V.S. 132/20

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01003691 0000078A W12J2001
00094195 30/01/2020 09:33:00
4578-00088 8966842600440 4A1
IDENTIFICATIVO : 01191020551138
0 1 19 102055 113 8

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOST
REGION AUTONOME VALLEE D'AOST

VALLÉE D'AOSTE
STRUCTURE

VALLEE D'AOSTE STRUCTURE

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBAILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO DENOMINATO AG_CHT 02 "MACELLO" SITO NEL COMUNE DI CHATILLON (AO)

Tecnico incaricato

Arch. Edi VUILLERMOZ

GIERREVU

Ottobre 2019/Gennaio 2020

PAGINA BIANCA

Sommario

1 PREMESSA 2
2 LOCALIZZAZIONE E PROVENIENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE 2
3 DESCRIZIONE GENERALE 4
4 MACELLO AG_CHT 02 5
4.1 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE 5
4.1.1 Corpo nord 6
4.1.2 Corpo sud – stalla 8
4.2 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE 9
4.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI 9
4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO 10
4.4.1 Fabbricato NORD – Macello - Valore al 2019 10
4.4.2 Fabbricato SUD – Stalla - Valore al 2019 12
5 CONCLUSIONI 14
VERBALE DI ASSEVERAZIONE 15

1 PREMESSA

Il sottoscritto Edi VUILLERMOZ, architetto dello studio GIERREVU 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.

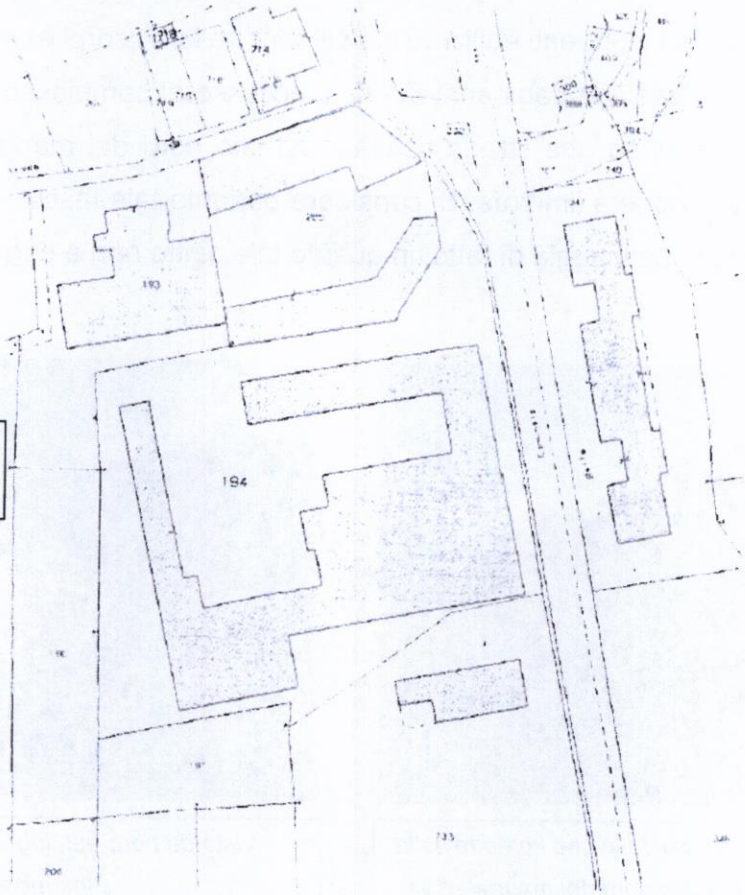
L'incarico è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di marcato del complesso denominato AG_CHT 02 "Macello" sito nel Comune di Chatillon (AO). Ancorché il complesso sia identificato catastalmente da una unica unità immobiliare in quanto i due fabbricati contengono attività complementari alla stessa funzione, la stazione appaltante richiede la definizione di un valore per ognuno die due fabbricati al fine di valutare la possibilità di gestire in modo separato i due fabbricati.

2 LOCALIZZAZIONE E PROVENIENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare 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.

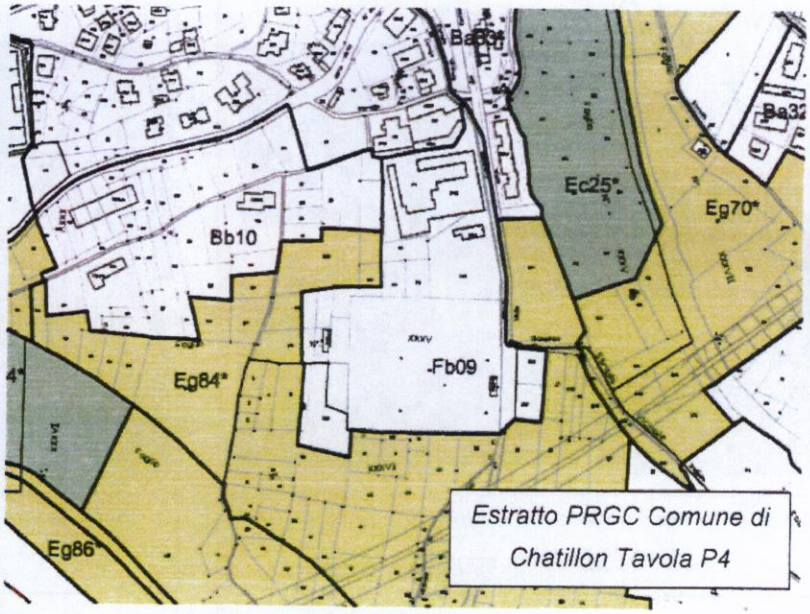
Il complesso è ubicato nella zona a sud del centro storico, in posizione ben esposta e facilmente accessibile dal centro del paese.

Il complesso denominato "Macello" è compreso in un unico appezzamento catastale che contiene anche altri corpi di fabbrica con funzioni diverse non oggetto della presente, 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.

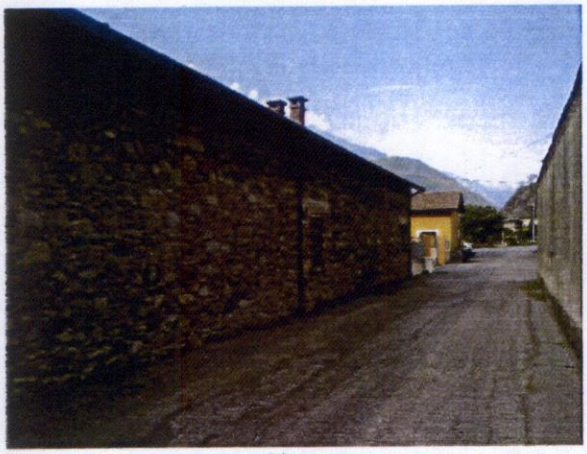


Estratto PRGC Comune di Chatillon Tavola P4

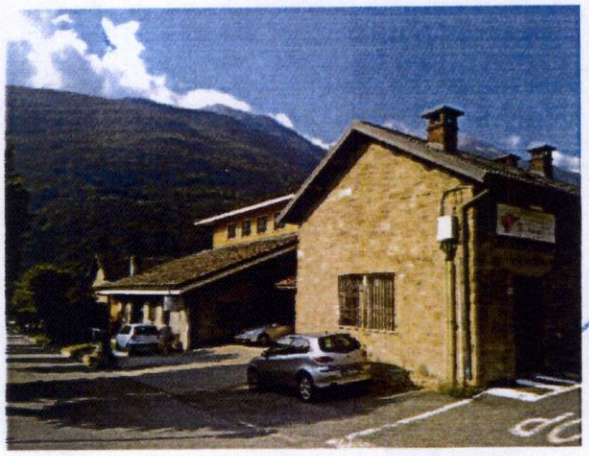
Gli usi in atto nei nuclei presenti sono pertanto coerenti con le disposizioni del PRGC.

3 DESCRIZIONE GENERALE

I fabbricati destinati a "Macello 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.

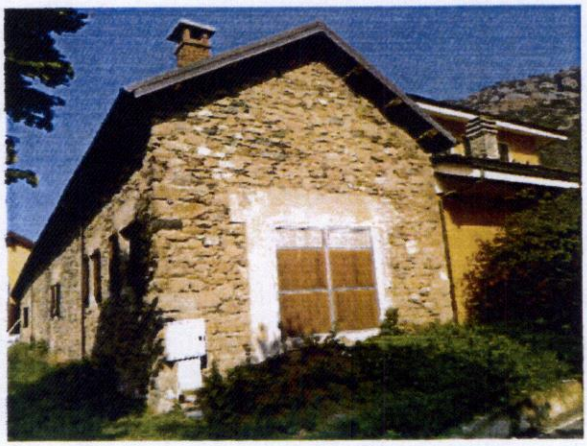


Strada di accesso al cancello che immette nella corte, insistente sul lato nord del mappale 194.



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 MACELLO AG_CHT 02

4.1 LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile facente capo al macello è composto da due corpi di fabbrica distinti, di un piano fuori 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..*

Corpo nord, destinato a macello e punto vendita

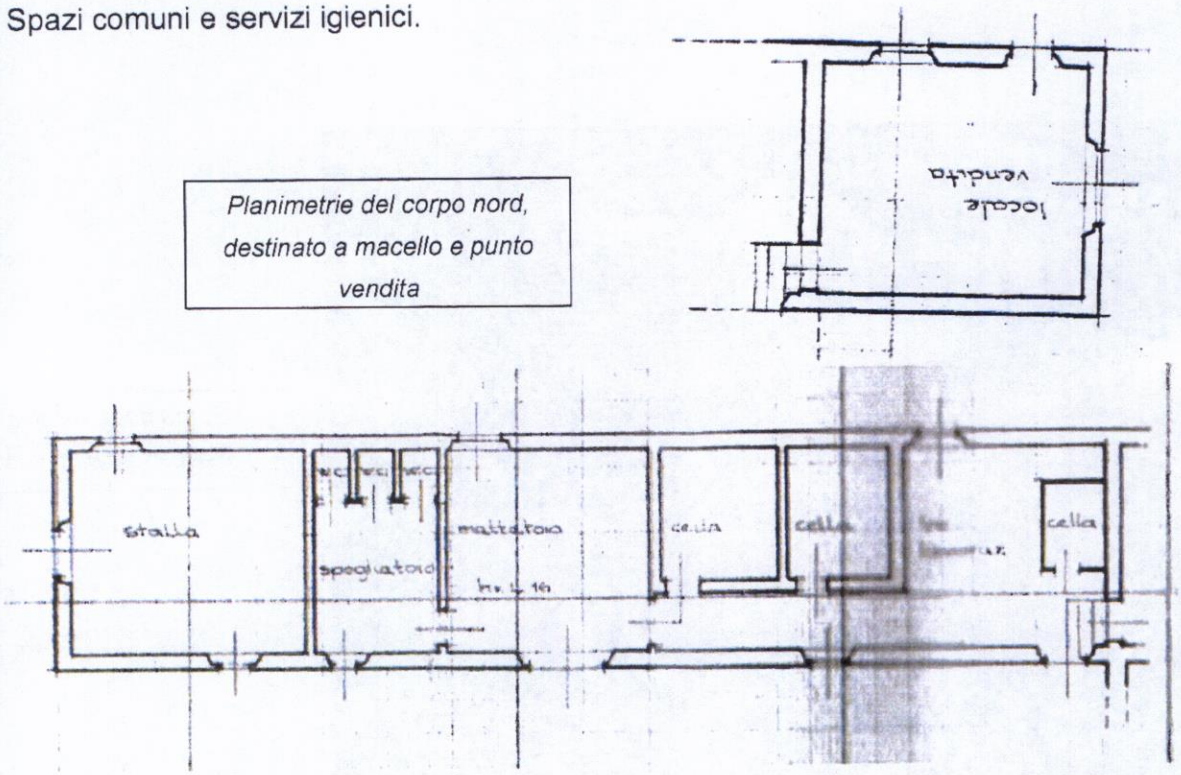
Nel corpo nord sono organizzati, verso la corte interna, i locali di lavorazione, il macello vero e proprio, e, nella parte più a est, prospiciente a viale della Rimembranza, il punto vendita.
Il corpo a sud era destinato a stalla. Entrami i fabbricati dispongono anche di accesso diretto da est, ovvero 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.

4.1.1 *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 nel locali di lavorazione dove si riscontra la presenza di pavimentazioni antiacido in resina. La pareti sono intonacate e tinteggiate; nei locali di lavorazione sono rivestite in monocottura per altezza fino a m 2.50/2.70.

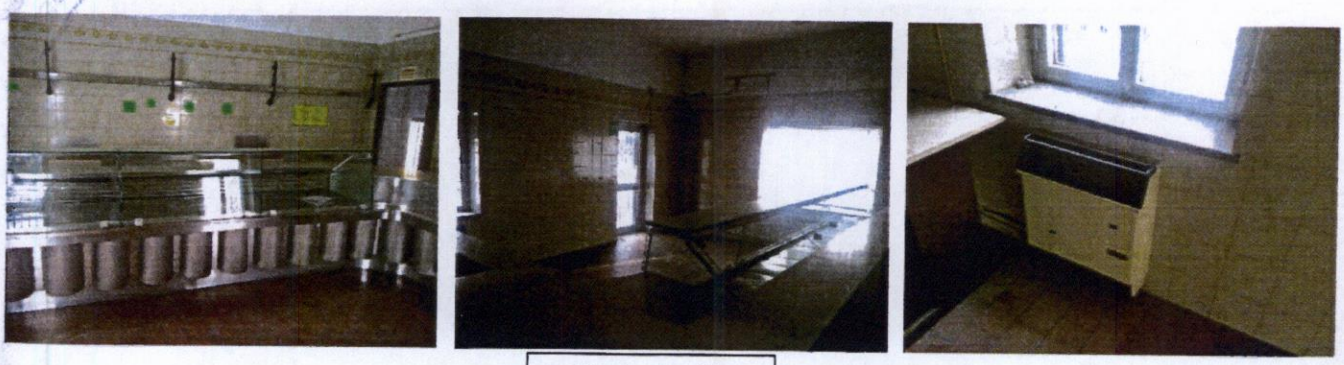
I serramenti esterni sono in alluminio e le porte interne in lamiera i in legno.

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

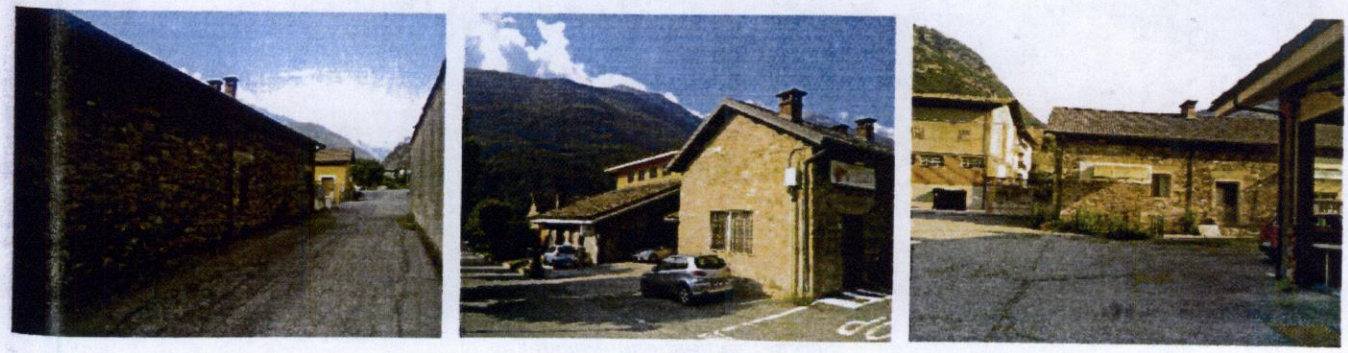
L'impianto elettrico è presente ed i corpi illuminanti sono costituiti da lampade al neon.

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

Scorcio esterno e locali interni, celle e mattatoio



Punto vendita



Viste esterne

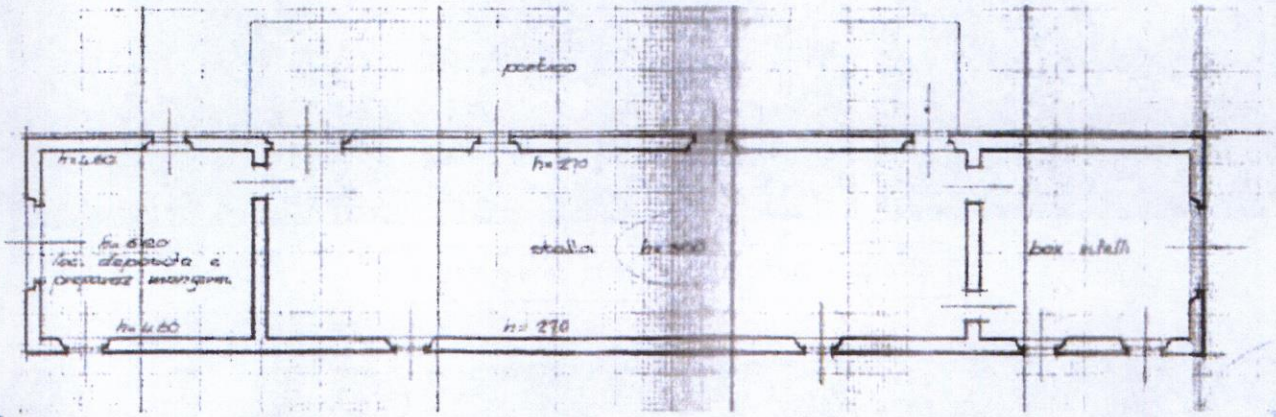
4.1.2 *Corpo sud – stalla*

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.

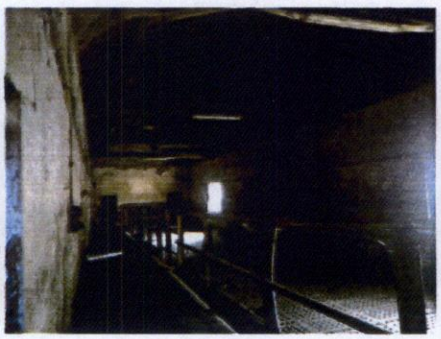
L'impianti strutturale è costituito da murature portanti in pietra con tetto a capanna in legno e manto di copertura in tegole scure.

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

Il fabbricato, con serramenti in lamiera, pavimento in battuto di cemento, si presente 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.



Planimetria



Scorcio sud/est e interni stalla

4.2 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.

4.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI

L'impianti 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 un a zona porticata di 88 mq. Applicando un coefficiente riduttivo del 50% per la superficie porticata si ha una superficie ragguagliata totale di: 277+88*0.50 = **321 mq**
Il totale della superficie dei due corpi è pertanto pari a mq 596.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

Trattandosi di un bene con destinazione particolare – con rari fabbricati analoghi in Valle d'Aosta – non si hanno termini comparatavi 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 globale dei due fabbricati 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.

Occorre però tener conto della richiesta del Committente mirata alla possibilità di trattare, commercialmente, i due fabbricati in forma disgiunta per cui saranno definiti due valori funzionali alle specifiche caratteristiche dei due singoli corpi. Qualora si attuasse una vendita, la stessa dovrà essere preceduta da un frazionamento catastale atto a definire con subalterno dedicato i due corpi.

4.4.1 *Fabbricato NORD – Macello - Valore al 2019*

Si ritiene opportuno definire il più probabile valore di mercato attuale alla luce di una procedura che prevede, 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, 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 2019 per la zona di Chatillon compreso tra una minimo di 1200 €/mq e un massimo di 1700 €/mq.

Provincia: AOSTA
Comune: CHATILLON
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

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	1700	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

Indica altresì un valore di 890/1300 € per la destinazione d'uso commerciale.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: AOSTA

Comune: CHATILLON

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUUOGO E CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

		Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
Tipologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Negozi	NORMALE	890	1300	L	4,5	5,8	L

Alla luce dei valori di cui sopra, che certificano ancora una contrazione del mercato immobiliare negli ultimi 2 anni, della qualità dell'edificato e della necessità di condividere gli spazi esterni (accesso e piazzale) con altre attività, si assume come valore *a nuovo* l'importo di **€/mq 1450** valore medio a nuovo per edifici civili.

Assunto tale valore come valore *a nuovo* del fabbricato 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 220,00
- Opere di adeguamento sismico, rinforzo nodi, elementi secondari €/mq 130,00
- Revisioni e messe a norma impiantistiche, terminali impiantistici €/mq 270,00
- Spese generali, collaudi e tecniche -10% €/mq 65,00
- **Totale** **€/mq 685,00**

Ne deriva un valore unitario allo stato attuale desunto per differenza tra valore a nuovo e oneri di recupero:

1.450 €/mq – 685 €/mq = 765 €/mq

Il valore del fabbricato nord viene pertanto definito applicando alla superficie del fabbricato il valore unitario:

Valore fabbricato Nord: mq 275 * €/mq 765 = € 210.375

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.

I valori di ristrutturazione indicati si riferiscono ad una riqualificazione edilizia interna senza la modifica di spazi e senza rifacimenti di solai e tetti.

Il più probabile valore di mercato per i corpo NORD – Macello – è pertanto fissato in **€ 210.375**.

4.4.2 *Fabbricato SUD – Stalla - Valore al 2019*

Si ritiene opportuno definire il più probabile valore di mercato attuale alla luce di una procedura che prevede, 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, 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.

Il fabbricato destinato a stalla è da considerarsi, per analogia, di qualità più bassa e può essere paragonato ad una edilizia "a capannone" in quanto costituita essenzialmente da un unico spazio di forma regolare coperto da un tetto, con minime dotazioni impiantistiche e finiture di basso livello.

L'osservatorio immobiliare indica un valore per l'edilizia a capannone nel semestre I del 2019 per la zona di Chatillon/St Vincent compreso tra una minimo di 500 €/mq e un massimo di 740 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: AOSTA
Comune: SAINT VINCENT
Fascia/zona: Periferica COLLINA BASSA E CIRCONVALLAZIONE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01003691 00000078A W12J2001
00094198 30/01/2020 09:33:00
4573-00088 BEB17EC484F0EE03
IDENTIFICATIVO : 01191020551105
0 1 19 102055 110 5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	500	740	L	2.8	3.9	L

La presenza di un tetto a capanna e la non eccessiva superficie del fabbricato orienta il valore a nuovo verso il valore più alto indicato dall'Osservatorio; si assume pertanto un valore di €/mq 740 come valore a nuovo della stalla.

Assunto tale valore come valore *a nuovo* del fabbricato 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 170,00
- Opere di adeguamento sismico, rinforzo nodi, elementi secondari €/mq 90,00
- Revisioni e messe a norma impiantistiche, terminali impiantistici €/mq 55,00
- Spese generali, collaudi e tecniche 10% €/mq 31,50
- **Totale** **€/mq 346.50**

Ne deriva un valore unitario allo stato attuale desunto per differenza tra valore a nuovo e oneri di recupero:

740 €/mq – 346,50 €/mq = 393,50 €/mq

Il valore del fabbricato nord viene pertanto definito applicando alla superficie del fabbricato il valore unitario:

Valore fabbricato Sud: mq 321 * €/mq 393,50 = € 126.313,50

I valori di ristrutturazione indicati si riferiscono ad una riqualificazione edilizia interna senza la modifica di spazi e senza rifacimenti di solai e tetti.

Il più probabile valore di mercato per il corpo SUD – Stalla – è pertanto fissato, per arrotondamento, in **€ 126.300**.

5 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 02 "Macello"	
Fabbricato NORD (Macello)	**210.375**
Fabbricato SUD (Stalla)	**126.300**

Ne deriva un valore complessivo di € 336.675 per il fabbricato nel suo complesso.

Il minor valore rispetto (pari a circa il 7.5%) a quello definito dal sottoscritto nel 2018 finalizzato alla determinazione di un valore di locazione dell'intero complesso costituito dai due corpi deriva dalla contrazione ulteriore del mercato immobiliare e dal frazionamento dei due corpi che genera di conseguenza un minor valore complessivo per la divisione degli spazi comuni e per la necessità di operare frazionamenti e attivazioni di servitù.

Qualora si attuasse una vendita per singolo corpo, la stessa dovrà essere preceduta da un frazionamento catastale atto a definire con subalterno dedicato i due corpi di fabbrica.

Agg. Aosta, 29 gennaio 2020

il tecnico

Cron 119/20

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno **duemilaventi** addì **ventinove** del mese di **gennaio**, 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

14

1

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI * ORDRE ARCHITECTES AMENAGISTES PAYSAGISTES ET CONSERVATEURS

VALLE D'AOSTA VALLEE D'AOSTE

Sez. A ARCHITETTO EDI VUILLERMOZ N. 172