto (superficie eccedente i 25 m²)	47,00	x	10 %	=	4,70
Totale:	1.822,15				1.386,85



Planimetria catastale piani seminterrato e terra



Planimetria catastale piani primo e secondo.



Planimetria catastale piani terzo e quarto.



Planimetria catastale piani quinto e sesto.

**ASTE VALUTAZIONE:
GIUDIZIARIE®**

DEFINIZIONI:

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

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Neige

Descrizione: Trilocale in palazzina ristrutturato

Indirizzo: Verrès

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.676,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 103.550,00 pari a 1.593,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Studio Champoluc

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Loc. Chopine n. 18 - Verrès

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 1.975,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 232.750,00 pari a 1.877,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Ger.Ma.

Descrizione: appartamento in complesso di villette a schiera

Indirizzo: via Barne Solan n. 32 - Verrès

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.194,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 180.500,00 pari a 1.135,22 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare D&D

Descrizione: trilocale in palazzina

Indirizzo: via Barrel n. 21 - Verrès

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.009,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 958,72 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: immobiliare Neige

Descrizione: appartamento al piano terra

Indirizzo: via Circonvallazione - Verrès

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.460,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 156.750,00 pari a 1.387,17 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/06/2023

Fonte di informazione: banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili in ottimo stato conservativo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.075,00 pari a 2.075,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di perizia, in ragione del fatto che non esiste un mercato popolato di beni simili a quelli oggetto di stima, si ritiene che il metodo da adottare sia quello del più probabile valore di trasformazione. Tale metodo di stima, infatti, permette di valorizzare i beni sulla base dell'appetibilità avvertita da un imprenditore ordinario in ragione delle possibilità di trasformazione razionale del complesso di beni nell'ambito residenziale, giustificato oltretutto da una scarsa appetibilità dell'immobile come albergo all'interno del sotto-segmento turistico di mercato caratterizzante la zona.

Il metodo di stima nel caso di destinazione residenziale è il più probabile valore di trasformazione determinato come segue:

$VT = VM - V_{\text{costo, ristrutturazione}}$

ove

VM = più probabile valore di mercato di beni residenziali simili al nuovo

$V_{\text{costo, ristrutturazione}}$ = più probabile valore di costo di ristrutturazione (necessario alla rifunionalizzazione dei beni)

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato relativo ai beni oggetto della presente perizia nel caso di destinazione d'uso residenziale si ritiene di impiegare il metodo di stima comparativo sintetico monoparametrico diretto.

Si procede come segue:

- ricerca di prezzi recenti di compravendita di beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato residenziale;
- determinazione del più probabile valore ordinario dei beni oggetti di stima.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce un valore di mercato per le abitazioni civili in ottimo stato di conservazione compreso tra €/m² 1.850,00 e €/m² 2.300,00. I valori di mercato riscontrati su annunci immobiliari per beni simili all'interno del sotto-segmento di mercato residenziale variano tra €/m² 1.000,00 ed €/m² 1.800,00 ma quelli caratterizzati dal valore inferiore non risultano essere stati ristrutturati di recente. Si ritiene pertanto ragionevole l'applicazione di un valore pari a €/m² 2.000,00.

Alla superficie trasformabile a fini residenziali verrà applicato il valore di mercato suddetto per intero mentre non verranno considerate le superfici occupate dalle parti comuni del fabbricato:

- scale, pianerottoli e corridoi comuni;
- ascensore;
- locali tecnici.

Al più probabile valore di mercato dei locali utilizzati ai fini residenziali verrà sommato quello dei balconi e dei terrazzi che verranno considerati nella misura del 30% fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente.

Pertanto il valore VM = ' più probabile valore di mercato di beni residenziali ' verrà calcolato come segue: m² 1.386,845 x €/m² 2.000,00 = € 2.773.690,00

All'importo come sopra determinato occorre detrarre ' Vcosto,ristrutturazione ', ovvero il valore di costo necessario alla ristrutturazione per ottenere degli immobili a destinazione residenziale.

Tale importo viene assunto pari a circa € 2.310.800,00 come di seguito calcolato:

- superficie totale oggetto di ristrutturazione (comprensiva delle superfici occupate dalle parti comuni del fabbricato): m² 1546,00 x €/m² 1.400,00 = € 2.164.400,00
- superficie totale balconi: m² 64,00 x €/m² 150,00 = € 9.600,00
- superficie totale terrazzi: m² 456,00 x €/m² 300,00 = € 136.800,00

Pertanto il valore finale del fabbricato con destinazione residenziale, risulta calcolabile come segue:
VT = VM - Vcosto,ristrutturazione = € 2.773.690,00 - € 2.310.800,00 = € 462.890,00

Osservazioni relative alla stima

Nell'ambito dell'estimo, la stima di un immobile possiede validità nel momento in cui viene redatta in quanto strettamente condizionata dalle congiunture di mercato all'interno delle quali viene elaborata. Con riferimento al momento attuale (momento in cui lo scrivente redige la presente perizia) i valori di costo risultano essere particolarmente falsati rispetto a quelli storicamente rilevati negli ultimi anni in quanto sono sopraggiunte congiunture macro e microeconomiche di mercato che hanno avuto come effetto :

- l'incremento del costo dell'energia, e di conseguenza ...
- l'incremento del costo dei materiali e dei semilavorati con particolare riferimento a quelli che necessitano di maggiore energia per poter essere prodotti e/o trasportati;
- la minore disponibilità (sul mercato) di imprese ad eseguire lavori caratterizzati da scarso valore aggiunto e di conseguenza si osserva un proporzionato incremento del costo della manodopera (rarietà all'interno della zona).

Il più probabile prezzo, pertanto, dipende dalla qualità, dall'utilità e dalla rarità.

Il significativo aumento dei costi di costruzione | ristrutturazione, dei materiali, dei semilavorati e

della manodopera contribuisce a ridurre proporzionalmente e significativamente, all'interno del modello economico dell'aspetto del più probabile valore di trasformazione, il valore residuale del bene allo stato attuale in quanto, contemporaneamente, il più probabile valore di mercato del bene restaurato rimane sostanzialmente immutato rispetto agli anni precedenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

462.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 462.890,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 462.890,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aosta, ufficio del registro di Aosta, conservatoria dei registri immobiliari di Aosta, ufficio tecnico di Verrès, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'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	1.386,85	0,00	462.890,00	462.890,00
				462.890,00 €	462.890,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 462.890,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 23.144,50



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:

€ 0,50

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

€ 439.745,00

data 30/06/2023

il tecnico incaricato
Michele Ricupero

