

1162/18
VG

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE



VALLÉE D'AOSTE
STRUCTURE

VALLEE D'AOSTE STRUCTURE

DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE, A
CONDIZIONE DI MERCATO, DELL'INTERO COMPLESSO DENOMINATO
AG_CHT 01 "LOCALI LAVORAZIONE MIELE", AG_CHT 02 "MACELLO" E
AG_CHT 03 "CASEIFICIO" SITI NEL COMUNE DI CHATILLON (AO)



Tecnico incaricato

Arch. Edi VUILLERMOZ



Ottobre 2017 rev luglio 2018





Sommario

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PREMESSA | 2 |
| 2 | LOCALIZZAZIONE E PROVENIENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE | 2 |
| 3 | DESCRIZIONE GENERALE | 4 |
| 4 | LOCALI LAVORAZIONE MIELE AG_CHT 01 | 5 |
| 4.1 | LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE | 5 |
| 4.2 | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE | 8 |
| 4.3 | CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI | 8 |
| 4.4 | DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO | 9 |
| 4.4.1 | Valore al 2018 | 9 |
| 4.5 | DETERMINAZIONE DEL CONGRUO VALORE DI LOCAZIONE | 10 |
| 5 | MACELLO AG_CHT 02 | 11 |
| 5.1 | LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE | 11 |
| 5.1.1 | Corpo nord | 12 |
| 5.1.2 | Corpo sud – stalla | 14 |
| 5.2 | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE | 15 |
| 5.3 | CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI | 15 |
| 5.4 | DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO | 16 |
| 5.4.1 | Valore al 2018 | 16 |
| 5.5 | DETERMINAZIONE DEL CONGRUO VALORE DI LOCAZIONE | 17 |
| 6 | CASEIFICIO AG_CHT 03 | 18 |
| 6.1 | LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE | 18 |
| 6.2 | CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE | 20 |
| 6.3 | CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI | 21 |
| 6.4 | DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO | 22 |
| 6.4.1 | Valore al 2018 | 22 |
| 6.5 | DETERMINAZIONE DEL CONGRUO VALORE DI LOCAZIONE | 23 |
| 6.6 | SCORPORO DEL VALORE DI LOCAZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE | 24 |
| 7 | CONCLUSIONI | 25 |
| | VERBALE DI ASSEVERAZIONE | 26 |

1 PREMESSA

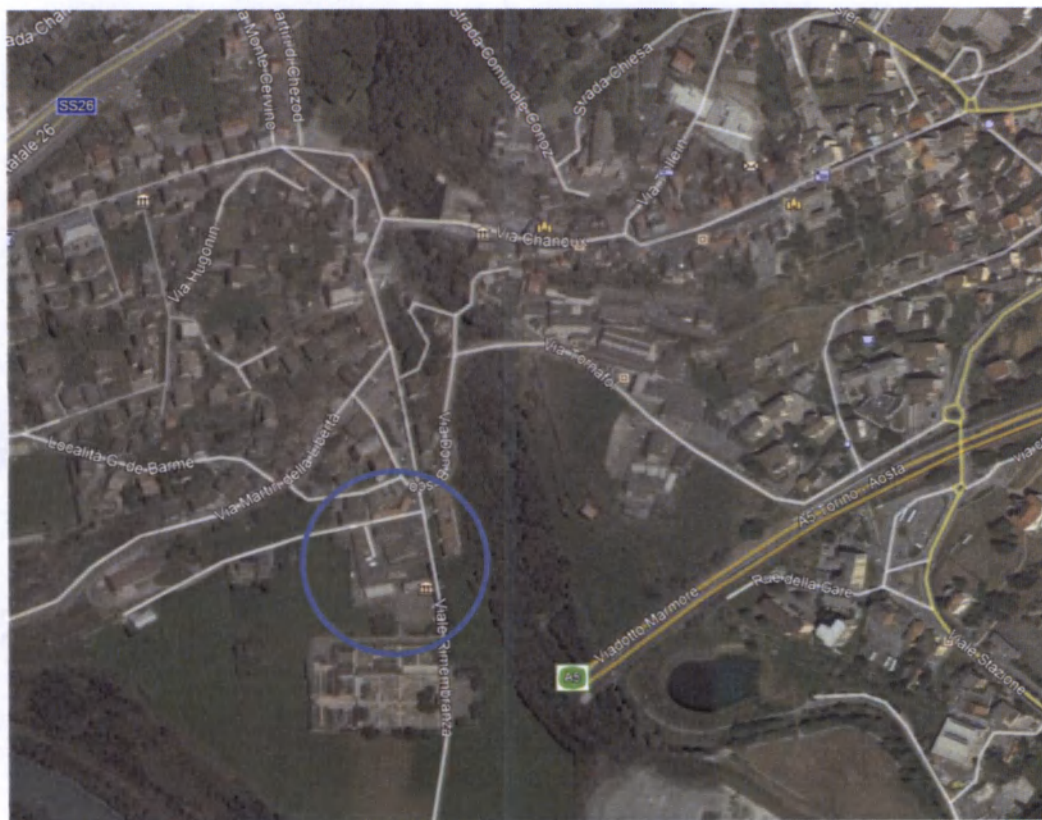
Il sottoscritto Edi VUILLERMOZ, architetto dello studio GIERREVVU srl con sede in Aosta, Passage du Verger, 5 PI 01158000073, iscritto all'Ordine degli architetti della Valle d'Aosta con la posizione n. 172, redige la presente stima su incarico di Vallée d'Aoste Structures/Struttura Valle d'Aosta.

L'incarico è finalizzato alla determinazione di un congruo canone di locazione, a condizione di mercato, dell'intero complesso denominato AG_CHT 01 "locali lavorazione miele", AG_CHT 02 "Macello" e AG_CHT 03 "Caseificio" siti nel Comune di Chatillon (AO).

2 LOCALIZZAZIONE E PROVENIENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare comprendente i tre fabbricati è ubicato in viale della Rimembranza, n. 10 a Chatillon (Ao). Trattasi di un complesso destinato, in passato, a casermette militari, acquisito dalla Regione Valle d'Aosta per decreto del Ministero delle Finanze del 5 maggio 1972, registrato e trascritto in Aosta rispettivamente il 16 giugno 1972 al num. 222/2 in data 14 luglio 1972 al num. 5241/4184. Il complesso è ubicato nella zona a sud del centro storico, in posizione ben esposta e facilmente accessibile dal centro del paese.

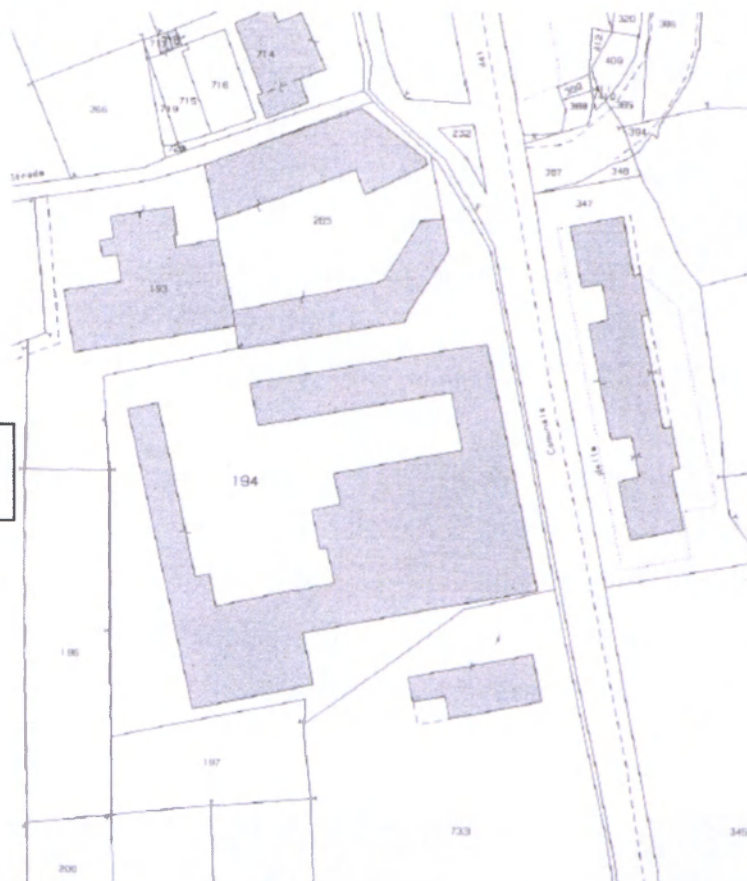
2



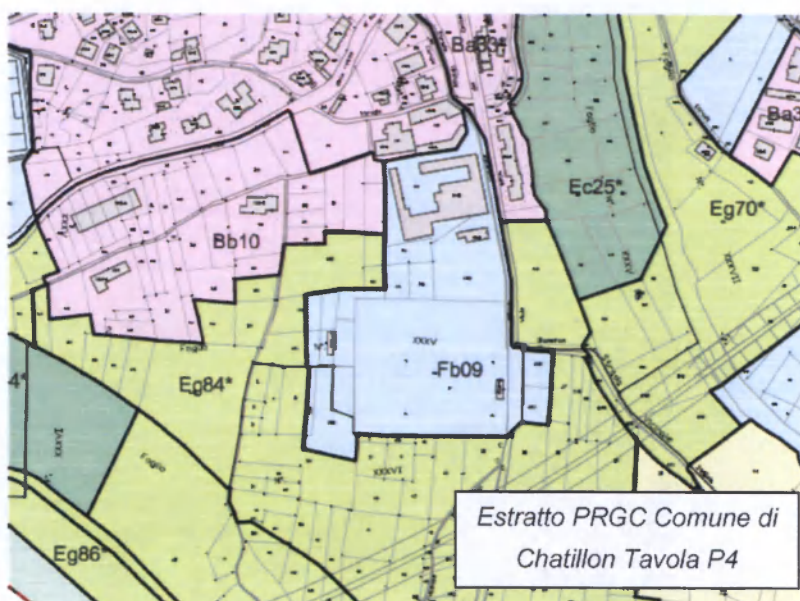


Il complesso è compreso in un unico appezzamento catastale, di superficie di mq. 4.092, descritto al Foglio 35, n. 194.

Estratto mappa catastale
Comune di Chatillon Fg 35



Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, l'area in oggetto è collocata in sottozona Fb09 nel piano regolatore generale approvato del comune di Chatillon. Trattasi di un'area destinata a Servizi locali nell'ambito della quale sono ammesse le destinazioni artigianali, commerciali e residenziali.



Gli usi in atto nei tre nuclei in

oggetto di trattazione sono pertanto coerenti con le disposizioni del PRGC.

3. DESCRIZIONE GENERALE

Le tre unità in oggetto fanno parte di un complesso edificato, in origine, nel secolo scorso, con funzione militare. A seguito del conferimento del lotto alla Regione Valle d'Aosta si sono susseguiti alcuni interventi edilizi volti a saldare tra loro i corpi esistenti con volumi edificati secondo tipologie classiche degli anni 80/90. L'accesso al complesso è attuato su viale della Rimembranza, attraverso una strada ricavata sul lato nord del mappale di proprietà che dà accesso anche a proprietà limitrofe. Si considera pertanto tale fascia, interna al mappale 194, gravata da servitù di passaggio di fatto, in quanto tale diritto non è certificato da atti registrati.



Strada di accesso al cancello che immette nella corte, insistente sul lato nord del mappale 194.



Vista da nord-est: ingresso da viale della Rimembranza.



Vista da nord delle corte interna che unisce i tre fabbricati in oggetto.



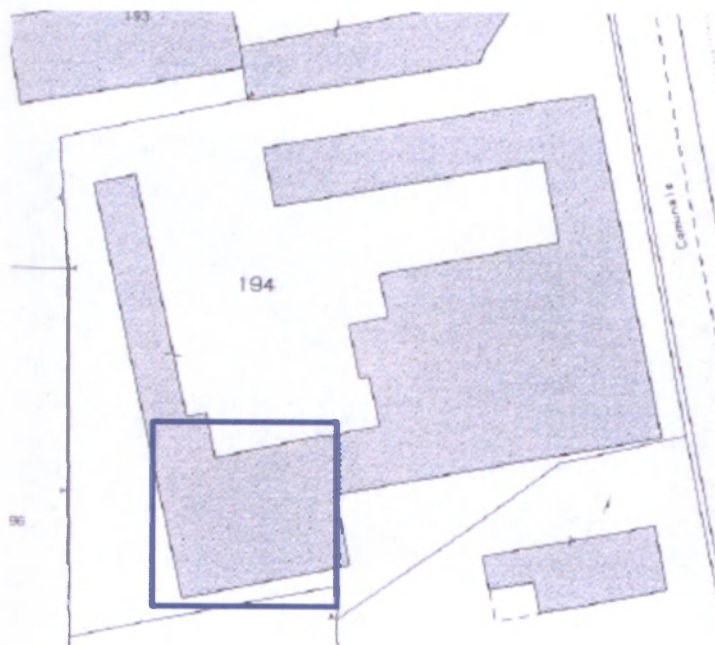
Vista dall'angolo sud-est. Fabbricato stalla in primo piano.



4 LOCALI LAVORAZIONE MIELE AG CHT 01

4.1 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

I locali destinati a Lavorazione Miele sono collocati a sud/ovest del complesso, in un corpo di fabbrica di recente ristrutturazione.



Ubicazione dei locali lavorazione miele all'interno del complesso di proprietà. L'accesso principale è ubicato a ovest. La manica rettangolare stretta e lunga a nord non è di proprietà di Strutture Valle d'Aosta.

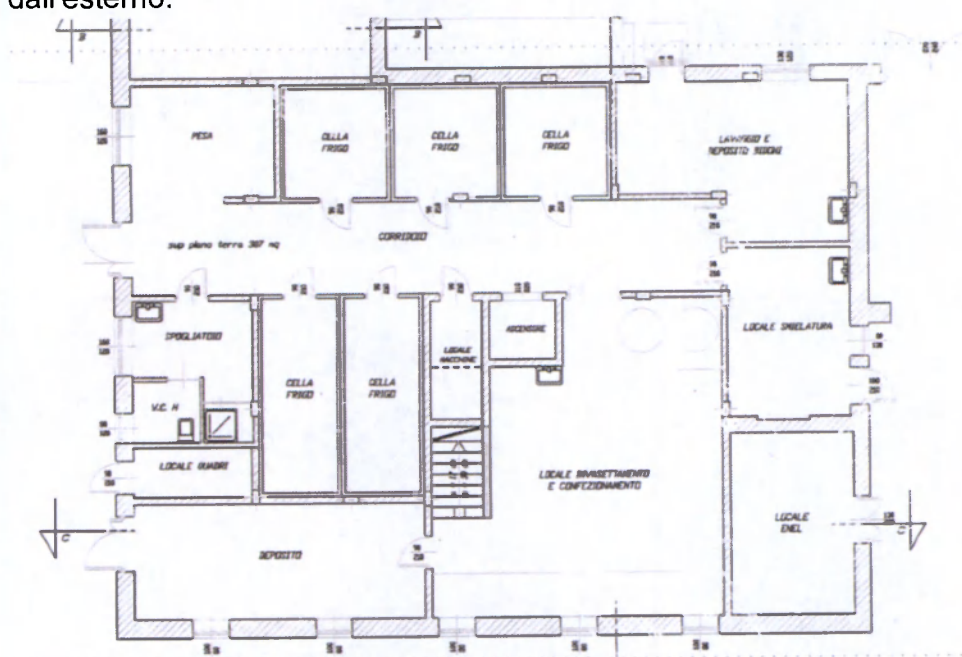
5



Lato ovest del complesso; ingresso dei locali lavorazione miele.

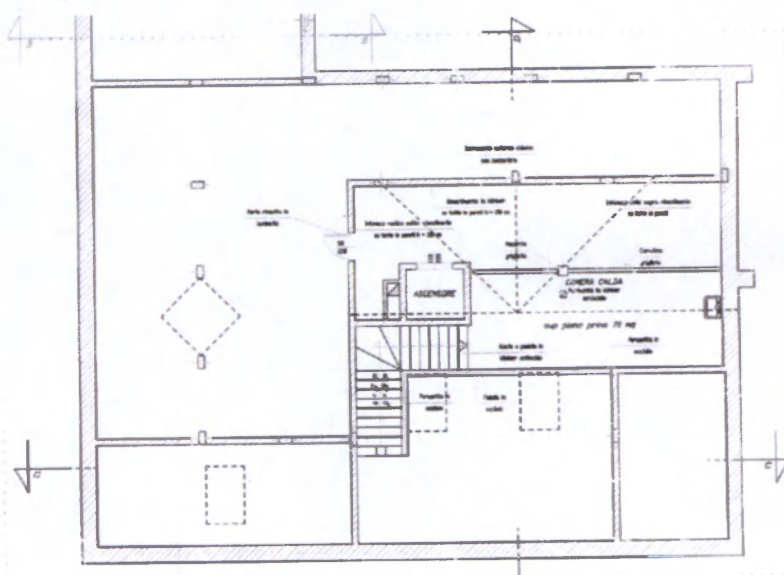
Il tutto oggetto di trattazione è composto da due piani fuori terra.

Il **piano terreno** è organizzato, con accesso da ovest, con corridoio principale di distribuzione, quattro locali a nord di cui uno destinato a zona pesa e gli altri tre a contenere celle frigo, un locale lavaggio e deposito bidoni, con accesso anche dalla corte interna; a sud del corridoio sono ubicati una zona spogliatoio con servizi, due celle frigo, l'ascensore e sul lato est l'ampio locale di invasettamento e confezionamento, prossimo al locale smielatura e collegato con un deposito nell'angolo sud/ovest. Completano il piano alcuni locali tecnici con accesso diretto dall'esterno.



Locali lavorazione miele:
PIANO TERRENO.

Il **piano primo**, raggiungibile con ampia scala centrale e ascensore, si compone di un locale lavorazioni, di un deposito in ambito di sottotetto di buona qualità di finiture e di due sottotetti ampi ma privi di pavimento.



Locali lavorazione miele:
PIANO PRIMO.

Le finiture sono generalmente buone trattandosi di locali da poco ristrutturati: i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti in piastrelle per la zone di lavorazione e per le celle; gli altri locali sono intonacati e tinteggiati. I controsoffitti sono in lastre di fibrogesso su telaio in alluminio, i serramenti in legno con vetro doppia camera. I terminali di tutti gli impianti appaiono in buone condizioni. I sottotetti non rifiniti sono privi di pavimento.



*Interni dei locali di
lavorazione miele.*



4.2 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

I locali di lavorazione del miele sono descritti al Catasto Fabbricato comune di Chatillon Fg 35 n. 194 sub 17, categoria D/7 con rendita di € 6.596,35.

Il fabbricato è stato oggetto di ripetuti interventi edilizi, autorizzati dal comune di Chatillon in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia del 16/5/86 n. 6/1986;
- Concessione edilizia del 16/5/2002 n. 23/2002;
- Concessione edilizia del 19/12/2003 n. 54/2003.

I locali sono oggetto di dichiarazione di agibilità del 20/9/2005.

L'unità immobiliare è dotata di APE (Attestato di Prestazione Energetica) del 4 maggio 2014.

Non risultano presenti presso la proprietà né certificati di conformità degli impianti né certificati di prevenzione incendi.

4.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI

8

L'impianto strutturale è composto da elementi verticali in muratura e solai in latero cemento. Il tetto è in legno massiccio.

Vista l'epoca di ristrutturazione si ritiene che l'impianto strutturale non sia stato progettato secondo le norme sismiche di cui all'NTC del 2008. Non sono presenti relazioni di vulnerabilità sismica del fabbricato.

Il piano terreno ha una superficie in pianta di mq 285. Il piano primo, sottotetto, conta locali per una superficie di mq 73 a tutt'altezza e agibili, mq 156 di sottotetti non finiti e circa 78 mq di vuoto sul piano sottostante.

Applicando ai locali non finiti un coefficiente riduttivo del 50% e al vuoto un coefficiente del 25% si ha una superficie ragguagliata di piano primo pari a 171 mq.

Il totale della superficie dei due piani è pertanto pari a mq 456.



4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

Trattandosi di un bene con destinazione particolare – e praticamente unica in Valle d'Aosta – non si hanno termini compratavi da cui assumere valori di locazione per similitudine, per cui, ai fini della definizione del congruo canone di locazione, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, al quale si applicherà un saggio di fruttuosità.

Si prende atto innanzitutto della perizia, messa a disposizione dalla committente, redatta nel 2015 dal geom. Cottino che determina, ai fini del conferimento del bene, un valore di € 440.000. Tenuto conto di una superficie ragguagliata lorda pari a mq 456, si avrebbe, secondo tale perizia, un valore unitario pari a € 965 €/mq.

4.4.1 Valore al 2018

Si ritiene opportuno verificare tale valore alla luce di una procedura molto semplice che a fronte di un valore del “nuovo” certificato anche dall'Osservatorio immobiliare, che ricordiamo è diventato con gli anni molto affidabile in quanto si fonda su valori/prezzo indicati negli atti di compravendita che sono ormai reali, si operano delle detrazioni equivalenti al costo di ristrutturazione o adeguamento. Sulla scorta dell'esperienza maturata nel campo edilizio è possibile eseguire tale operazione sul prezzo unitario per poi determinare il valore del fabbricato per semplice moltiplicazione dello stesso per i metri ragguagliati.

L'osservatorio immobiliare indica un valore per l'edilizia civile nel semestre I del 2017 per la zona di Chatillon compreso tra un minimo di 1200 €/mq e un massimo di 1500 €/mq. Indica altresì un valore di 1400 € per la destinazione d'uso commerciale. Mediando i primi due valori si ha un importo unitario di 1.350 €/mq; sulla scorta dell'unicità del bene, che lo rende molto meno appetibile rispetto ad altri, si ritiene opportuno ridurre tale valore medio a 1.300 €/mq.

Si espongono di seguito, sulla scorta dello stato di fatto del fabbricato (come sopra descritto), i costi, unitari, per riportare a “nuovo” il fabbricato:

- | | |
|---|--------------------|
| - Opere di manutenzione ordinaria, tinteggiature, stuccature, revisione del manto di copertura: | €/mq 50,00 |
| - Opere di adeguamento sismico, rinforzo nodi, elementi secondari | €/mq 120,00 |
| - Revisioni e messe a norma impiantistiche, terminali impiantistici | €/mq 120,00 |
| - Spese generali, collaudi e tecniche 10% | €/mq 29,00 |
| - Totale | €/mq 319,00 |

Si ha pertanto, per differenza, il valore unitario attuale del fabbricato in oggetto, che risulta pari a €mq 1300 - €/mq 319 = €/mq 981.

Il valore totale viene pertanto definito in € 447.336 (dato da 981*456). Si ha pertanto una sostanziale conferma del valore definito dalla perizia Cottino del 2015.

Tale valore, tiene conto della particolarità del destinazione d'uso, per la quale si ha una scarsa domanda di mercato, delle vetustà dell'immobile, delle servitù presenti e della condivisione con altre proprietà degli spazi esterni e della non adeguatezza sismica del fabbricato.

Si ritiene però di arrotondare in eccesso tale valore alla luce di una debole ripresa del mercato immobiliare nell'ultimo periodo, stabilendo un valore unitario pari a €/mq 1.000, da cui deriva un valore del fabbricato pari a 456.000 € arrotondati per un totale di € 460.000.

4.5 DETERMINAZIONE DEL CONGRUO VALORE DI LOCAZIONE

Considerato il valore dell'immobile fissato in 460.000 € e tenuto conto che il tasso di fruttuosità può essere fissato pari al 4%, in analogia a quanto esposto mediamente dall'Osservatorio immobiliare che indica valori di mercato al mq lordo e, talvolta, valori di locazione in €/mq/mese, dai quali si ricava per procedimento inverso il saggio di fruttuosità, che risulta compreso tra il 4% ed il 5%, come evidente dagli esempi sottostanti:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1500 | L | 3 | 3,6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1850 | 2500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 970 | 1250 | L | 2,5 | 3,1 | L |
| Box | NORMALE | 990 | 1250 | L | 2,2 | 2,9 | L |

Provincia: AOSTA
Comune: CHATILLON
Fascia/zone: Centrale/CAPOLODGO E CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.:
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Regol | NORMALE | 990 | 1400 | L | 4,5 | 5,8 | L |

*Tabelle estratte
dall'Osservatorio
immobiliare
dell'agenzia del
territorio semestre I
2017*

Si avrà pertanto:

Valore di locazione = valore immobile x saggio fruttuosità

Da cui:

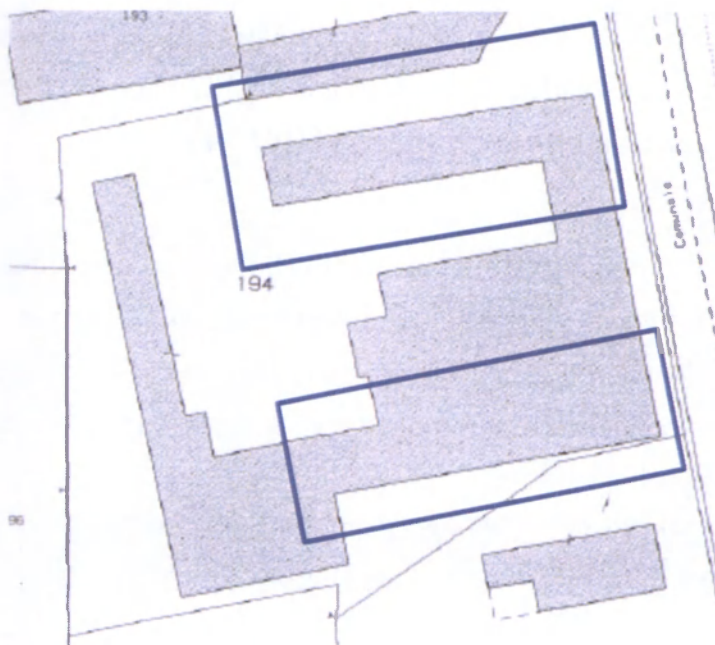
$460.000 \times 4\% = € 18.400 / \text{anno}$

Alla luce di quanto esposto, si ritiene pertanto congruo il valore di locazione, per il fabbricato descritto destinato a LAVORAZIONE MIELE, pari a € 18.400 annui.

5 MACELLO AG_CHT 02

5.1 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile facente capo al macello è composto da due corpi di fabbrica distinti, di un piano ~~10.068~~ terra, realizzati, per ristrutturazione delle antiche casermette, intorno agli 70 del secolo scorso.



*Ubicazione dei locali connessi con l'attività di **macello** all'interno del complesso di proprietà. L'accesso principale è ubicato dalla corte interna. Il macello è organizzato in due porzioni distinte: la stalla e i locali di lavorazione, a nord..*

11



Corpo nord, destinato a macello e punto vendita

Nel corpo nord sono organizzati, verso la corte interna, i locali di lavorazione, il macello vero e proprio, e, nella parte più a est, prospiciente a viale della Rimembranza, il punto vendita.

Il corpo a sud era destinato a stalla. Entrambi i fabbricati dispongono anche di accesso diretto da est, ovvero da viale della Rimembranza. I due fabbricati sono attualmente non utilizzati da diversi anni. La corte interna è funzionale ai due fabbricati, per le operazioni di scarico e carico dei mezzi, ma è in comune con le altre attività del complesso artigianale- produttivo.

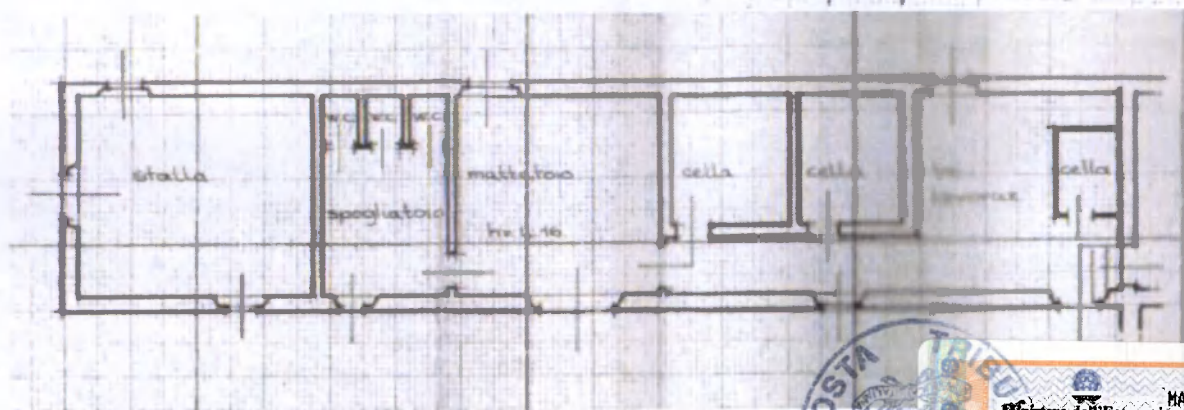
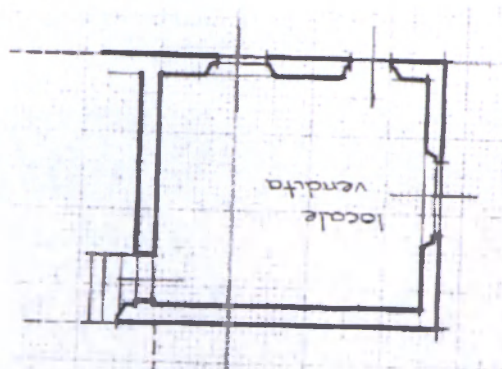
5.1.1 *Corpo nord*

Il fabbricato che ospita il macello è costituito da un corpo di fabbrica rettangolare, di un piano fuori terra, costruito in muratura di pietra e malta a sostenere un tetto a capanna in legno con manto di copertura in tegole scure.

Al suo interno trovano posto i seguenti locali:

- Punto vendita, con doppio accesso dai locali di lavorazione e dal viale Rimembranza per il pubblico;
- Mattatoio, un deposito/stalla;
- Celle;
- Spazi comuni e servizi igienici.

*Planimetrie del corpo nord,
destinato a macello e punto
vendita*



I pavimenti sono in gres fatto salvo nei locali di lavorazione dove si riscontra la presenza di pavimentazioni antiacido in resina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nei locali di lavorazione sono rivestite in monocottura per altezza fino a m 2.50/2.70.

I serramenti esterni sono in alluminio e le porte interne in lamiera e in legno.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con terminali costituiti da ventilconvettori posizionati esclusivamente nel punto vendita.

L'impianto elettrico è presente ed i corpi illuminanti sono costituiti da lampade al neon.

Il livello di conservazione e manutenzione dei locali è discreto, ma sconta il non utilizzo, con le logiche conseguenze, che si protraggono da diverso tempo.



Scorcio esterno e locali interni, celle e mattatoio

13



Punto vendita



Viste esterne

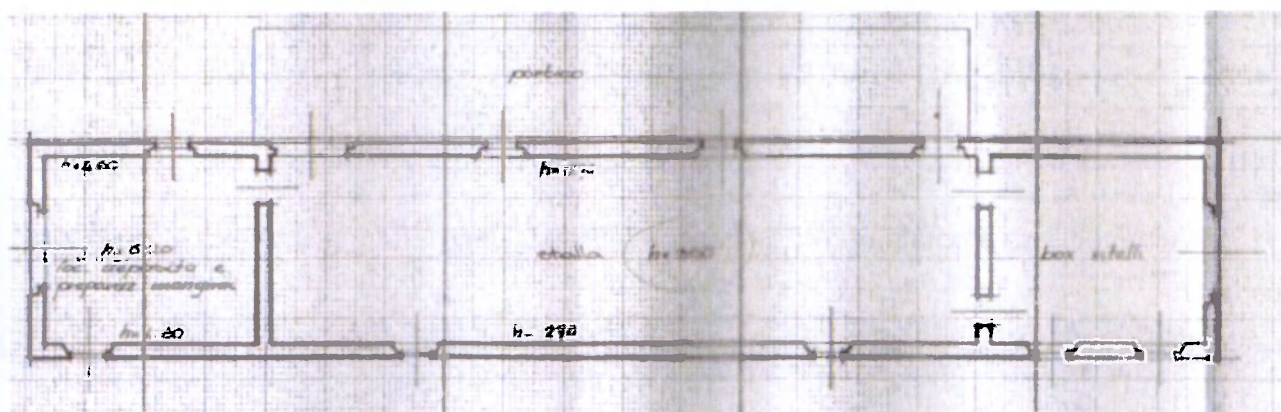
5.1.2 **Corpo sud – stalla**

Il corpo a sud, di analoga tipologia e geometria, è destinato a stalla con prospiciente piccolo portico dove sono allocate alcune attrezzature funzionali alla conduzione.

L'impianto strutturale è costituito da murature portanti in pietra con tetto a capanna in legno e manto di copertura in tegole scure.

La stalla era funzionale al periodo di ingrasso pre macellazione dei bovini.

Il fabbricato, con serramenti in lamiera, pavimento in battuto di cemento, si presenta in mediocre stato di conservazione e presenta le finiture tipiche di una stalla. Le dimensioni e la conformazione geometrica del locale consentono di allocare, al suo interno, circa 50 bovini adulti. Un suo utilizzo futuro non potrà però prescindere da interventi di straordinaria manutenzione diffusi e consistenti.



14

Planimetria



Scorcio sud/est e interni stalla

5.2 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

I locali connessi con l'attività di macello sono descritti al Catasto Fabbricato comune di Chatillon, Fg 35 n. 194 sub 2 e 5, categoria D/7 e C/1 con rendita rispettivamente di € 3.150,39 e € 1.171,32.

La destinazione d'uso è pertanto coerente con l'assetto catastale.

Il fabbricato è stato oggetto di ripetuti interventi edilizi, autorizzati dal comune di Chatillon in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia del 10/6/75 n. 6
- Atto di concessione n. 3 del 14/3/79;
- Autorizzazione edilizia del 15/1/1998 n. 4/A/98;
- D.I.A. del 4/4/2001;
- D.I.A. del 3/4/2003.

L'unità immobiliare è dotata di APE (Attestato di Prestazione Energetica) del 3 maggio 2014.

Non risultano presenti presso la proprietà né certificati di conformità degli impianti né certificati di prevenzione incendi.

15

5.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI

L'impianto strutturale è composto da elementi verticali in muratura in pietra a sostenere tetto in legno con manto di tegole.

Vista l'epoca di ristrutturazione si ritiene che l'impianto strutturale non sia stato progettato secondo le norme sismiche di cui all'NTC del 2008. Non sono presenti relazioni di vulnerabilità sismica del fabbricato.

Il piano terreno del corpo nord ha una superficie in pianta di mq 275. Il corpo sud ha una superficie in pianta di mq 277 oltre ad avere una zona porticata di 88 mq.

Applicando un coefficiente riduttivo del 50% per la superficie e porticata si ha una superficie ragguagliata totale di: $275+277+88*0.50 = 596$ mq

Il totale della superficie dei due corpi è pertanto pari a mq 596.

5.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

Trattandosi di un bene con destinazione particolare con rari fabbricati analoghi in Valle d'Aosta – non si hanno termini comparativi da cui assumere valori di locazione per similitudine, quindi, ai fini della definizione del congruo canone di locazione, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, al quale si applicherà un saggio di fruttuosità.

Si prende atto innanzitutto della perizia, messa a disposizione dalla committente, redatta nel 2015 dal geom. Cottino che determina, ai fini del conferimento del bene, un valore di € 333.502,40. Tenuto conto di una superficie ragguagliata lorda pari a mq 596 si avrebbe, secondo tale perizia, un valore unitario pari a € 560 €/mq.

5.4.1 Valore al 2018

Si ritiene opportuno verificare tale valore alla luce di una procedura molto semplice che a fronte di un valore del “nuovo” certificato anche dall'Osservatorio immobiliare, che ricordiamo è diventato con gli anni molto affidabile in quanto si fonda su valori/prezzo indicati negli atti di compravendita che sono ormai reali, si operano delle detrazioni equivalenti al costo di ristrutturazione o adeguamento. Sulla scorta dell'esperienza maturata nel campo edilizio è possibile eseguire tale operazione sul prezzo unitario per poi determinare il valore del fabbricato per semplice moltiplicazione dello stesso per i metri ragguagliati.

L'osservatorio immobiliare indica un valore per l'edilizia civile nel semestre I del 2017 per la zona di Chatillon compreso tra un minimo di 1200 €/mq e un massimo di 1500 €/mq. Indica altresì un valore di 1400 € per la destinazione d'uso commerciale. Mediando i primi due valori si ha un importo unitario di 1.350 €/mq; trattandosi di locali solo in piccola parte destinati a commercio e per circa il 40% destinato a stalla si ritiene di abbassare tale valore, assumendo il valore più basso della forbice indicata dall'Osservatorio. Si assume pertanto un valore medio unitario pari a 1.200 €/mq dell'immobile a nuovo.

Si espongono di seguito, sulla scorta dello stato di fatto del fabbricato come sopra descritto, i costi, unitari, per riportare a “nuovo” il fabbricato:

- | | |
|--|--------------------|
| - Opere di ristrutturazione, tinteggiature, stuccature, revisione del manto di copertura, pavimenti, serramenti: | €/mq 250,00 |
| - Opere di adeguamento sismico, rinforzo nodi, elementi secondari | €/mq 120,00 |
| - Revisioni e messe a norma impiantistiche, terminali impiantistici | €/mq 160,00 |
| - Spese generali, collaudi e tecniche 10% | €/mq 53,00 |
| - Totale | €/mq 583,00 |



azione di stima

Si ha pertanto, per differenza, il valore unitario attuale del fabbricato in oggetto, che risulta pari a €/mq 1.200,00 - €/mq 583,00 = €/mq 617.

Il valore totale viene pertanto definito in € 367.732 (dato da 617*596). Si ha pertanto una sostanziale conferma del valore definito dalla perizia Cottino del 2015.

Tale valore, tiene conto della particolarità della destinazione d'uso, per la quale si ha una scarsa domanda di mercato, delle vetustà dell'immobile, delle servitù presenti e della condivisione con altre proprietà degli spazi esterni e della non adeguatezza sismica del fabbricato.

Si ritiene che il valore possa essere arrotondato a **€ 365.000**.

5.5 DETERMINAZIONE DEL CONGRUO VALORE DI LOCAZIONE

Considerato il valore dell'immobile fissato in **365.000 €** e tenuto conto che il tasso di fruttuosità può essere fissato pari al **4%**, in analogia a quanto esposto mediamente dall'Osservatorio immobiliare che indica valori di mercato al mq lordo e, talvolta, valori di locazione in €/mq/mese, dai quali si ricava, per procedimento inverso, il saggio di fruttuosità, che risulta compreso tra il 4% ed il 5%, come evidente dagli esempi sottostanti:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1500 | L | 3 | 3,6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1850 | 2500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 970 | 1250 | L | 2,5 | 3,1 | L |
| Box | NORMALE | 890 | 1250 | L | 2,2 | 2,9 | L |

Provincia: AOSTA
Comune: CHATELON
Fascia/zona: Centrale/CAPOLOUGO E CENTRO STORICO
Codice di zona: 01
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

*Tabelle estratte
dall'Osservatorio
immobiliare dell'agenzia del
territorio semestre I 2017*

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Regoli | NORMALE | 990 | 1.400 | L | 4,5 | 5,8 | L |

Si avrà pertanto:

Valore di locazione = valore immobile x saggio fruttuosità

Da cui:

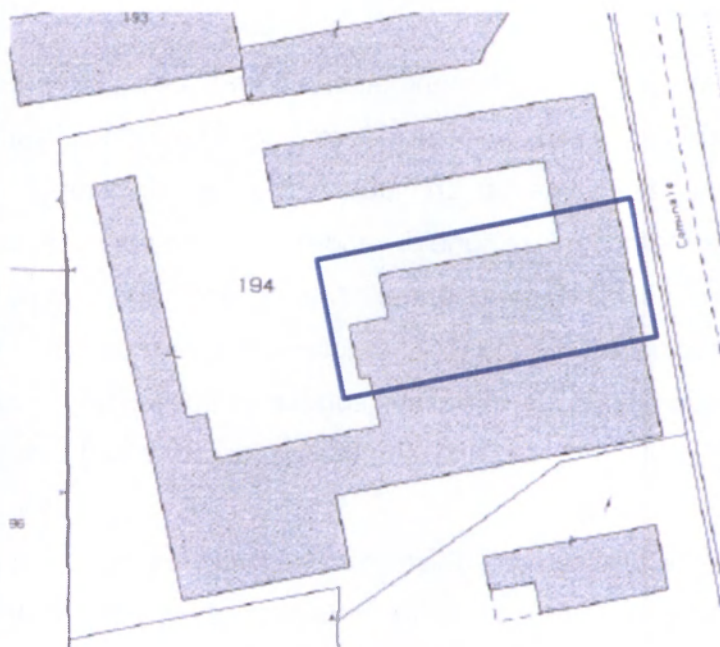
$365.000 \times 4\% = \text{€ } 14.600 / \text{anno}$

Alla luce di quanto esposto, si ritiene pertanto congruo il valore di locazione, per il fabbricato descritto ad uso **MACELLO**, pari a **€ 14.600 annui**.

6 CASEIFICIO AG_CHT 03

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile CASEIFICIO è composto da un fabbricato collocato tra i due corpi di fabbrica costituenti Il macello ed occupa la parte centrale a est del complesso di proprietà.



Ubicazione del **caseificio** all'interno del complesso di proprietà. L'accesso principale è ubicato dalla corte interna. Il lato est è utilizzato come punto vendita e dispone di accesso da Viale della Rimembranza.

18



Caseificio lato
Viale
Rimembranza

La sua costruzione risale agli anni 80, ed il fabbricato è composto da:

- un piano interrato costituito, nel settore est, da una ampia autorimessa, e, adiacenti, locali tecnici e di conservazione dei formaggi
- Un piano terreno con portico antistante il punto vendita dotato di celle frigo e servizi connesso con un atrio dove è collocato il collegamento verticale col piano superiore; più a ovest sono ubicati i locali operativi, ovvero il caseificio, il locale salamoia, gli spogliatoi dedicati, i servizi, gli uffici e il locale conferimento latte che ha accesso dalla corte interna comune con le altre destinazioni;
- Un piano primo, raggiungibile dall'atrio presso il punto vendita, che offre la possibilità, nelle intenzioni del progettista, di osservazione dall'alto dei locali di lavorazione del latte. E' quindi costituita da una sorta di balconata affacciante su un vuoto sul locale di lavorazione sottostante. Per ragioni di microclima interno (saturazione di vapori) che si crea in occasione delle lavorazioni, il locale è stato controsoffittato con pannelli di lamiera di rame. La parte ovest del piano è destinata ad alloggio del conduttore, raggiungibile da scala interna affacciata su corte comune, che è composto da ingresso, soggiorno con cucina e due camere, oltre i servizi e il ripostiglio. Il punto vendita è attualmente attivo e l'alloggio occupato. I locali di lavorazione non sono utilizzati.

19

Le finiture sono tradizionali e coerenti con le destinazione d'uso dei vari locali. Pavimenti in gres antiacido per la casera, in gres porcellanato per i locali civili e in battuto di cis per i locali di deposito. Le murature sono intonacate e tinteggiate e sono rivestite di piastrelle nei locali di lavorazione e nei servizi.

Gli impianti sono generalmente a vista, tranne che nel punto vendita e nell'alloggio dove sono regolarmente incassati come di tradizione nell'edilizia civile.

Lo stato di conservazione generale è buono anche grazie all'utilizzo continuo della maggior parte delle aree.



Caseificio: locale conferimento e locale lavorazione del latte.



Caseificio: dettagli e locale lavorazione del latte.



Caseificio: punto vendita, scala nell'atrio e balconata su vuoto, ormai controsoffittata, della sottostante casera.

6.2 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

I locali connessi con l'attività di Caseificio sono descritti al Catasto Fabbricato comune di Chatillon Fg 35 n. 194 sub 3, 6, 7, 19, 20, con categorie coerenti con le destinazioni in atto. La destinazione d'uso è pertanto coerente con l'assetto catastale.

Il fabbricato è stato oggetto di ripetuti interventi edilizi, autorizzati dal comune di Chatillon in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia del 9/9/80 n. 4;
- D.I.A. del 19/9/2001;
- D.I.A. del 6/7/2004;
- D.I.A. del 18/6/2007;
- D.I.A. del 4/6/2007;





- D.I.A. del 10/3/2008;

Il caseificio è dotato di agibilità, attinente ai subb. 3 e 6, datata 27/6/2005

L'unità immobiliare è dotata di APE (Attestato di Prestazione Energetica) del 4 maggio 2014.

Non risultano presenti presso la proprietà né certificati di conformità degli impianti né certificati di prevenzione incendi.

6.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI

L'impianto strutturale è composto da scheletro in cemento armato e solai in latero cemento. Il tetto è in latero cemento manto di tegole. Il piano interrato ha i muri perimetrali in c.a. i tamponamenti sono in laterizio intonacato.

Vista l'epoca di ristrutturazione si ritiene che l'impianto strutturale non sia stato progettato secondo le norme sismiche di cui all'NTC del 2008. Non sono presenti relazioni di vulnerabilità sismica del fabbricato.

Le dimensioni sono ricavate dagli elaborati messi a disposizione della committenza, controllati a campione.

21

Il piano interrato ha una superficie di mq 471, comprensivi dei beni comuni.

Il piano terreno ha una superficie di 479 mq, oltre a 26 mq di portico e a 47 mq di corte ad uso esclusivo.

Il piano primo ha una superficie di mq 319 con altezza regolare e una superficie di mq 23 di sottotetto con altezza ridotta, per una superficie totale ragguagliata di mq 331.

Applicando i coefficienti correttivi ai vari piani e destinazioni si ha una superficie ragguagliata così definita

Piano interrato: $\text{mq } 471 * 0.50 = \text{mq ragguagliati } 235.$

Piano terreno: $\text{mq locali produttivi } 343 * 0.70 = \text{mq ragguagliati } 240$

Piano terreno: mq civili 137

Portico: $\text{mq } 26 * 0.30 = \text{mq ragguagliati } 8$

Corte: $\text{mq } 47 * 0.10 = \text{mq ragguagliati } 5$

Piano primo: mq 331

Il totale della superficie di calcolo è pertanto pari a mq 956.

6.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

Trattandosi di un bene con destinazione particolare – con pochi fabbricati analoghi in Valle d'Aosta – non si hanno termini comparativi da cui assumere valori di locazione per similitudine; quindi, ai fini della definizione del congruo canone di locazione, si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, al quale si applicherà un saggio di fruttuosità.

Si prende atto, innanzitutto, della perizia, messa a disposizione dalla committente, redatta nel 2015 dal geom. Cottino che determina, ai fini del conferimento del bene, un valore di € 688.380. Tenuto conto di una superficie ragguagliata lorda pari a mq 956 si avrebbe, secondo tale perizia, un valore unitario pari a € 720 €/mq.

6.4.1 Valore al 2018

Si ritiene opportuno verificare tale valore alla luce di una procedura molto semplice che a fronte di un valore del “nuovo” certificato anche dall'Osservatorio immobiliare, che ricordiamo è diventato con gli anni molto affidabile in quanto si fonda su valori/prezzo indicati negli atti di compravendita che sono ormai reali, si operano delle detrazioni equivalenti al costo di ristrutturazione o adeguamento. Sulla scorta dell'esperienza maturata nel campo edilizio è possibile eseguire tale operazione sul prezzo unitario per poi determinare il valore del fabbricato per semplice moltiplicazione dello stesso per i metri ragguagliati.

L'osservatorio immobiliare indica un valore per l'edilizia civile nel semestre I del 2017 per la zona di Chatillon compreso tra un minimo di 1200 €/mq e un massimo di 1500 €/mq. Indica altresì un valore di 1400 € per la destinazione d'uso commerciale. Mediando i primi due valori si ha un importo unitario di 1.350 €/mq; trattandosi di locali solo in piccola parte destinati a commercio e per circa il 30% destinati locali produttivi si ritiene di abbassare tale valore, assumendo il valore più basso della forbice indicata dall'Osservatorio. Si assume pertanto un valore medio unitario pari a 1.200 €/mq dell'immobile a nuovo.

Si espongono di seguito, sulla scorta dello stato di fatto del fabbricato come sopra descritto, i costi, unitari, per riportare a “nuovo” il fabbricato:

| | |
|---|--------------------|
| - Opere leggere di manutenzione straordinaria ordinaria, tinteggiature, stuccature, revisione del manto di copertura: | €/mq 150,00 |
| - Opere di adeguamento sismico, rinforzo nodi, elementi secondari | €/mq 120,00 |
| - Revisioni e messe a norma impiantistiche, terminali impiantistici | €/mq 200,00 |
| - Spese generali, collaudi e tecniche 10% | €/mq 47,00 |
| - Totale | €/mq 517,00 |

Si ha pertanto, per differenza, il valore unitario attuale del fabbricato in oggetto, che risulta pari a €/mq 1.200,00 - €/mq 517,00 = €/mq 683.

Il valore totale viene pertanto definito in € **652.000** (dato da 956*683). Si ha pertanto la sostanziale conferma del valore definito dalla perizia Cottino del 2015.

Tale valore, tiene conto della particolarità del destinazione d'uso, per la quale si ha una scarsa domanda di mercato, delle vetustà dell'immobile, delle servitù presenti e della condivisione con altre proprietà degli spazi esterni e della non adeguatezza sismica del fabbricato.

6.5 DETERMINAZIONE DEL CONGRUO VALORE DI LOCAZIONE

Considerato il valore dell'immobile fissato in **662.000 €** e tenuto conto che il tasso di fruttuosità può essere fissato **pari al 4%**, in analogia a quanto esposto mediamente dall'Osservatorio immobiliare che indica valori di mercato al mq lordo e, talvolta, valori di locazione in €/mq/mese, dai quali si ricava, per procedimento inverso, il saggio di fruttuosità, che risulta compreso tra il 4% ed il 5%, come evidente dagli esempi sottostanti:

23

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/M) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1500 | L | 3 | 3,6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1850 | 2500 | L | | | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 970 | 1250 | L | 2,5 | 3,1 | L |
| Box | NORMALE | 890 | 1250 | L | 2,2 | 2,9 | L |

Provincia: AOSTA
Comune: CHATELON
Fascia/zone: Centrale/CAPOLOUGO E CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

*Tabelle estratte
dall'Osservatorio
immobiliare dell'agenzia del
territorio semestre I 2017*

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/M) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Nezozzi | NORMALE | 990 | 1400 | L | 4,5 | 5,8 | L |

Si avrà pertanto:

Valore di locazione = valore immobile x saggio fruttuosità

Da cui:

$652.000 \times 4\% = € 26.080$ /anno

Alla luce di quanto esposto, si ritiene pertanto congruo il valore di locazione, per il fabbricato descritto ad uso CASEIFICIO, pari a € 26.080 annui.

6.6 SCORPORO DEL VALORE DI LOCAZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE

A seguito della richiesta della Committenza si provvede a scorporare il canone relativo alla parte commerciale al fine di consentire una gestione separata di questa parte rispetto al resto del complesso.

La parte commerciale ha una superficie pari a mq 165 e comprende, oltre al locale id vendita al minuto, anche i servizi igienici, e tre locali cella/deposito oltre a un androne di collegamento col piano superiore.

Assumendo il valore indicato nelle tabelle dell'Osservatorio immobiliare, si ha:

$\text{mq } 165 \times 4.5 \text{ €/mq/mese} \times 12 = \text{€/anno } 8.910.$

Tenendo conto però che è compresa nella superficie anche quella dell'androne con la scala che è minimamente sfruttabile ai fini dello spazio di vendita si ritiene opportuno abbattere tale valore del 50%, considerato anche la destinazione, sì commerciale, ma specifica e praticamente obbligata vista la destinazione del complesso immobiliare.

Si definisce pertanto che la quota parte del canone del caseificio da imputare alla parte commerciale ammonta a **€ 8.910 annui*50% = 4.455 €/anno arrotondato a €/anno 4.500.**

La parte restante, produttiva, viene pertanto definita per differenza:

$\text{€ } (26.080 - 4.500) = \text{€ } 21.580 \text{ annui}$

La quota da imputare alla parte produttiva ammonta pertanto a **€ 21.580 annui.**



7 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono nella seguente tabella i valori congrui di locazione per i tre immobili, siti nel comune di Chatillon e di proprietà di Strutture Valle d'Aosta, oggetto di trattazione:

| IMMOBILE | VALORE PROPOSTO DI LOCAZIONE IN €/ANNO |
|--|--|
| AG_CHT 01 "locali lavorazione miele", | 18.400,00 |
| AG_CHT 02 "Macello" | 14.600,00 |
| AG_CHT 03 "Caseificio" | 26.080,00 |
| <i>di cui per parte commerciale di AG_CHT 03</i> | 4.500 |
| <i>di cui per parte produttiva di AG_CHT 03</i> | 21.580 |

Aosta, luglio 2018



VERBALE DI ASSEVERAZIONE

1231/18
QON.

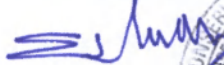
L'anno duemila diciotto addì **03** del mese di agosto, in Aosta, innanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Aosta, è personalmente comparso l'architetto Edi Vuillermoz, libero professionista, iscritto al n° 172 dell'Ordine degli architetti della Valle d'Aosta, con studio professionale in Aosta, Passage du Verger, n° 5, il quale fa istanza di prestare giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, presta Giuramento pronunciando la seguente formula:

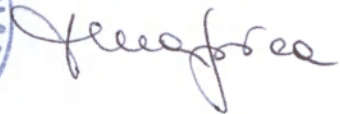
“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni commessomi al solo scopo di far conoscere la verità ai Giudici “

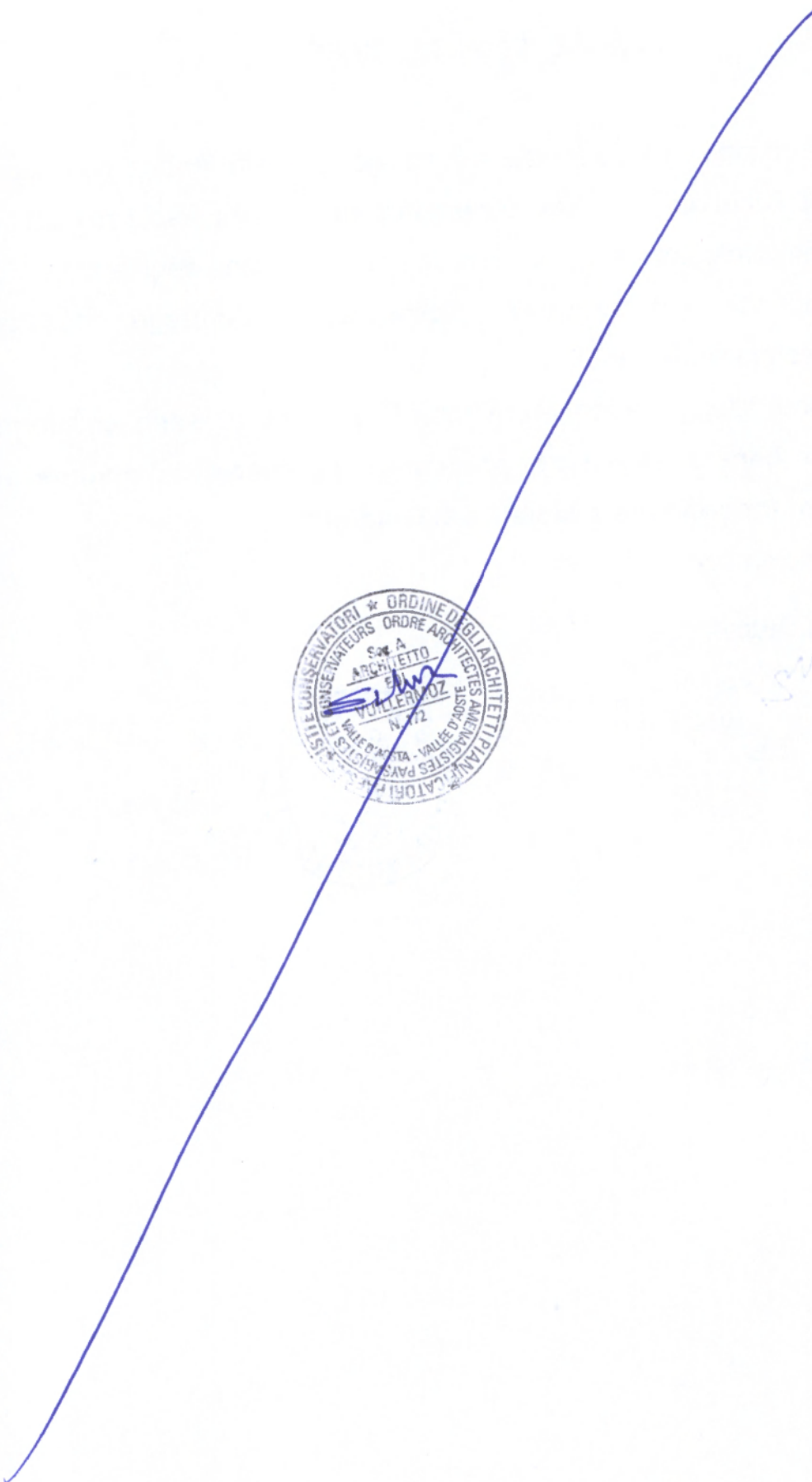
Letto, confermato e sottoscritto

architetto Edi Vuillermoz



IL CANCELLIERE





Handwritten signature or mark.