1803/18 VG

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI ARNAD

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA TECNICA ASSEVERATA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI ARNO2 – ARNO3 E ARNO5 SITI IN COMUNE DI ARNAD.

Frazione Arnad Via Nazionale Regione "Glair".

COMMITTENTE: Struttura Valle d'Aosta - Vallée d'Aoste Structure

TECNICO: Geom. JACCOD Patrick

1 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Le proprietà oggetto della presente stima sono localizzate nel Comune di Arnad, in prossimità della strada Statale n° 26, che rappresenta dal punto di vista della viabilità della Regione Autonoma Valle d'Aosta uno dei più importanti corridoi viari.

La zona su cui sorgono i fabbricati è posta in una zona pressoché attigua al centro di Arnad e comunque fortemente collegata alla zona più urbanizzata del paese, dopo una fase di espansione del centro abitato (vedi allegato 1 – foto aerea)

Tale zona era in origine occupata da insediamenti industriali trasformatisi nel corso negli anni in artigianali/industriali, ma mantenendo sempre nella sostanza la sua impronta originaria. La zona è stata edificata intorno agli anni 80, con conseguenti modifiche nel corso dei decenni a seguire.

La zona di Arnad, rispetto ai centri più attigui e agli accessi viari dista:

Aosta	40 km
Torino	75 km
Torino (aeroporto di Caselle)	77 km
Milano (aeroporto di Malpensa)	139 km
Milano	145 km
Ginevra	192 km
Verres (stazione ferroviaria)	4 km
Verres (casello autostradale)	4.5 km
Pont Saint Martin (stazione ferroviaria)	10.5 km
Pont Saint Martin (casello autostradale)	10 km

2 – CONSIDERAZIONI GENERALI PER NUOVA VALUTAZIONE:

I valori adottati nella nuova valutazione di stima sul valore degli immobili, oltre a tener conto del mercato immobiliare di riferimento che dalla prima valutazione sono scesi in quanto il mercato è ancora in declino, tengono altresì conto di un approfondimento sui materiali di cui sono stati costruiti i manufatti. L'esempio più importante che nella prima valutazione non è stato preso in considerazione è lo stato di degrado del manto di copertura che è interamente in lastre di eternit.

Materiale che se rotto o deteriorato risulta essere dannoso per la salute. Essendo dannoso per l'uomo si rende necessario in caso di occupazione dell'immobile la rimozione e la sostituzione del manto di copertura con materiale diverso. Si tratta, su un fabbricato di questo tipo vista l'estensione della copertura, di un onore molto importante.

Pertanto i prezzi dell'immobile a causa delle considerazioni sopra esposte vengono ribassati rispetto alla prima valutazione.

A – NUOVA VALUTAZIONE ARNOD 2:

Alla luce delle considerazioni sopra espresse e in considerazione della diversa tipologia di locali che sono presenti nell'immobile il valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto (libero e disponibile) risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.	€/MQ	Totale
Corte esclusiva (zona esterna)	810,00	55,00	44.550,00
LOCALI (piano terra)			
Centrale termica	10,00	150,00	1.500,00
Spogliatoio	30,00	200,00	6.000,00
Deposito	40,00	350,00	14.000,00
Capannone - Tettoia	550,00	180,00	99.000,00
LOCALI (piano primo)			
Uffici	60,00	400,00	24.000,00
TOTALE €			**189.050,00**

B – NUOVA VALUTAZIONE ARNOD 3:

Alla luce delle considerazioni sopra espresse e in considerazione della diversa tipologia di locali che sono presenti nell'immobile il valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto (libero e disponibile) risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.	€/MQ	Totale
Corte esclusiva	460	55,00	25.300,00

LOCALI (piano terra)			
Centrale termica	10,00	150,00	1.500,00
Bagni- Spogliatoi	35,00	200,00	7.000,00
Ripostiglio	15,00	350,00	5.250,00
Capannone	675,00	180,00	121.500,00
LOCALI (piano primo)			
Uffici	75,00	400,00	30.000,00
TOTALE €			**190.550,00**

C – NUOVA VALUTAZIONE ARNO5:

Stabile senza manto di copertura in eternit ma per una equità con i capannoni che lo circondano, essendo prossimo ai capannoni ARNOD 2 e ARNOD 3 e dove l'accesso per accedervi avviene sulle corte dei medesimi capannoni anch'esso viene decurtato nella stessa misura degli altri

Alla luce di dette considerazioni e della diversa tipologia di locali che sono presenti nell'immobile il valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto (libero e disponibile) risulta essere:

ZONA ESTERNA/AREE DISGIUNTE	MQ.	€/MQ	Totale
Corti e mappali di proprietà	3.103,00	55,00	170.665,00
Tettoia carro ponte	35,00	50,00	1.750,00
TOTALE			**172.415,00**

ZONA ESTERNA FABBRICATO	MQ.	€/MQ	Totale
Locale adibito a centrale termica	25,00	150,00	3.750,00
LOCALI (piano terra)			
Spogliatoio	40,00	200,00	8.000,00
Depositi	45,00	350,00	15.750,00
Capannone	1.920,00	210,00	403.200,00
LOCALI (piano primo)			
Uffici	80,00	400,00	32.000,00
Depositi	30,00	350,00	10.500,00
TOTALE €			**473.200,00**

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01003697 00002082 W062R001
00592744 11/12/2018 10:05:35
4578-00988 CEDEEC99985AC26E
IDENTIFICATIVO : 01180099671174
0 1 18 009967 117 4

D - CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Il canone di locazione di un fabbricato è stabilito dal gioco della domanda e dell'offerta. È evidente che il canone dipende dal valore del fabbricato poiché ne rappresenta la redditività. Tuttavia il canone non è calcolato applicando al valore del bene il saggio di redditività lordo legato alla destinazione del fabbricato, ma tiene conto esclusivamente del valore del fabbricato.

Complessivamente il saggio di rendimento dei capitali fondiari e la percentuale di incidenza delle quote varia tra i fabbricati in ordinario stato di manutenzione, e tra i fabbricati di oltre 50 anni o in stato di manutenzione non ottimale.

Tenendo conto delle argomentazioni precedentemente espresse, in ordine alle peculiarità del fabbricato, dell'attività svolta e del prodotto, si è ritenuto corretto applicare per l'edificio in oggetto un saggio pari al 4%.

CANONE DI LOCAZIONE € 473.200,00 * 4% = € 18.928,00 annui

Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità.

Aosta, 10 dicembre 2018

Geometra Patrick JACCOD
(n. 1090 Collegio dei geometri della Valle d'Aosta)

TRIBUNALE DI AOSTA

1813/18
CRON.

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

In data 11 DIC 2018, nella Cancelleria del Tribunale di Aosta, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Signor Patrick JACCOD, identificato con documento Carta d'Identità n° AT 8050984 rilasciata dal Comune di Torgnon. Il quale dichiara di essere iscritto a Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n° 1090.

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 10.12.2018 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al verità".

Letto confermato e sottoscritto

11 DIC 2018

IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMM.VO
Dott. Giovanni SISTO