



**J. & B.**

Studio Tecnico  
Associato

**Geometri  
JOLY IVO e  
BONEL PIERRE**

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

**COMMITTENTE:** V.D.A. Structure S.R.L. – via Lavoratori  
Vittime del Col du Mont n° 28 – 11100  
AOSTA

**OGGETTO:** Perizia tecnica di stima di un complesso  
industriale (ex G.P.S. Standard) denominato “Arnad 07” sito  
in frazione Arnad le Vieux – Arnad.

**PERITO:** BONEL Geom. Pierre - frazione Closé n° 29 –  
11020 ARNAD (AO) – telefono 0125 / 966443 – e mail  
[jebstudio@gmail.com](mailto:jebstudio@gmail.com)





- COMUNE DI ARNAD (AO) -

Perizia di stima di un complesso industriale (ex GPS Standard) denominato "Arnad 07" sito in frazione Le Vieux

- V.D.A. STRUCTURE S.R.L. -

- pag.1 -

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

### PREMESSA

Il sottoscritto **BONEL Geom. Pierre**, iscritto all'Albo dei Geometri della Valle d'Aosta dal 1995 al n° 941, corrente in frazione Closé n° 29 11020 Arnad (AO), incaricato dal Società **V.D.A. Structure S.R.L.**, con sede legale in Via Lavoratori Vittime del Col du Mont n° 28 11100 Aosta, in qualità di proprietario di un complesso di beni immobili già adibito ad attività industriale sito in frazione Arnad le Vieux in comune di Arnad (AO), per redigere una perizia di stima asseverata di tali immobili dopo aver eseguito sopralluoghi e le ricerche necessarie relaziona quanto segue:

### CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un'area artigianale - industriale di completamento sita in frazione Arnad le Vieux n° 46 in comune di Arnad; sono facilmente raggiungibili perché direttamente prospicienti sulla Strada Statale n° 26 della Valle d'Aosta in corrispondenza della progressiva chilometrica Km 59 + 850.

L'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di stima copre una superficie di mq 3.939 facente corpo unico; l'intero complesso insiste su 1 sola particella catastale così delimitata:

- a Nord - Est da un terreno adibito a piazzale asfaltato censito a catasto al foglio 9 mappale n° 1132 e da 2 corti di pertinenza di 2 fabbricati censiti a catasto al foglio 9 mappali n° 574 e n° 580;
- a Sud - Est da un terreno censito a catasto al foglio 18 mappale n° 352;
- a Sud - Ovest dalla strada statale n° 26 della Valle d'Aosta;
- a Nord - Ovest da un terreno adibito a piazzale asfaltato censito a catasto al foglio 9 mappale n° 817 e da un fabbricato e relativa corte di pertinenza censito a catasto al foglio 9 mappale n° 1131.

La particella catastale su cui insistono gli immobili oggetto di stima è così censita:

- **Comune di ARNAD Nuovo Catasto Edilizio Urbano F. 9 mappale n° 589** ente urbano superficie pari a mq 3.939 con entro stanti 2 subalterni censiti come segue:
  - foglio 9 mappale n° 589 subalterno 3 categoria D/1 rendita € 22.166,33 adibito ad attività produttiva;
  - Foglio 9 mappale n° 589 subalterno 4 categoria A/3 rendita € 503,55 adibito ad abitazione.

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati da stimare visto il Piano Regolatore Generale Comunale di Arnad è inserito nella zona "Be2\*" destinata ad ospitare insediamenti di tipo artigianale industriale di completamento, le cui prescrizioni urbanistiche sono le seguenti

- Rapporto di copertura: 1/3 tra la superficie coperta e l'area a disposizione
- Altezza massima degli edifici ml 10,00.
- Distanza dai confini: valore minimo assoluto di ml 5,00
- Distanza dai fabbricati: valore minimo assoluto di ml 10,00

- BONEL Geom. Pierre -

fr. Closé n° 29 11020 - ARNAD (AO) tel. 0125 - 966443 fax 0125 - 966807 e-mail jebstudio@libero.it



## **DESCRIZIONE IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima sono regolarmente iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 9 mappale n° 589 subalterni 3 e 4 comprendono capannoni con uffici e servizi igienici, ed un abitazione.

Gli edifici occupano una superficie lorda complessiva di mq 1.390 circa, sono a pianta irregolare ed sono articolati in 2 corpi separati con un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. I 2 corpi sono stati costruiti in periodi diversi ed in particolare il corpo piccolo risale agli anni '60 ed è stato costruito con edilizia tradizionale e cioè con strutture portanti verticali in cemento armato tradizionale, solai a travetti e laterizi, tamponature in laterizi e tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole nere. Il corpo più grande costruito negli anni '80 è interamente realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali, tamponature esterne e tetto ad elementi in cemento armato prefabbricato. Tutti gli edifici si trovano in buone condizioni statiche e non presentano segni di cedimenti né crepe di qualsiasi tipo se non quelle normali per edifici di questo genere.

Entrambi gli edifici sono stati poi ristrutturati internamente alla fine degli anni '90 da allora ad oggi non hanno più subito nessuna modifica; esternamente si presentano con ampie aperture scandite con regolarità e le murature e gli intonaci appaiono in buono discreto stato di conservazione; anche le finiture esterne sono discrete.

L'interno degli edifici sono così costituiti:

### **FABBRICATO PICCOLO POSTO AD OVEST**

**PIANO INTERRATO** cantina;

**PIANO TERRA** Locali dediti all'attività produttiva comprendenti sala d'attesa, portineria, spogliatoio, deposito, mensa, servizi e disimpegno;

**PIANO PRIMO** Abitazione composta da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazzo coperto e balcone.

### **FABBRICATO GRANDE POSTO A EST**

**PIANO TERRA** Locali dediti all'attività produttiva comprendenti atri, magazzini, ripostigli, locali tecnici per impianti, laboratori, officina, servizi igienici ed uffici;

**PIANO PRIMO** Locali dediti all'attività produttiva comprendenti disimpegno, laboratori, ripostigli, servizi igienici ed uffici.

Le finiture sono in discreto stato di conservazione; i pavimenti, gli impianti, i serramenti pur presentando segni evidenti di usura posso ancora assolvere al loro compito per qualche anno.

### **AREE PERTINENZIALI**

Attorno agli edifici oggetto di stima l'area è impiegata a servizio dell'intero complesso immobiliare adibita in parte a piazzale asfaltato ed in parte a verde. Visto l'impossibilità di ampliamento essendo stata sfruttata tutta la volumetria possibile le aree pertinenziali saranno stimate assieme agli immobili. Tutto il fondo è intercluso da una recinzione.

### **ACCESSO CARRAIO**

L'accesso agli immobili è garantito da un passaggio carraio uno posto a Sud Ovest i quali mettono in comunicazione i piazzali direttamente con la strada statale della Valle d'Aosta.





## **REDDITIVITÀ E VALUTAZIONE**

Dovendo esprimere, come da incarico, il più probabile valore di mercato, essendo noti i prezzi in detta zona, si perverrà alla stima attraverso la comparazione del bene da valutare con analoghi beni immobili che presentano simili condizioni intrinseche ed estrinseche.

Considerati pertanto i parametri posizione, accessibilità, esposizione, stato di conservazione, destinazione d'uso, vincoli del P.R.G.C., le classi catastali, il sottoscritto **BONEL Geom. Pierre**, anche in considerazione delle osservazioni citate in precedenza,

### **STABILISCE**

*di suddividere l'intero complesso immobiliare in 4 categorie di valutazione così distinte:*

- *Locali dediti all'attività produttiva €/mq 350,00*
- *Abitazione del fabbricato piccolo posto a Ovest €/mq 500,00*
- *Cantina dell'abitazione al piano sotterraneo €/mq 90,00*
- *Balcone e terrazzo dell'abitazione €/mq 40,00*

### **CONCLUSIONI**

Ad espletamento dell'incarico ricevuto pertanto il complesso immobiliare sopra descritto in oggetto risulta così valutato:

#### **1 – LOCALI DEDITI ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA**

##### **Piano Terra fabbricato piccolo posto a Ovest**

Sala attesa = Mq 8,00

Mensa = Mq 35,00

Portineria = Mq 21,60

Disimpegno grande = Mq 19,20

Wc spogliatoio = Mq 5,80

Spogliatoio = Mq 20,40

Deposito = Mq 27,30

Servizi = Mq 23,20

Wc servizi = Mq 7,00

Disimpegno piccolo = Mq 4,50

##### **Piano Terra fabbricato grande posto a Est**

Laboratorio "A" = Mq 144,70

Ufficio Laboratorio "A" = Mq 18,30

Laboratorio "B" = Mq 57,20

Ufficio Laboratorio "B" = Mq 10,80

Laboratorio "C" = Mq 29,20

Wc Officina = Mq 14,30

Ripostiglio officina = Mq 5,20

Officina = Mq 64,40

- COMUNE DI ARNAD (AO) -

- Perizia di stima di un complesso industriale (ex GPS Standard) denominato "Arnad 07" sito in frazione Le Vieux -

- V.D.A. STRUCTURE S.R.L. -

- pag.4 -

Magazzino "A" = Mq 75,00

Locale imballaggio = Mq 147,40

Magazzino "B" = Mq 180,60

Locale quadro controllo = Mq 12,20

Locale compressore = Mq 19,70

Laboratorio "C" = Mq 15,00

Atrio vano scale "A" = Mq 15,50

Locale montacarichi = Mq 5,20

Locale esterno = Mq 19,40

Autorimessa = Mq 26,70

Magazzino "C" = Mq 48,10

Atrio vano scale "B" = Mq 21,20

Ripostiglio atrio vano scale "B" = Mq 3,80

Magazzino "D" = Mq 72,80

**Piano Primo fabbricato grande posto a Est**

Laboratorio "D" = Mq 31,20

Laboratorio "E" = Mq 32,40

Laboratorio "F" = Mq 40,60

Locale Segreteria "A" = Mq 19,40

Locale Segreteria "B" = Mq 27,30

Locale Segreteria "C" = Mq 26,60

Locale archivio = Mq 11,90

Ripostiglio = Mq 5,60

Disimpegno = Mq 66,20

Locale montacarichi = Mq 4,80

Magazzino "E" = Mq 25,70

Ripostiglio Wc = Mq 1,60

Wc = Mq 15,60

Sala riunioni = Mq 17,90

Direzione = Mq 23,90

Superficie totale dediti all'attività produttiva = Mq 1.529,40

Prezzo a metro quadrato = € 350,00

**Valore = €/Mq 350,00 x Mq 1.529,40 = € 535.290,00**

## 2 - ABITAZIONE DEL CUSTODE

Ripostiglio = Mq 7,20

Disimpegno = Mq 12,30

Bagno = Mq 10,40

Camera = Mq 23,20

Cucina = Mq 19,00

Soggiorno = Mq 28,80

Camera = Mq 19,20

Superficie totale abitazione = Mq 120,10

Prezzo a metro quadrato = € 500,00

**Valore = €/Mq 500,00 x Mq 120,10 = € 60.050,00**



- BONEL Geom. Pierre -

fr. Closé n° 29 11020 - ARNAD (AO) tel. 0125 - 966443 fax 0125 - 966807 e-mail jebstudio@libero.it



- COMUNE DI ARNAD (AO) -

Perizia di stima di un complesso industriale (ex GPS Standard) denominato "Arnad 07" sito in frazione Le Vieux

- V.D.A. STRUCTURE S.R.L. -

- pag.5 -

### 3 – LOCALE CANTINA ABITAZIONE

Cantina = Mq 25,70

Superficie totale = Mq 25,70

Prezzo a metro quadrato = € 90,00

**Valore = €/Mq 90,00 x Mq 25,70 = € 2.313,00**

### 4 – TERRAZZI E BALCONE ABITAZIONE

Balcone = Mq 3,40

Terrazzo = Mq 62,80

Superficie totale = Mq 66,20

Prezzo a metro quadrato = € 40,00

**Valore = €/Mq 40,00 x Mq 66,20 = € 2.648,00**

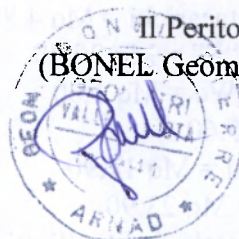
**Pertanto il valore complessivo degli immobili da stimare è pari ad € 600.301,00 arrotondando € 600.000,00**

#### NOTE

Si allegano alla presente perizia di stima, per farne parte integrante un'esaustiva documentazione fotografica, l'estratto di mappa catastale in scala 1:1.000, le planimetrie interne dei fabbricati e le visure catastali.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento del mandato ricevuto.

08 MAR. 2019



(BONEL Geom. Pierre)

- BONEL Geom. Pierre -

fr. Closé n° 29 11020 – ARNAD (AO) tel. 0125 – 966443 fax 0125 – 966807 e-mail jebstudio@libero.it

- COMUNE DI ARNAD (AO) -

- Perizia di stima di un complesso industriale (ex GPS Standard) denominato "Arnad 07" sito in frazione Le Vieux -

- V.D.A. STRUCTURE S.R.L. -

- pag.6 -



- BONEL Geom. Pierre -

fr. Closé n° 29 11020 - ARNAD (AO) tel. 0125 - 966443 fax 0125 - 966807 e-mail jebstudio@libero.it



- COMUNE DI ARNAD (AO) -  
- Perizia di stima di un complesso industriale (ex GPS Standard) denominato "Arnad 07" sito in frazione Le Vieux ..  
- V.D.A. STRUCTURE S.R.L. -  
- pag.7 -

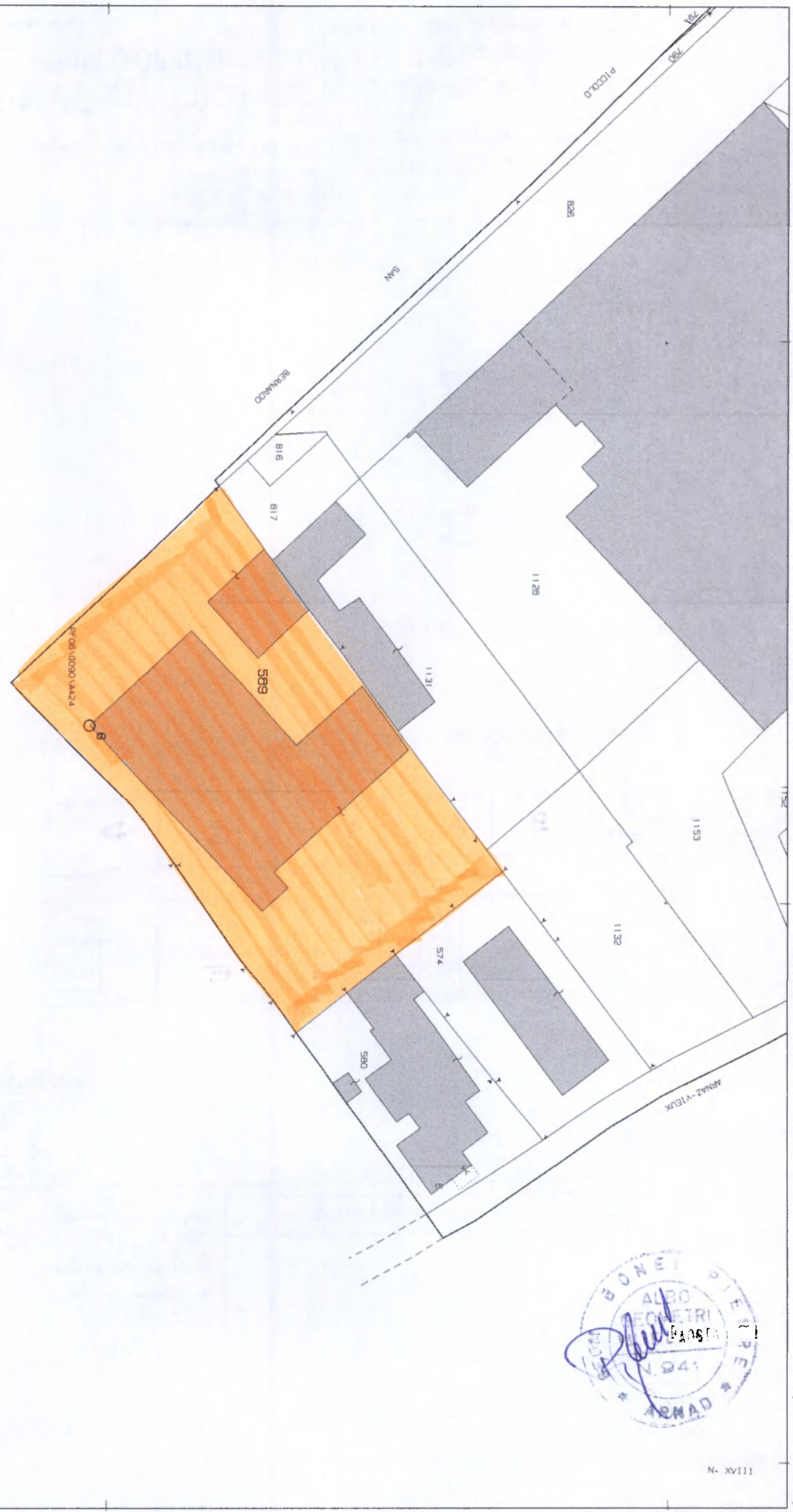




N=1900

E=4100

1 Particella: 589



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

3-Apr-2019 14:58:49  
Prot. n. T209800/2019

Comune: ARNAD  
Foglio: 9



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

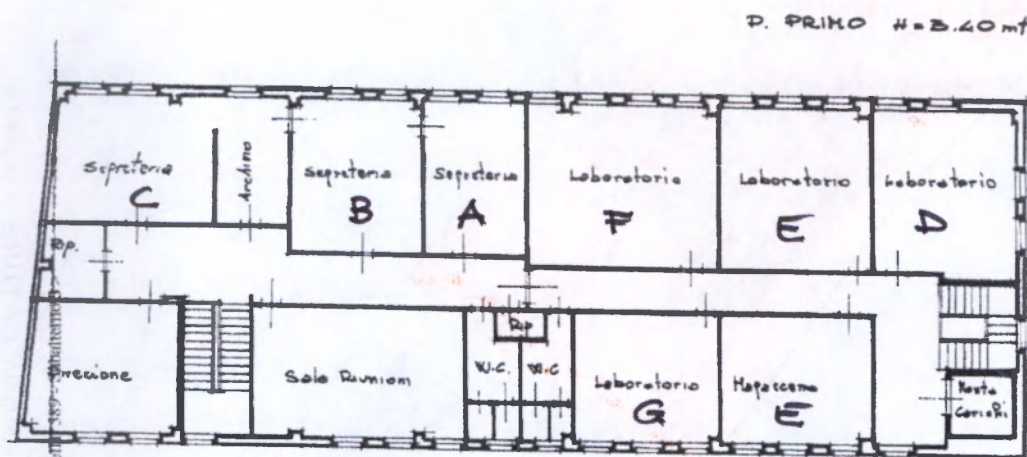
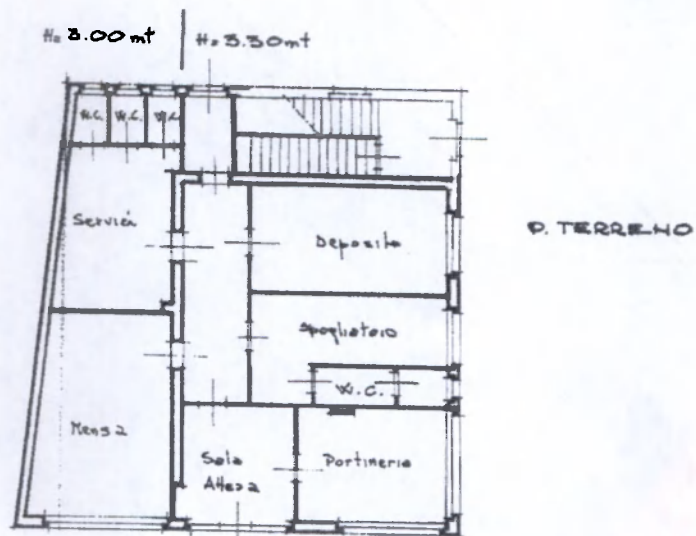
Lire  
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARNAD

Via Strada Statale

Ditta ~~RAI-UR~~ AUTONOMA VALLE D'AOSTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AOSTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 MAR 1991

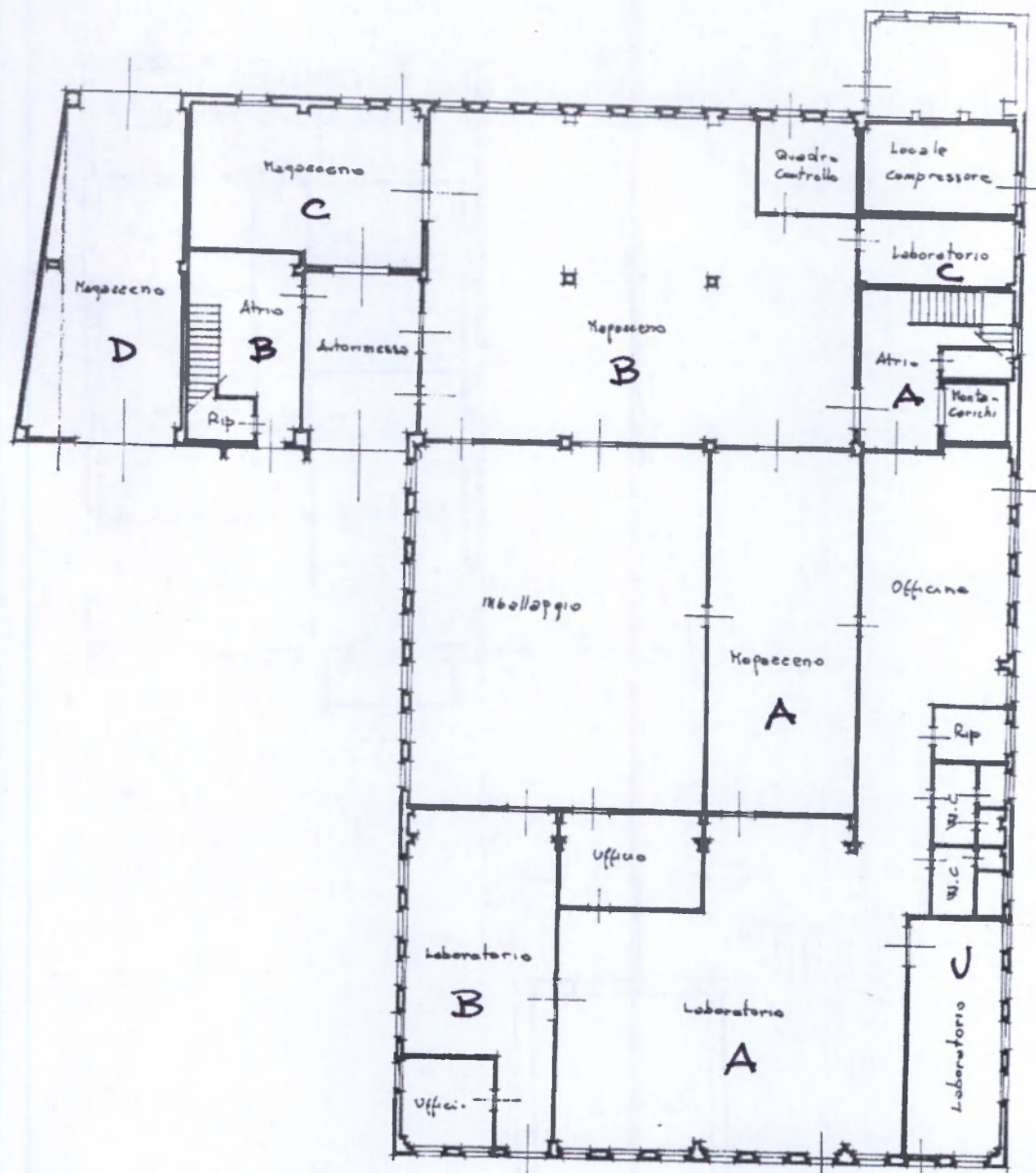
PROT. N° 66P

Compilato dal Geometra  
CLERIN AlfredoIscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Aosta

DATA 25 MAR 1991

Firma:





P. TERRENO # 3.40 mt



159



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

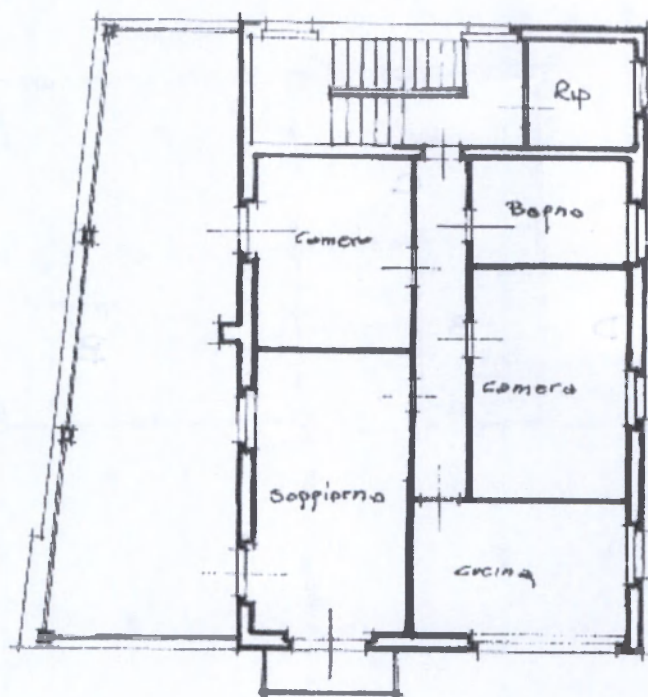
LIRE  
250

in Comune di **ARNAD**

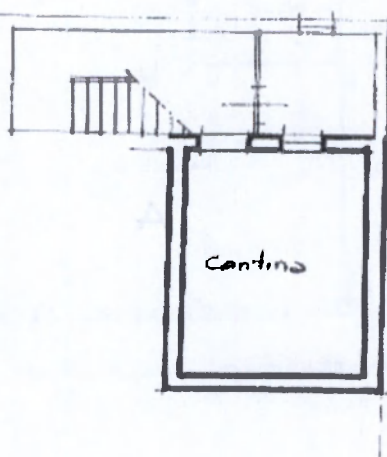
via **Strada Statale**

CIV.....

P. PRIMO H=2.60 mt



P. SOTTERRANEO  
H=2.50 mt



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

matr. di MC  
area di variazione [V]  
Planimetria in atti  
Identificativi catastali  
9  
389 sub 4

Compilata dal Geometra  
CLERIN ALFREDO  
Iscritto all'albo de Geometri  
della provincia di Aosta n. 331

RISERVATO ALL'UFFICIO





Direzione Provinciale di Aosta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2019

Data 03/04/2019 - Ora 15.40.31 Fine  
Visura n.: T231026 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARNAD ( Codice: A424)		
Catasto Fabbricati	Provincia di AOSTA		
	Foglio: 9 Particella: 589 Sub.: 3		

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione: Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Ca tegoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		9	589	3			D/I				Euro 22.166,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2011 protocollo n. AO0066027 in atti dal 15/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46295.1/2011)
Indirizzo				VIA NAZIONALE piano: T-1;								

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALLEE D'AOSTE STRUCTURE S.A.R.L. con sede in AOSTA	03690180488*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 28/12/2006 protocollo n. AO0015200 Voltura in atti dal 06/02/2007 Repertorio n.: 32434 Rogante: DR. PRINCIVALLE Sede: VERRES Registrazione: Sede: CONFERMA INTESAZIONE (n. 679.1/2007)			

Mappali Terreni Correlati  
Codice: Comune A424 - Sezione - Foglio 9 - Particella 589

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telefonica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Aosta  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2019

Data 03/04/2019 - Ora 15.41.09 Fine  
Visura n.: T231334 Pag 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ARNAD ( Codice: A424)</b> <b>Provincia di AOSTA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 589 Sub.: 4</b>

#### Unità immobiliare

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	9	589	4			A/3	U	6,5 vani	Totale: 177 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 163 m <sup>2</sup>	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA NAZIONALE piano: 1S-1;												

#### INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VALLEE D'AOSTE STRUCTURE S.A.R.L. con sede in AOSTA		03690180488*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 28/12/2006 protocollo n. AO0015200 Voltura in atti dal 06/02/2007 Repertorio n.: 32434 Rogante: DR. PRINCIVALLE Sede: VERRES Registrazione: Sede: CONFERMA INTESTAZIONE (n. 679.1/2007)		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A424 - Sezione - Foglio 9 - Parti della 589

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).