

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

per determinare il valore venale in comune commercio di un fabbricato esistente e terreni circostanti siti in Comune di Gignod, località Veclos.

01 - PREMESSA

L'amministrazione comunale di Gignod è proprietaria di un fabbricato rurale e terreni circostanti siti in Comune di Gignod, fraz. Veclos dei quali ha necessità di conoscere il valore commerciale.

Per la stima ha dato incarico al sottoscritto geom. Lucianaz Aurelio, titolare dello studio GACHET-LUCIANAZ, con sede ed uffici in Aosta, via Challand n° 19, il quale ha eseguito i necessari accertamenti al fine di procedere alla valutazione richiesta.

02 - DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Gignod con i seguenti dati:

FABBRICATO :

Foglio 25 mappale n.84 – Fabb. diruto - sup. mq.82

Foglio 25 mappale n.249 – Fabb. rurale - sup. mq.39

Foglio 25 mappale n.250 – Fabb. rurale - sup. mq.54

Foglio 25 mappale n.339 – Fabb. rurale - sup. mq.146

Intestati a:

COMUNE DI GIGNOD con sede in Gignod – cod.fisc. 00100080076 – proprietà per 1/1.

TERRENI :

Foglio 25 mappale n.340 – Prato irriguo - sup. mq. 144

Foglio 25 mappale n.342 – Prato irriguo - sup. mq. 178

Foglio 25 mappale n.343 – Prato irriguo - sup. mq. 35

Foglio 25 mappale n.344 – Prato irriguo - sup. mq. 180

Intestati a:

COMUNE DI GIGNOD con sede in Gignod – cod.fisc. 00100080076 –
proprietà per 1/1.

03 - PROVENIENZA LEGALE

La proprietà dei beni è pervenuta all'ente Comune di Gignod in forza dei seguenti atti:

1. nell'anno 1993 gli immobili venivano acquistati dalle società "GR.IMM. di Scorza Gennaro & C. s.n.c." e "GIGNOD s.s." con atto di compravendita rogito Notaio Favre del 08.10.1993 – rep. 92.583/17.138 – registrato a Chatillon il 28.10.1993 n.1385;
2. nell'anno 1996 gli immobili venivano acquistati dall'ente COMUNE DI GIGNOD con atto pubblico di vendita rogito Notaio Sebastiani del 21.03.1996 - rep. 77922 – registrato a Chatillon il 09.04.1996 n.455;

04 - SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono ricompresi nel vigente ed approvato Piano Regolatore Generale Comunale in zona "Ae21" che l'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione definisce: *le parti del territorio comunale costituite dagli agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o am-*

bientale e dai relativi elementi complementari o integrativi.

Ai sensi dell'art.45 delle suddette norme (Classificazione degli edifici e delle aree ubicati nelle sottozone di tipo A) l'edificio è ulteriormente vincolato come segue:

- per la porzione mappali 250-249-84:

edificio diroccato DB, assimilabile ad edificio documento per il valore intrinseco;

- per la porzione mappale 339:

rudere D.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art.52 della L.R. 11/98 e Delibera di attuazione n.2515 del 26.07.1999.

05 - PERMESSI EDILIZI

Per l'edificio è stato presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Gignod un progetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 1991 (pratica n.47/91); l'intervento, pur essendo stato approvato sia dalla commissione edilizia che dalla Soprintendenza regionale per i beni culturali, non ha avuto seguito, pertanto è privo di concessione edilizia.

06 - STIME GIA' ESEGUITE.

Gli immobili vennero stimati dal sottoscritto nell'anno 1995 e valutati come segue:

- fabbricato: Lire 374.195.700 pari ad Euro 193.255,92;

- terreni: Lire 16.200.000 pari ad Euro 8.366,60.

Per un valore globale di Euro 201.622,52.

07 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nella frazione di Veclos, piccolo nucleo posto nei pressi del Capoluogo a quota 986 s.l.m. e comprendono un edificio adiacente alla strada comunale di Chez Percher ed alcuni terreni agricoli circostanti l'edificio.

I confini del lotto sono costituiti da:

- nord-ovest: terreni agricoli coltivati a prato irriguo da sfalcio;
- sud-est: strada comunale di Chez Percher;
- sud-ovest: in parte con un fabbricato civile ed in parte con un terreno agricolo coltivato a prato.

L'edificio che era già in condizioni fatiscenti ed in grave precarietà statica nel 1996, anno in cui il Comune di Gignod lo acquistò, non essendo stato interessato dal alcun genere di intervento edilizio, è attualmente peggiorato sotto il profilo statico con parti murarie collassate, tetto e solai interni crollati.

Le parti strutturali ancora in essere consentono di osservarne la tessitura di chiaro stampo agricolo montano originaria che comprendeva un corpo principale composto da tre piani complessivi ed un basso corpo adiacente sul lato nord-est.

Le dimensioni planimetriche del corpo principale, con forma trapezoidale, sono di mt.11,50/12,90 di lunghezza (nel senso parallelo alla strada comunale) e di mt.13,95/9,70 di larghezza; l'altezza, per le parti ancora visibili è di mt.8,00 all'imposta del tetto e di mt.9,70 al colmo. La superficie commerciale di ogni piano è di mq.141,52 per un globale di mq.424,56.

Il fabbricato in passato conteneva due stalle e cantina al piano terreno, lo-

cale poele (cucina rurale) e fienile al piano rialzato e fienili al piano primo.

La tipologia costruttiva, tipica dei fabbricati rurali montani, è con muri in pietra, quasi a secco, volte in pietra al piano terreno, solai e tetto di copertura in legno.

Esiste poi un corpo adiacente a nord con un unico piano fuori terra a forma planimetrica rettangolare avente lunghezza di mt.8,70 e larghezza di mt.4,30, per una superficie commerciale di mq.37,41; esso comprende un unico vano con struttura in legno e copertura in lamiera zincata, anch'esso inagibile.

Tutte le dimensioni vengono dedotte dalla precedente stima eseguita dal sottoscritto e non verificate ulteriormente vista la pericolosità dello stato dei luoghi.

Per quanto concerne i terreni, mappali 340-342-343-344, della superficie complessiva di mq. 537,00, catastalmente censiti come prati irrigui, ma attualmente incolti ed stato di incuria, con numerosi alberi e cespugli naturali cresciuti nell'ultimo decennio. Essi hanno accesso a valle dalla strada comunale e presentano forte pendenza in salita da est verso ovest.

Essendo inseriti nel vigente P.r.g.c. in zona urbanistica Ae, è possibile realizzare infrastrutture interrato a servizio delle abitazioni (autorimesse, cantine, lavanderie, depositi, ecc.).

A causa della forte pendenza non si ritiene possibile utilizzare l'intera superficie dei terreni ma una percentuale del 40% circa.

08 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto perito, per la stima degli immobili sopradescritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, ha tenuto conto dei prezzi praticati in vendite precedenti di immobili che si possono ritenere simili ed ha fatto le dovute proporzioni, soprattutto riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe del Comune di Gignod.

VALORE DEL FABBRICATO _____

Nella valutazione si considera la possibilità data dal P.r.g.c. di ristrutturarlo e trasformarlo in civile abitazione. Le ampie superfici permettono di ricavare circa 6 alloggi con dimensioni medie di mq.70.

Si tiene conto anche dell'ottima esposizione, della facilità di accesso carraio dalla strada comunale adiacente, della tranquillità del luogo e della vicinanza rispetto al centro del Comune ed i relativi servizi costituiti da municipio, farmacia, ufficio postale, scuole materne ed elementari, chiesa, cimitero, negozi, bar, ristoranti ed area sportiva.

Il criterio di stima adottato dal sottoscritto perito è quello della trasformazione del bene, grazie alla possibilità di ristrutturarlo per ricavarne degli alloggi da immettere sul mercato immobiliare, deducendo al valore a nuovo i costi da sostenere per i lavori edili, l'utile dell'impresa, le spese tecniche e gli oneri comunali.

Per il calcolo si prendono in considerazione i seguenti parametri:

- superficie globale mq. 424,56 + mq.37,41 = mq. 461,97
- valore unitario a nuovo = €/mq. 2.400,00
- costo di ristrutturazione unitario = €/mq. 1.500,00

- utile dell'impresa = 10%
- spese tecniche ed oneri comunale = 15%

Si ricava il seguente valore:

valore a nuovo dell'immobile:

$$\text{mq. } 461,97 \times \text{€ } 2.400,00 = \text{€ } 1.108.728,00$$

costo di ristrutturazione:

$$\text{mq. } 461,97 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 692.955,00$$

utile dell'impresa:

$$\text{€ } 692.955,00 \times 10\% = \text{€ } 69.295,50$$

spese tecniche ed oneri comunali:

$$\text{€ } 692.955,00 \times 15\% = \text{€ } 103.943,25$$

Il valore finale è dato da:

$$\text{€ } 1.108.728,00 - \text{€ } 692.955,00 - \text{€ } 69.295,50 - \text{€ } 103.943,25 =$$

Euro 242.534,25 (duecentoquarantaduemila cinquecentotrentaquattro/25).

VALORE DEL TERRENO _____

In questo caso il valore è dato dalla trasformazione del terreno ora agricolo in autorimesse o locali accessori interrati a servizio dell'edificio principale.

Per il calcolo si prendono in considerazione i seguenti parametri:

- superficie terreni = mq. 537,00
- superficie realizzabile 40% = mq. 214,80
- valore a nuovo unitario locali interrati = €/mq. 1.150,00
- costo di costruzione unitario locali interrati = €/mq. 800,00
- utile dell'impresa = 10%

- spese tecniche ed oneri comunale = 15%

Si ricava il seguente valore:

valore a nuovo dell'immobile:

mq. 214,80 x € 1.150,00 = € 247.020,00

costo di costruzione:

mq. 214,80 x € 800,00 = € 171.840,00

utile dell'impresa:

€ 171.840,00 x 10% = € 17.184,00

spese tecniche ed oneri comunali:

€ 171.840,00 x 15% = € 25.776,00

Il valore finale è dato da:

€ 247.020,00 - € 171.840,00 - € 17.184,00 - € 25.776,00 =

Euro 32.220,00 (trentaduemila duecentoventi/00)

Che corrisponde al valore unitario del terreno di 60,00 €/mq.

Il valore globale del lotto da stimare è, in conclusione :

Euro 242.534,25 + Euro 32.220,00 =

Euro 274.754,25 (duecentosettantaquattromila cinquecentotrentaquattro/25)

Quanto sopra viene esposto ad evasione dell'incarico ricevuto e sottoposto alle competenti Autorità.

Aosta, li 13 luglio 2011

Il perito
Geom. Lucianaz Aurelio