

TRIBUNALE DI AOSTA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per
stima immobiliare**

Esecuzione immobiliare n. 28/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo De Paola

Aosta, 16/10/2023

IL TECNICO

Il CTU: Ing. Collé Stephanie



Stephanie Collé

Piazza Roncas 7, 11100 Aosta (Italia)
Tel. +39.016541482
e-mail: info@studiocopaco.it
PEC: copacosrl@open.legalmail.it
web: www.studiocopacosrl.it
c.f. e p. iva 00456830074 - REA AO-70199
Capitale Sociale € 100.000 i.v.

ASSOCIATO
oice
Associazione delle organizzazioni di ingegneria
di architettura e di consulenza tecnico-economica



Reg. No. 2948-A
UNI EN ISO 9001:2008

Sommario

1	Premessa.....	1
1.1	Incarico	1
1.2	Quesito del Giudice dell'Esecuzione.....	1
1.3	Operazioni peritali	2
2	Relazione di Consulenza Tecnica	3
2.1	Identificazione del bene	3
2.2	Descrizione sommaria dei beni	3
2.3	Stato di possesso del bene	5
2.4	Formalità, vincoli o oneri in essere.....	5
2.5	Verifica regolarità edilizia ed urbanistica e conformità catastale	5
2.6	Necessità di sanatoria e quotazione.....	6
2.7	Verifica presenza censo, livello o uso civico	6
2.8	Importo spese annuali ordinarie e straordinarie	6
2.9	Importo spese condominiali non pagate.....	7
2.10	Ulteriori verifiche richieste	7
2.10.1	Veduta aerea dei terreni	7
2.10.2	Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	7
2.10.3	Elementi che possono incrementare prezzo di vendita	8
2.10.4	Intestazione catastale.....	8
2.10.5	Proprietà dei beni	8
2.10.6	Verifica IVA	9
3	Valutazione complessiva del bene.....	9
3.1	Metodo di stima	9
3.2	Stima.....	10
1.	Determinazione valore di mercato.....	10
2.	Analisi valori quotazioni immobiliari OMI	10
3.	Determinazione del costo di ricostruzione.....	11
3.2.1	Consistenza del bene	11
3.3	Stima valore complessivo	12
4	Conclusioni.....	12

1 Premessa

1.1 Incarico

In data 9 Giugno 2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Aosta, Dott. Paolo De Paola, nominava il sottoscritto Ing. Collé Stéphanie, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Valle d'Aosta al n. 747 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo il Tribunale di Aosta, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n. 28/2023 relativa ai beni siti nel comune di Pont-Saint-Martin in Via Verna, 14 identificati in catasto fabbricati al foglio 3 n. 184 sub 16.

In data 14 Giugno 2023 il CTU accettava l'incarico prestando giuramento presso il Tribunale di Aosta.

1.2 Quesito del Giudice dell'Esecuzione

Il G.E. ha posto al CTU il seguente quesito inerente all'oggetto dell'esecuzione:

L'esperto, previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei), rediga relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. Una sommaria descrizione del bene;*
- 3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il*

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il G.E. dispone altresì che lo stimatore:

- Qualora fra i beni pignorati vi siano terreni, produca veduta aerea dell'area con relative coordinate GPS;*
- Proceda alla verifica dell'esistenza di APE e, in mancanza, ove necessario, provveda alla redazione di APE nel rispetto delle previsioni normative in materia, così come disposto dalla Circolare del Presidente del Tribunale inviata agli ordini professionali, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratore – da indicare all'atto del giuramento – per i relativi incumbenti (senza aumenti o duplicazione di costi), ove lo stimatore non sia abilitato;*
- Indichi elementi in base ai quali poter ritenere 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. e, in caso positivo, la presumibile percentuale di tale superamento;*
- Accerti se l'intestazione catastale corrisponda alle risultanze della certificazione notarile;*
- Verifichi se il bene o i beni siano di proprietà dell'esecutato ed, in caso positivo, se per l'intero o pro-quota (nel qual caso specifichi se il bene sia comodamente divisibile), provvedendo ad indicare per quale quota lo stesso sia proprietario del bene;*
- Accerti se il trasferimento degli immobili comporti per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA.*

1.3 Operazioni peritali

Successivamente al conferimento dell'incarico in oggetto, il Perito ha proceduto all'espletamento di una serie di operazioni peritali di seguito descritte:

- 30/06/2023: Accesso agli atti catastali con richiesta di planimetrie catastali, visura catastale e visura storica;
- 03/07/2023: Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pont-Saint-Martin per la presa visione della documentazione archiviata per la definizione della regolarità edilizia ed urbanistica e la verifica del certificato di agibilità;
- 07/07/2023: Sopralluogo per la verifica della conformità urbanistica e catastale;
- 22/08/2023: Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pont-Saint-Martin;
- 28/08/2023: Accesso agli atti catastali con richiesta di visura ipotecaria;
- 06/10/2023: Secondo sopralluogo per la presa visione del locale cantina non reso accessibile nel corso del primo sopralluogo.

2 Relazione di Consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso delle operazioni peritali sopra riportate ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.

2.1 Identificazione del bene

I beni oggetto della presente sono localizzati nel comune di Pont-Saint-Martin in Via Verna, 14 e ricompresi al piano terzo e primo sotterraneo del complesso denominato [REDACTED]. L'edificio in oggetto è caratterizzato da un piano sotterraneo e sei piani fuori terra; i beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Pont-Saint-Martin:

Fg	Mapp	Sub	Piano	Categoria	Classe	Vani
3	184	16	S1 - 3	A/2	U	3

Le medesime informazioni sono riscontrabili nelle visure catastali allegate alla presente.

2.2 Descrizione sommaria dei beni

La descrizione dei beni contenuta nel presente capitolo è effettuata sulla base della documentazione catastale reperita nel corso delle operazioni peritali ed alla luce dei sopralluoghi effettuati in data 07/07/2023 e 06/10/2023.

Dal punto di vista generale, l'edificio è raggiungibile da strada pubblica; l'accesso allo stesso avviene attraverso un atrio comune dal quale si possono raggiungere le scale di accesso ai piani superiori, l'ascensore e la porta di accesso al piano cantinato. L'accesso dall'ingresso all'ascensore consta di un piccolo dislivello vinto mediante due scalini, nonché attraverso una rampa in acciaio adeguata al passaggio di persone in carrozzina. Oggetto della presente sono un appartamento al terzo piano lato Sud-Ovest ed una cantina di pertinenza al piano sotterraneo. Di seguito si riporta una descrizione dettagliata del bene:

- **Alloggio al piano terzo:** L'accesso alla suddetta unità avviene o mediante le scale condominiali o attraverso l'ascensore. L'ingresso è costituito da un portone in legno blindato che conduce al corridoio su cui si aprono tre differenti ambienti: una camera da letto matrimoniale di circa 13 mq con porta finestra per l'accesso ad un balcone privato, un bagno con finestra verso l'esterno, un tinello con cucinino dotati di porta finestra e finestra su un secondo balcone privato. I pavimenti di tutti i locali sono rivestiti con piastrelle presenti anche alle pareti del bagno e del cucinino sino ad un'altezza di circa 1,50 m. I serramenti sono tutti in legno con vetro singolo; anche le porte interne sono in legno. Tutti i locali sono illuminati e scaldati con impianto centralizzato a gas e terminali in ogni stanza; l'acqua calda sanitaria viene gestita da un boiler elettrico.
- **Cantina al piano sotterraneo:** Nel corso del primo sopralluogo non è stato possibile accedere al piano delle cantine in quanto né il delegato della proprietaria, né quello dell'affittuario erano in possesso delle chiavi per accedere a tale piano. La CTU ha, quindi, svolto un secondo sopralluogo, accompagnata dal delegato della proprietaria in cui ha potuto prendere visione del suddetto locale. La cantina si trova al primo piano interrato al quale si accede mediante un corpo scala dal piano terra. Il locale è separato da una porta in ferro che dà accesso ad una stanza di forma rettangola di circa 7,50 mq munita di illuminazione e finestra, con pavimento in battuto di cemento.

Tutti i locali risultano essere in un buon stato conservativo e constano delle dotazioni minime atte a renderli subito operativi per le destinazioni d'uso attuali.

Nell'*Appendice* sono riportate alcune fotografie inerenti agli ambienti in oggetto.

2.3 Stato di possesso del bene

Per quel che concerne la proprietà dei beni in oggetto, alla data della presente, il CTU ha verificato quanto segue:

Fg	N.	Sub	Soggetto	Luogo nascita	Data	CF	Proprietà	Quota
3	184	16	██████████	Quincinetto (TO)	██████████	██████████	Proprietà	1/1

L'unità oggetto della presente, alla data del sopralluogo, risulta occupata in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/12/2022 e registrato in Châtillon il 29/12/2022 serie n. 2504.

2.4 Formalità, vincoli o oneri in essere

Dalle ispezioni effettuate nel corso delle operazioni peritali, non sono emersi i seguenti vincoli o formalità oltre al pignoramento oggetto della presente:

Fg	Mapp	Sub	Data	Tipo formalità
3	184	16	08/05/2023	Pignoramento rep. 443 del 08/05/2023

2.5 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica e conformità catastale

In data 03/07/2023, il C.T.U. ha proceduto alla richiesta di accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pont-Saint-Martin per poter prendere visione e copia di tutte le informazioni utili alla definizione della conformità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della procedura.

Dall'accesso agli atti effettuato in data 28/08/2023 è emerso che sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 320a del 07/09/1966 inerente alla costruzione del complesso;
- Abitabilità del 09/09/1967;
- Pratica Edilizia n. 631/2005 inerente alla sostituzione dell'impianto termico;
- Pratica Edilizia n. 721/2006 inerente alla modifica dei prospetti per l'inserimento di canne fumarie;
- Pratica Edilizia n. 1305/2012 per la sostituzione del manto di copertura;
- Pratica Edilizia n. 1781/2017 inerente al rifacimento del bagno dell'alloggio in oggetto.

La planimetria catastale di riferimento è quella depositata in data 01/02/1968; dall'esame delle pratiche edilizie elencate, confrontate con la suddetta planimetria catastale e lo stato di fatto, è emerso quanto segue:

Alloggio al piano terzo:

La pratica di riferimento per la definizione della verifica di conformità urbanistica è, nel caso specifico, la SCIA numero 1781/2017 del 08/11/2017. Confrontando le tavole grafiche allegate a tale pratica edilizia con lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge una piena corrispondenza di tutti gli elementi; è, quindi, possibile dichiarare la piena conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Cantina al piano sotterraneo:

La pratica di riferimento per la definizione della verifica di conformità urbanistica è, nel caso specifico, la Concessione Edilizia 320A del 07/06/1966. Confrontando le tavole grafiche allegate a tale pratica edilizia con lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge una corrispondenza tra queste ultime due, ma un'essenziale differenza con la documentazione allegata alla concessione edilizia iniziale. Emerge, infatti, una diversa disposizione delle cantine nella loro posizione in pianta e forma. Poiché lo stato di fatto coincide con quanto presentato nella planimetria catastale del 01/02/1968, si può dedurre che tale disposizione delle cantine sia già avvenuta in fase di realizzazione dell'edificio e che, come era di prassi all'epoca, tale modifica non sia stata, poi, comunicata al comune. Poiché la data di ultimazione dei lavori, come risultante dalla documentazione reperita in comune è antecedente al 01/09/1967, allora, ai sensi della D.G.R. 670/2021, " [...]...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (riferite al primo accatastamento), o da altri documenti probanti, ..., e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali". Le differenze indicate, quindi, non sono identificabili come abusi ed è pertanto dichiarabile la conformità urbanistico-edilizia e catastale del locale cantina.

2.6 Necessità di sanatoria e quotazione

Per quanto indicato al punto precedente, non è necessario procedere con una sanatoria.

2.7 Verifica presenza censo, livello o uso civico

Nelle visure catastali e negli atti di compravendita del ventennio, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

2.8 Importo spese annuali ordinarie e straordinarie

Sulla base degli accertamenti eseguiti e dalla documentazione fornita dall'Amministratore di [REDACTED] [REDACTED] si riporta un estratto delle spese ordinarie di gestione previste per il periodo 01/08/2022-31/07/2023 e 01/08/2023-31/07/2024:

Unità	Millesimi	Importo spese ordinarie 01/08/2023-31/07/2024	Importo spese ordinarie 01/08/2022- 31/07/2023
Sub. 16	34	€ 2.057,77*	€ 587,14

* Importo comprensivo di € 1.526,00 per spese legate al presente pignoramento immobiliare.

Per la suddivisione degli importi nei capitoli di spesa si rimanda all'estratto inserito nell'apposita Appendice.

Per quanto attiene alle spese straordinarie, si segnala che sono state deliberate spese per lavori di rifacimento delle facciate dell'edificio per le quali il condominio ha già provveduto alla richiesta di un preventivo a due imprese. Nel corso dell'assemblea del 21/09/2023, sono state definite modifiche da apportare al capitolato d'appalto originario al seguito delle quali verrà richiesto un nuovo aggiornamento dei preventivi.

2.9 Importo spese condominiali non pagate

Di seguito si riportano gli importi delle spese condominiali che, alla data della presente, come comunicato dall'Amministratore di condominio S. [REDACTED] risultano non pagate:

Unità	Periodo di riferimento	Importo spese non pagate
Sub. 16	Esercizi precedenti	€ 1.257,43
	01/08/2022 – 31/07/2023	€ 1.629,53
TOTALE		€ 2.886,96

Tali importi sono riportati all'interno delle specifiche Appendici.

2.10 Ulteriori verifiche richieste

Il G.E. all'interno del quesito posto ha disposto ulteriori verifiche che vengono definite nel presente capitolo.

2.10.1 Veduta aerea dei terreni

I beni oggetto della presente non ricomprendono terreni o aree urbane di pertinenza.

2.10.2 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

In Appendice alla presente è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo APE0001175 redatto dal Geom. D'Amico Francesco in data 03/10/2017 fornito alla CTU dalla proprietà, valido sino al 03/10/2027 e dal quale risulta una classe energetica dell'alloggio pari a "F". La cantina, per sua natura, non richiede l'emissione di tale attestato.

2.10.3 Elementi che possono incrementare prezzo di vendita

Per quanto concerne al prezzo di vendita finale con il sistema dell'incanto, si può affermare che esso potrà presumibilmente essere superiore alla base d'asta in quanto i beni in oggetto, con poche operazioni di manutenzione ordinaria, possono facilmente veder incrementato il loro valore che attualmente è influenzato dalla vetustà di alcuni elementi quali, a titolo esemplificativo, i serramenti esterni, le porte interne od i pavimenti.

Allo stato normativo attuale, inoltre, l'appartamento in oggetto rappresenta un buon candidato per eventuali interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico. Esso ricade, infatti, all'interno della zona Ba13* del Piano Regolatore Generale Comunale dove è possibile intervenire con opere di recupero come la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia, anche con eventuali cambi di destinazione d'uso.

Nell'*Appendice* alla presente è inserito un estratto del Piano Regolatore del comune di Pont-Saint-Martin.

Tra gli interventi ammissibili da Piano Regolatore è ricompreso anche l'efficientamento energetico che, alla data odierna, viene incentivato a livello statale con detrazioni che vanno dal 50% al 65% del costo delle opere eseguite e che, con un impegno economico ridotto, può comportare un incremento del valore e delle prestazioni energetiche con conseguente decremento delle spese di gestione.

Tutto quanto sopra esposto permette di stimare un incremento del prezzo di vendita finale stimato nell'ordine del 10-15%.

Le considerazioni sopra esposte dimostrano le potenzialità del bene in oggetto definendone l'ottima appetibilità sul mercato attuale; bisogna, comunque, tenere conto che tali considerazioni sono valide al momento attuale e con le Normative ad oggi in vigore che potrebbero, quindi, essere soggette a modifiche da parte del Legislatore.

2.10.4 Intestazione catastale

Dall'analisi delle visure catastali, di cui copia viene allegata alla presente, risulta corrispondenza in merito all'intestazione dei beni.

2.10.5 Proprietà dei beni

I beni sono intestati alla Signora [REDACTED] che ne possiede la proprietà piena.

2.10.6 Verifica IVA

Il trasferimento degli immobili non comporta per l'aggiudicatario il pagamento dell'IVA in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato.

3 Valutazione complessiva del bene

3.1 Metodo di stima

Nella definizione del miglior metodo di stima del valore dell'immobile non si è ritenuto di utilizzare i software di calcolo solitamente impiegati che applicano coefficienti di ponderazione per la determinazione delle cosiddette "superfici commerciali ponderate", ma di definire un valore al metro quadro specifico per i locali oggetto di analisi; in tale maniera la stima effettuata tiene conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche dei singoli locali, nonché del loro specifico stato conservativo.

Nel determinare il valore dei beni come descritto si è, inoltre, ritenuto opportuno utilizzare differenti metodi di stima mediandone i risultati ottenuti. I metodi utilizzati sono i seguenti:

1. Determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni attuali di mercato visionando le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona;
2. Analisi dei valori forniti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I. - Agenzia delle entrate;
3. Determinazione del costo di ricostruzione al quale applicare dei coefficienti di riduzione che tengono conto del tempo trascorso dalla costruzione dell'edificio e dello stato di conservazione dello stesso.

Si sottolinea che gli importi derivanti dalla tipologia di analisi appena illustrata sono direttamente influenzati dalle situazioni attuali di mercato che vedono l'aumento della richiesta di fabbricati esistenti per i quali è possibile usufruire di bonus fiscali ed incentivi volumetrici (L.R. 24/2009, cd. "Piano Casa") e la diminuzione della domanda di terreni liberi. Parallelamente a questa precisazione, si sottolinea che il costo di ricostruzione è stato calcolato basandosi su soluzioni tecnologico-costruttive attuali che sono, ovviamente, migliorative rispetto a quelle a disposizione nel periodo di costruzione dell'edificio.

I parametri che sono stati presi in considerazione nelle suddette analisi sono relativi a:

1. Ubicazione;
2. Epoca di costruzione;
3. Accessibilità diretta ed indiretta;
4. Consistenza dimensionale;
5. Destinazione d'uso;
6. Stato di conservazione e manutenzione;
7. Caratteristiche costruttive;
8. Conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza;
9. Presenza di vincoli e formalità.

3.2 Stima

Nei seguenti paragrafi viene riportato il risultato dell'applicazione step by step del metodo appena illustrato.

1. Determinazione valore di mercato

Da un'indagine presso agenzie immobiliari specializzate del territorio si è ricavato un importo medio di vendita di locali residenziali comprensivi di cantina pertinenziale nell'areale oggetto di analisi di circa 1.170,00 €/mq. In tale analisi sono stati presi in considerazione alloggi le cui condizioni fossero paragonabili a quelle del bene oggetto di perizia ed in strutture risalenti allo stesso periodo e nella medesima posizione rispetto al tessuto urbano del comune.

2. Analisi valori quotazioni immobiliari OMI

Parallelamente è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (I semestre 2023) disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in indagine, riporta i seguenti range di importi:

- Da 1.000,00 €/mq a 1.400,00 €/mq per abitazioni civili con un buon stato conservativo;
- Da 780,00 €/mq a 1.100 €/mq per i locali pertinenziali tipo box auto. Mancando un riferimento OMI per i locali cantine, non è stata presa in considerazione la media dei valori di massimo e minimo forniti dall'OMI, ma solo il valore minimo ritenuto più rappresentativo del bene in oggetto.

Nell'*Appendice* allegata alla presente è riportato un estratto dei valori forniti dall'OMI.

Mediando il valore al mq ottenuto con l'indagine di mercato ed il valore OMI, considerando uno stato conservativo dei locali buono, si ottiene un valore di **1.185,00 €/mq** per l'appartamento e di **765,00 €/mq** per

la cantina; tali valori tengono conto del mercato attuale e dell'appetibilità dei locali oggetto di stima per posizione e stato conservativo.

3. Determinazione del costo di ricostruzione

La determinazione del costo di ricostruzione è stata effettuata ipotizzando di ricostruire il fabbricato nella medesima posizione con soluzioni tecnico-costruttive attuali valutandone la spesa complessiva.

Al costo così ottenuto sono state applicate delle riduzioni percentuali dovute al fatto che l'edificio è stato costruito negli anni '60 e che tale lasso di tempo comporta:

- Vetustà della costruzione e vetustà tecnico-costruttiva: riferita al degrado della struttura e dei materiali utilizzati con il passare del tempo, nonché all'impiego di materiali, soluzioni tecniche e modalità costruttive ad oggi superate;
- Vetustà per obsolescenza delle componenti impiantistiche che, con il passare degli anni, sono degradati e per i quali sono fortemente cambiate tecnologie e normative.

Ne deriva un **costo di ricostruzione** pari a circa **1.800,00 €/mq** per i locali che compongono l'alloggio e **830,00 €/mq** per la cantina.

Mediando, quindi, i valori ottenuti nell'indagine di mercato e dal costo di ricostruzione, si stima una base d'asta di **1.490,00 €/mq per l'alloggio e 800,00 €/mq per la cantina.**

3.2.1 Consistenza del bene

Per determinare la consistenza del bene è stata calcolata la superficie planimetrica ricavando le misure dalle piantine catastali dei singoli locali, verificate con campionamento in sito.

Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Ambiente	Sup. lorda [mq]
3	184	16	Terzo	Cucinino	8,68
				Tinello	14,26
				Bagno	5,26
				Camera	15,07
				Corridoio	9,80
				Balconi	9,25
			Primo sotterraneo	Cantina	7,50

3.3 Stima valore complessivo

Applicando l'importo stimato al metro quadrato derivante dall'analisi di cui ai punti precedenti alle superfici calcolate, si stima un valore venale finale del bene oggetto della presente pari a € **99.000,00** (diconsi novantanovemilaeuro virgola zero)

4 Conclusioni

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

La presente relazione è costituita da 14 pagine in formato A4, compresa la presente e la copertina, alle quali si sommano ulteriori 30 pagine in formato A4 relative alle appendici di seguito elencate.

ELENCO APPENDICI:

- Appendice 1: Fotografie;
- Appendice 2: Visura catastale e planimetrie catastali;
- Appendice 3: Attestato di Prestazione Energetica;
- Appendice 4: Estratto Piano Regolatore comune di Pont-Saint-Martin;
- Appendice 5: Estratto banca dati O.M.I.;
- Appendice 6: Consuntivo spese ordinarie gestione 01/08/2022 – 31/07/2023;
- Appendice 7: Preventivo spese ordinarie gestione 01/08/2023 – 31/07/2024.

Documento firmato digitalmente