

N. L 095 di rep. _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1 n. 4 R.D.L.14/7/1937 n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno nove del mese di ottobre

9 ottobre 2020

In Milano, nel mio studio in Corso Venezia n. 26

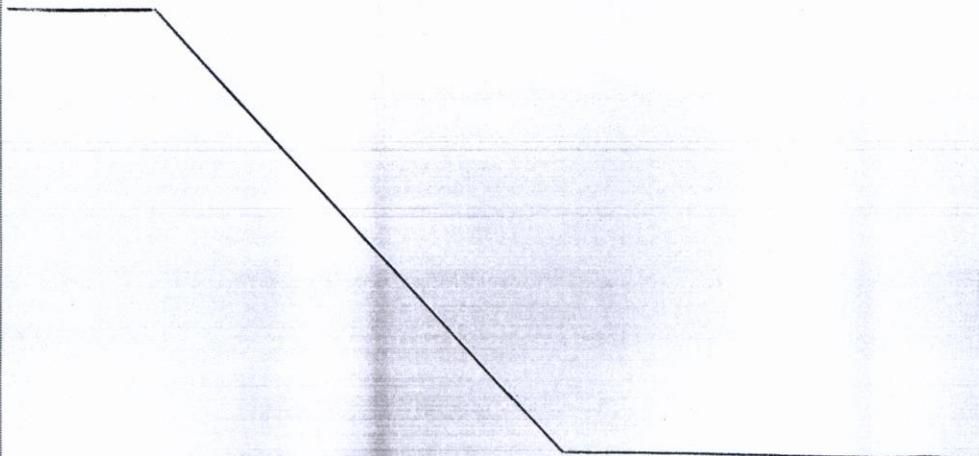
Davanti a me Alessandra Bortesi, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, é comparso:

TRONCONI OLIVIERO nato in Monza (MB) il 16 dicembre 1945, residente in Milano Via Alessandro Tadino n. 3, codice fiscale TRN LVR 45T16 F704I, della cui identita' personale io Notaio sono certo, che mi presenta perizia di stima da lui predisposta per la valutazione del Palazzo Direzione locato all'azienda Cogne Acciai Speciali, di proprieta' di Struttura Valle D'Aosta S.r.l., sito in Aosta, via Paravera n.16.

Detta perizia, sottoscritta dal perito e da me Notaio viene allegata, con i suoi allegati, (costituiti dalla planimetria con l'indicazione dell'area EX CED, tabella excel indicante il conteggio della SLP dell'edificio EX CED e del terreno su cui lo stesso insiste, identificazione dell'area-mappali di pertinenza del "Palazzo Direzione" e dell'edificio denominato ex CED, corredata da due immagini di quest'ultimo, mail del 5/10/2020 ore 13.20 inviata dall'ing. Cretaz), al presente verbale sotto la lettera "A".

Aderendo alla richiesta, io Notaio deferisco il giuramento al Comparsente, previa seria ammonizione da me fatta ai sensi di legge, sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dire la verita'.

Il Comparsente presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verita'".



— E richiesto
io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho letto al comparente, che,
espressemente dispensandomi dalla lettura del suo allegato, approvandolo
e confermandolo, lo sottoscrive con me Notaio alle ore *dieci e venti*
minuti

— Consta
il presente atto di numero un foglio scritto in parte da persona di mia
fiducia e in parte da me Notaio su una pagina intera e sin qui di questa.—

Alessandra Bortesi



Can

ALLEGATO "A"

Relazione di stima per la valutazione del Palazzo Direzione locato all'azienda Cogne Acciai Speciali, di proprietà di Struttura Valle D'Aosta srl, sito in via Paravera 16, Aosta



Milano, 6 ottobre 2020

Lab. Gesti.Tec del Politecnico di Milano

Prof. Oliviero Tronconi



INDICE

1. Identificazione del cliente destinatario della valutazione	4
2. Oggetto e scopo della Valutazione	4
2.1 Premessa.....	4
2.2 Oggetto della valutazione.....	4
2.3 Scopo della valutazione	6
3. Documentazione fornita dalla proprietà	7
4. La base del Valore Utilizzata	10
5. Rapporti tra il committente e il valutatore	11
6. Identificazione del bene	11
6.1 Descrizione dell'immobile.....	11
6.2 Caratteristiche dell'area.....	13
6.3 Inquadramento Urbanistico	14
6.4 Dati catastali	15
6.5 Servitù ipoteche e vincoli	15
6.6 Consistenza	16
7. Caratteristiche generali dell'immobile	20
8. Metodologia utilizzata per la valutazione	21
8.1 Il metodo della capitalizzazione del reddito	21
8.2 Il metodo della riproduzione del costo deprezzato.....	22
9. Applicazione del metodo reddituale	23
9.1 Individuazione dei canoni di mercato di edifici terziari	23
9.2 Individuazione del tasso di capitalizzazione (Cap Rate)	23
10. Applicazione del metodo della ricostruzione del costo deprezzato	25

11. Riconciliazione dei valori	31
12. Stralcio dell'edificio denominato ex CED dal "Palazzo Direzione" locato all'azienda Cogne Acciai Speciali	31
13. Conclusioni	34



[Handwritten signature]

1. Identificazione del cliente destinatario della valutazione

Il cliente destinatario della valutazione è: Struttura Valle d'Aosta S.r.l. con sede legale in Via Lavoratori Vittime del Col Du Mont n°28, 11100 Aosta (AO), Partita Iva 00548440072 Codice Fiscale 03690180488

2. Oggetto e scopo della Valutazione

2.1 L'immobile oggetto della presente relazione di stima viene valutato nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova alla data della relazione e sulla base delle documentazioni e informazioni fornite dalla proprietà che vengono considerate del tutto veritiere.

2.2 L'oggetto della valutazione è il "Palazzo Direzione" della Società Cogne Acciai Speciali (CAS).

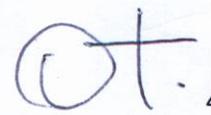
Il bene è censito al Catasto Fabbricati Foglio36 Mappale 92 e comprende anche la porzione denominata "EX CED".

Attualmente il cespite è locato alla società Cogne Accai Speciali S.p.a (di seguito CAS) ed è di proprietà della società "Struttura Valle D'Aosta srl" in francese "Vallée d'Aoste Structure" con sede in Aosta in Via Lavoratori Vittime del Col Du Mont 28.

Il bene oggetto della valutazione è stato acquisito dalla proprietà con atto del 25/01/1995 del notaio Guido Marcoz e registrato ad Aosta il 14/02/1995 n°283 serie N.

" ...la parte VENDITRICE - la società di nazionalità italiana " IGP - Iniziative e Gestioni Patrimoniali S.p.A" con sede legale in Genova (GE), Cornigliano - Via L.A.Muratori n. 5 - Codice Fiscale 01393760358 - Partita Iva 03191000102..."

...

 4

"Le parti premettono che la società " IGP - Iniziative e Gestioni Patrimoniali S.p.A" proprietaria di parte dei terreni, fabbricati industriali ed altri manufatti costituenti a loro volta parte dello stabilimento siderurgico sito in Aosta, Via Paravera n° 16, nel quale terzi esercitano l'attività industriale- intende alienare detti beni alla società " Struttura Valle d'Aosta" in francese "Vallée d'Aoste Structure" che si è dichiarata disposta all'acquisto ferma rimanendo peraltro la continuazione dell'attività industriale di terzi negli stessi"

" ARTICOLO 1

La società " IGP - Iniziative e Gestioni Patrimoniali S.p.A " come sopra rappresentata, vende alla società "Struttura Valle d'Aosta" in francese "Vallée d'Aoste Structure" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente complesso immobiliare costituito da terreni, fabbricati industriali ed altri manufatti, costituenti parte dell'area industriale "COGNE", sito in Aosta (Regione Autonoma Valle d'Aosta), Via Paravera n. 16 e precisamente: complesso immobiliare sviluppantesi su una superficie di terreno, tra coperto e scoperto, di mq. catastali 101.405 (centounmilaquattrocentocinque) costituito da quattro lotti e precisamente:

LOTTO N. 1 *Terreni agricoli a Sud dello stabilimento, n. 6 mappali contigui coerenzati da Nord in senso orario: mappali nn. 95 - 114 del Foglio 36, Fiume Dora Baltea, Autostrada Aosta Est - Aosta Centro. La superficie ammonta a mq. 7.462 (settemilaquattrocentosessantadue).*

LOTTO N.2 *Area a Sud-Ovest dello stabilimento, n°2 mappali contigui, della superficie complessiva di mq 54.304 (cinquantaquattromilatrecentoquattro), coerenziata da Nord in senso orario: mappale n. 4 del Foglio 36, Fiume Dora Baltea, mappali nn. 117-116-115, Autostrada Aosta Est- Aosta Centro, Strada Ponte Suaz, sulla quale insistono n. 8 fabbricati industriali denominati:*



Alessandro Cortesi

OT 5

- Torre piezometrica;
- Fabbricato pompe bacino dora;
- Fabbricato ex carbonile;
- Serbatoio nafta;
- Pozzo n°13;
- Fabbricato TT2;
- Officina locomobili;
- Fabbricato ex deposito barre.

LOTTO N.3 Area a Nord dello stabilimento, 4 mappali contigui della superficie complessiva di mq 26.073 (ventiseimilasettantatre) coerenziata da Nord in senso orario; Via Paravera, Ferrovia Aosta – Chivasso, mappale n°4 del Foglio 37, mappale 20 del Foglio 36, Strada Ponte Suaz, sulla quale insistono n° 15 fabbricato industriali denominato:

- Ex finitura 1;
- Portineria Ponte Suaz;
- Fabbricato vigilanza;
- Autorimessa 1;
- Autorimessa 2;
- Spogliatoio laboratorio chimico;
- Ex laboratorio chimico;
- Uffici direzione;
- Palazzina uffici PRO;
- Infermeria;
- Officina elettromeccanica;

- Deposito nafta;
- Mensa aziendale;
- Ex palazzina collaudi;
- Uffici Mov.

LOTTO N. 4 Area in località Ponte Suaz utilizzata come posteggio auto, n°3 mappali contigui della superficie complessiva di mq. 13.566, corenziata da Nord in senso orario: Via Paravera, Strada Ponte Suaz, proprietà PILA S.p.a., sulla quale insiste un fabbricato industriale denominato – Ex Rivoira.

Le aree di terreno (Lotto1, Lotto 2 Lotto 3, Lotto 4) su cui insistono i predetti fabbricati, tra coperto e scoperto, risultano censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Aosta”

Il bene oggetto della presente valutazione è parte del Lotto3 e censito come: “Uffici direzione” e identificato catastalmente: Foglio 36 particella 92 via Paravera 16.

2.3 Scopo della Valutazione è l'individuazione del più probabile valore di Fair Value del cespite alla data della valutazione, nell'obbiettivo di procedere alla vendita.

3. Documentazione fornita dalla proprietà

La documentazione fornita dalla proprietà consiste nei seguenti documenti:

- Atto di acquisto del cespite oggetto della stima redatto dal notaio Guido Marcoz in data 25-1-1995 e registrato in Aosta il 14-2-1995 Repertorio N°283 serie N.
- “Regione Autonoma della Valle d'Aosta Decreto n°347 prot. 4533/SIND Realizzazione di interventi per la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva dell'area industriale “Cogne” di Aosta del 27 maggio 1997”
Con questo decreto la Regione rende operativo: “l'Accordo di Programma tra la



OT - 7

la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva dell'area industriale "Cogne" di Aosta.

Il testo detta le disposizioni urbanistiche per le sottozone Be01, Be02, Be03 destinate ad attività terziarie.

Il cespite oggetto della stima è collocato nella sottozona Be01.

- "Stralcio del Piano Regolatore Generale Vigente", Variante di adeguamento al P.T.P Norme Tecniche di Attuazione – Progetto Definitivo recante data: marzo 2018".

Lo stralcio è riferito all'Articolo 22: "Zone B-Insediamenti esistenti in aree speciali"

Il testo descrive in particolare al paragrafo 5.2.1 pag. 83 e 84 le sottozone Be01, Be02, Be03 destinate ad attività terziarie.

L'oggetto della stima è collocato nella sottozona Be01.

Lo stralcio specifica i parametri e gli standard urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale Vigente.

- Documento fornito dalla proprietà che sintetizza la situazione catastale del cespite oggetto della valutazione di cui di seguito riportiamo i contenuti:

"Comune di Aosta

Catasto Fabbricati

Fg 36 mappale 92 - zona censuaria: 3, categoria D/1

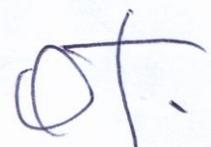
(porzione da frazionare)

Catasto Terreni

Fg 36 particella 92 - Qualità: Ente Urbano, mq. 2174

Fg 36 particella 130 - Qualità: Ente Urbano, mq. 310

Fg 36 particella 131 - Qualità: Ente Urbano, mq. 881 (porzione da definire)



Il bene censito al Catasto Fabbricati Fg 36 mappale 92 comprende, oltre alla consistenza 'palazzo Direzione' anche la porzione denominata Ex_CED, immobili che componevano lo stabilimento; pertanto occorre predisporre adeguate pratiche al catasto terreni (gli identificati e le consistenze potrebbero perciò subire variazioni).

- Relazione di stima dell'area Espace Aosta, redatta dal Dott. Prof. Dino Franchi, il 6/4/2005
- Nota sul valore della perizia del Dott. Prof. Dino Franchi, data il 27/10/2016;
- Relazione di stima, redatta dal Geom. Roberto Paolini, il 28/11/2012;
- Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi catastali, visura storica per immobile, 17/10/2018/, visura n° T217345, Foglio 36, particella 130 e 131;
- Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi catastali, visura storica per immobile, 17/10/2018/, visura n° T214075, Foglio 36 particella 92;
- Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi catastali, visura storica per immobile, 17/10/2018/, visura n° T138753, Foglio 36 particella 92;
- Ministero delle finanze, direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, nuovo catasto edilizio urbano, Catasto dei fabbricati, Pianta Catastale situazione al 17/12/2013, Prot n° T238055, Comune di Aosta, Foglio 36, particella 92;
- Direzione Provinciale di Aosta, ufficio Provinciale-Territorio, Pianta Catastale situazione al 17/10/2018, Prot n° T211186/2018, Comune di Aosta, Foglio 36;
- Documentazione fornita dalla proprietà che determina la SLP dell'edificio: "Palazzo Direzione" in 6.772 mq (mail del 23/6/2020 ore 17.51 inviata dall'ing.Cretaz).



9

4. La base del Valore Utilizzata

Il Valutatore, sulla base delle conoscenze acquisite attraverso l'esame della documentazione fornita della proprietà, del sopralluogo svolto sul cespite in data 12/4/2019, delle interazioni svolte con i responsabili della committente "Struttura Valle d'Aosta S.r.l." (Ing. Walter Cretaz e Ing. Massimo Thierry Rosset), ritiene che la base del valore più corretta per redigere la valutazione sia il Fair Value secondo la definizione dell'International Valuation Standards Council (IVSC):

Il valutatore ritiene opportuno utilizzare per la stima questa base di valore in considerazione del fatto che l'immobile oggetto della valutazione, per le proprie caratteristiche dimensionali, dei rapporti in essere tra proprietà e conduttore-potenziale acquirente e del contesto territoriale di mercato in cui è sito, di fatto il cespite non abbia un effettivo mercato.

Dove per mercato (valore di mercato) secondo la definizione¹ dell'IVSC si intende:

"il prezzo espresso in termini monetari pagabile per la proprietà a fronte di una transazione a condizioni concorrenziali. Questa valutazione esclude specificatamente un valore stimato incrementato o decrementato a causa di condizioni o circostanze speciali."

"...in una transazione a condizioni concorrenziali... si tratta di una transazione che avviene tra parti fra le quali non intercorre un rapporto particolare o speciale (come, per esempio, tra una società capogruppo e una controllata, o tra un proprietario e un inquilino) a motivo del quale il livello di prezzo può essere inusuale per il mercato. Si presume che la transazione al Valore di Mercato avvenga tra le parti non collegate, ciascuna delle quali agisce in modo indipendente."

¹ La definizione è riportata nello "Standard professionali di valutazione RICS", marzo 2009, edizione italiana.

Questa definizione del valore di mercato dell'International Valuation Standards Council chiarisce come l'utilizzazione del valore di mercato sia possibile ove esista un mercato, ovvero una molteplicità di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, in un contesto nel quale transazioni di beni analoghi a quello oggetto della valutazione siano state abituali e sistematiche nel recente passato, come anche nel presente.

Il valutatore ritiene che queste condizioni non siano riscontrabili nel caso del cespite immobiliare oggetto della presente stima.

Per tale motivo ho ritenuto di utilizzare come base del valore più opportuna il "Fair Value".

5. Rapporti tra il committente e il valutatore

Il valutatore dichiara di non avere in passato, prima dell'incarico per la stima del cespite oggetto della valutazione, svolto alcuna attività di valutazione o consulenza, né per il committente "Struttura Valle d'Aosta S.r.l." né per la Regione Autonoma Valle D'Aosta. Dichiara anche di non avere mai svolto alcuna attività per la società "Cogne Accaii Speciali spa"

Dichiara altresì di operare in assoluta indipendenza ed in totale assenza di conflitti d'interesse.

6. Identificazione del bene

6.1 Descrizione dell'immobile

6.1.1 Posizione generale



Fig. 1: Collocazione dell'area all'interno della città di Aosta.





Fig. 2: Collocazione dell'area all'interno del quadrante sud-ovest della città di Aosta.

6.1.2 Posizione particolare – Collocazione nel contesto del Comune di Aosta



Foto. 1: Delimitazione dell'area nel contesto.

OT

6.1.3 Ubicazione

L'area in questione è ubicata nel Comune di Aosta, sulla Via Paravera, al n°16; il contesto della zona è prevalentemente industriale. Infatti alle spalle del palazzo ha sede l'importante complesso industriale dell'Acciaieria "Cogne Acciai Speciali".

6.1.4 Collegamenti

L'area in oggetto è collocata nel quadrante sud-ovest di Aosta, in prossimità della stazione ferroviaria di Aosta.

L'area risulta agevolmente collegata alla strada statale SS26 e al sistema autostradale.

L'area oggetto della presente stima è quindi ottimamente posizionata, considerata, sia la vicinanza con la stazione ferroviaria di Aosta che con la strada statale SS26, che consente con un breve percorso il collegamento con la vicina infrastruttura autostradale A5.

6.2 Caratteristiche dell'area

Come si è potuto constatare dal sopralluogo svolto in data 12 aprile 2019 dal sottoscritto e sulla base della documentazione fornita dalla proprietà, l'area ha pianta rettangolare prospiciente, Via Paravera.

L'immobile posto lungo la via Paravera gode di una posizione privilegiata e di notevole visibilità.



foto. 2: Vista dalla via Parvera



OT.

6.2.1 Planimetria dell'area

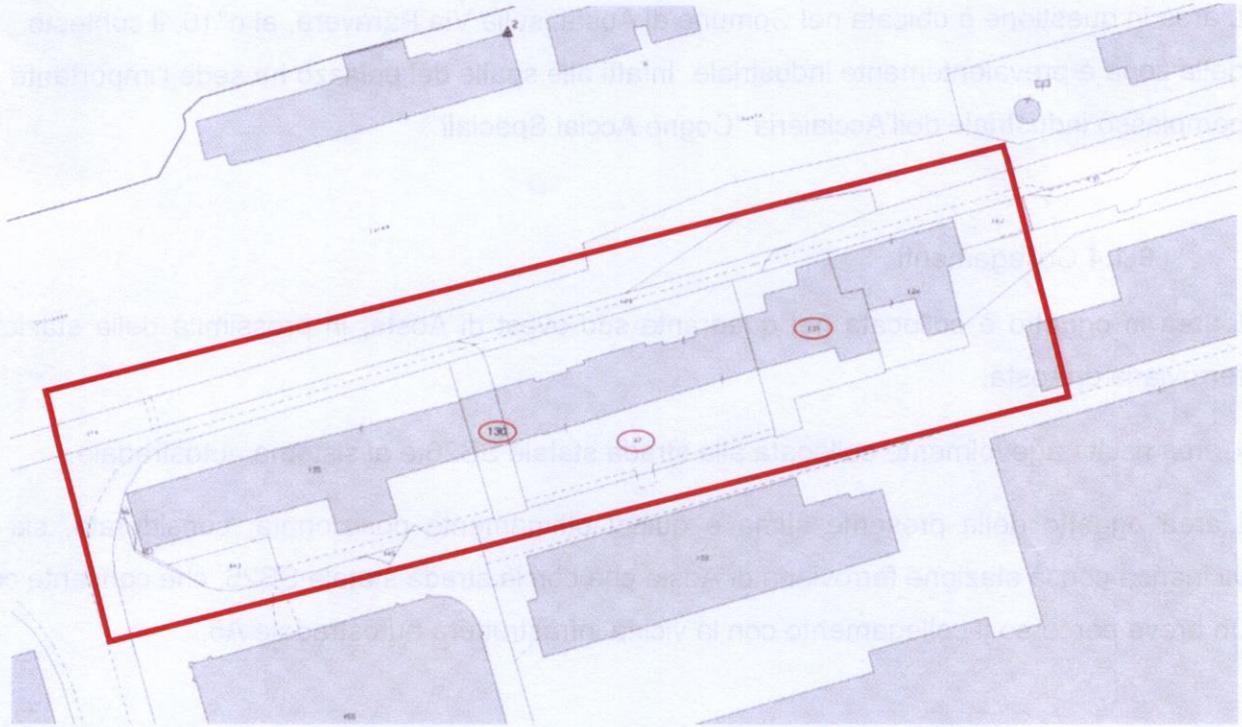


Fig. 3: Planimetria dell'area.

6.3 Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione è individuata al Catasto fabbricati del Comune di Aosta nella zona censuaria 3, categoria D/1, al foglio 36 ai mappali 92-130-131, in base alla Variante Generale al P.R.G. Adeguato alle modificazioni introdotte dalla Giunta Regionale con deliberazione nr. 1612 del 12/6/09 e della deliberazione nr. 2719 del 02/10/09 – Approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione nr. 76 del 25/11/2009 – Pubblicata sul B.U.R. nr. 50 del 15/12/2009, risulta compresa in zona sottozona D regolata dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A. del Comune di Aosta).

Dal punto di vista della normativa urbanistica vigente l'edificio oggetto della stima è collocato nella sottozona Be01 dell'area speciale nella quale si applicano i disposti dell'Accordo di Programma tra Regione e Comune per la realizzazione di interventi per la ristrutturazione e la riconversione dell'area industriale Cogne.

OT.

La sottozona Be01 secondo il disposto dall'articolo 22 dell'Accordo di Programma è destinata ad attività terziarie, laboratori di ricerca, industria leggera e attrezzature di interesse generale, con capacità insediativa pari a 10.000 mq di superficie sviluppata di pavimento (slp), ivi compresa la superficie di pavimento esistente relativa al fabbricato denominato "Laboratorio chimico".

6.4 Dati catastali

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà presso il Catasto Fabbricati di Aosta riporta per l'area oggetto della valutazione i seguenti dati:

Comune di Aosta

Catasto Fabbricati

Fg 36 mappale 92 - zona censuaria: 3, categoria D/1

(porzione da frazionare)

Catasto Terreni

Fg 36 particella 92 - Qualità: Ente Urbano, mq. 2174

Fg 36 particella 130 - Qualità: Ente Urbano, mq. 310

Fg 36 particella 131 - Qualità: Ente Urbano, mq. 881 (porzione da definire)

6.5 Servitù ipoteche e vincoli

Sull'edificio non risultano, ad oggi, gravare ipoteche e/o vincoli di alcun tipo.

Però, sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà, a breve il cespite dovrebbe essere oggetto di un vincolo storico apposto dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali della Valle d'Aosta.



6.6 Caratteristiche degli spazi interni

Gli spazi interni dell'edificio sono espressione della cultura architettonica del tempo: lunghi corridoi sui quali si aprono sui lati gli spazi unicellulari destinati ad ufficio. Questa impostazione non è più considerata adeguata nella fase attuale che privilegia gli open space con grandi aperture in grado di fornire luce notevole. La morfologia strutturale dell'edificio ed i suoi vincoli storici rendono problematica una moderna e radicale riorganizzazione degli spazi interni. Le finiture interne superficiali orizzontali e verticali mostrano i segni del tempo e richiedono interventi radicali per l'adeguamento.

L'ultimo piano del "Palazzo Direzione" è stato ricavato nello spazio sottotetto. Come si evince dalle foto di seguito riportate si tratta di uno spazio con aperture limitate che difficilmente possono consentire una adeguata utilizzazione dello spazio per il lavoro di ufficio. Di questo elemento si dovrà necessariamente tenere conto nella valutazione.

Il piano seminterrato, vedi foto di seguito allegate, presenta problematiche simili, che potranno essere in parte risolte da una adeguata riqualificazione degli spazi. Anche questo elemento verrà tenuto in debita considerazione nel corso della valutazione.

Si vuole qui evidenziare come dei sei piani di cui è composto il "Palazzo Direzione" che ha una SLP di 6772mq solo quattro siano del tutto adeguati per lo svolgimento di attività di ufficio, mentre due piani (4° piano –sottotetto, piano seminterrato) presentano dei limiti significativi per una adeguata e sistematica occupazione per attività tipiche d'ufficio.



Foto 3,4: Vista interni.



ot.



Foto. 5,6,7,8,: Vista interni.

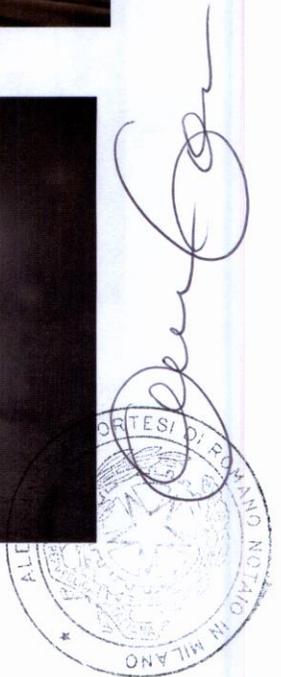


Foto. 9, 10: spazi del piano sottotetto

Le foto sono state scattate durante il sopralluogo del 12 aprile 2019



Handwritten signature or initials.



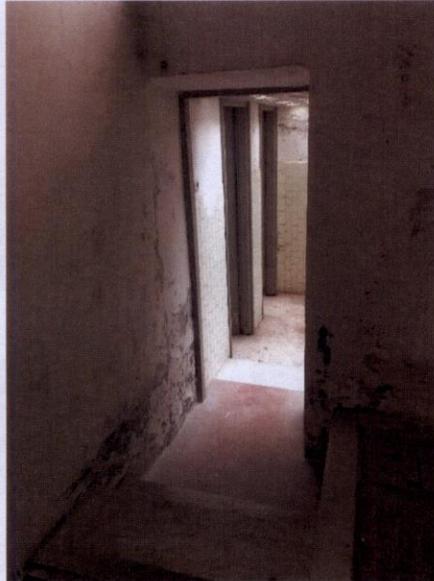
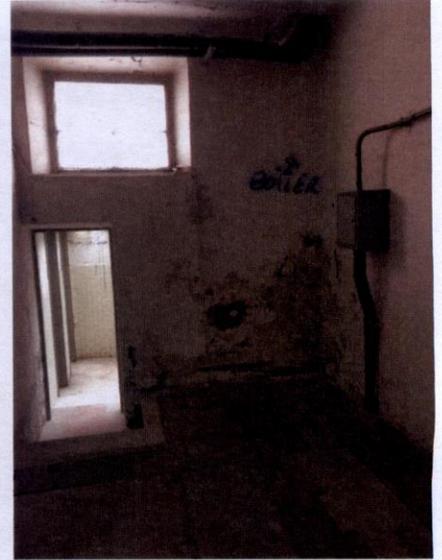


Foto.11,12, 13,14,15,16: Spazi del piano seminterrato

OT.

6.7 Consistenza

La consistenza totale dell'edificio in termini di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è di **6.772 mq** come illustrato nella seguente tabella:

FG	MAPPALE FABBRICATI	PIANO	FABBRICATO	SLP	MAPPALE TERRENI	
36	92	S1	DIREZIONE	110	130	
				815	92	
				100	131	
		T	DIREZIONE	110	130	
				832	92	
				100	131	
				LOCALE CED	439	131
				BAGNI CED	14	124
		1	DIREZIONE	110	130	
				794	92	
				100	131	
		2	DIREZIONE	CED	173	131
				110	130	
				815	92	
		3	DIREZIONE	100	131	
				110	130	
				815	92	
		4	DIREZIONE	100	131	
				110	130	
				815	92	
		TOTALE				6772

Tab.1: Documentazione fornita dalla proprietà che determina la SLP dell'edificio: "Palazzo Direzione" in 6.772 mq (Allegato 3) mail del 23/6/2020 ore 17.51 inviata dall'ing.Cretaz).



Handwritten signature

7. Caratteristiche generali dell'immobile

Il cespite oggetto di valutazione è costituito da un edificio a pianta rettangolare posto parallelamente lungo via Paravera. L'edificio è stato ultimato nel 1928 e nel corso del 1941 è stata realizzata la sopraelevazione di un piano.

Il 29/01/1953 è stata ottenuta dall'allora proprietà la Licenza Edilizia n°14 per un ampliamento dell'edificio.

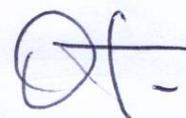
Analogamente il 20-04-1957 con Licenza Edilizia n°42 è stato realizzato un ulteriore ampliamento.

Il 9/5/2008 con DIA 273/2008 è stato realizzato il rifacimento degli impianti dell'edificio.

Con DIA 710/2010 del 15/9/2010 è stato realizzato il completo rifacimento ligneo della copertura e dei cornicioni.

L'edificio ha una struttura intelaiata in cemento armato mentre la chiusura verticale esterna è realizzata in laterizi con inserti di pietra (cornici delle aperture, aggetti delle facciate, ecc.).

Dal sopralluogo realizzato sul cespite il 12/4/2019 si è potuto constatare come lo stato manutentivo dell'immobile sia più che mediocre e che con evidenza l'edificio per poter corrispondere alle necessità-aspettative di qualunque utilizzatore abbia necessità di una ristrutturazione pesante e radicale per quanto attiene, sia gli aspetti impiantistici, che edilizi interni ed esterni, come anche l'organizzazione degli spazi di lavoro.



8. Metodologia utilizzata per la valutazione

Per la valutazione verranno utilizzate due metodologie di stima tra loro differenti allo scopo di operare un confronto tra i due approcci metodologici, cosa che garantisce maggior certezza circa il più probabile valore di Fair Value del cespite.

Le due metodiche utilizzate sono:

- L'approccio finanziario nella forma della capitalizzazione del reddito;
- L'approccio del costo di riproduzione deprezzato.

8.1 Il metodo della capitalizzazione del reddito.

Si tratta di un criterio di carattere economico-finanziario, che permette di determinare il valore di un bene in funzione dei redditi che esso è in grado di generare e del tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare. La stima si è avvalsa di valori di locazione desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa. I canoni di locazione così rilevanti sono stati oggetto di analisi e aggiustamenti per tener conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi comparabili.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula di tipo:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / C$$

dove C è il tasso di capitalizzazione (o di rendimento) minimo richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario ottenibile da capitali investiti nel settore edilizio per fabbricati analoghi per la destinazione d'uso, situati nella medesima area geografica, tenendo conto dei canoni in essere o dei canoni potenziali (la rivalutazione immobiliare e il conseguente capital gain non rientrano in questo computo). L'ammontare di detto tasso è, in generale, individuato in funzione soprattutto del rischio gravante sulla redditività dell'immobile, rischio che può essere suddiviso in due componenti principali:

- rischio di sfittanza (vacancy rate) collegato alla specifica destinazione d'uso urbanistica del cespite;



- rischio canoni (eventuali rinegoziazioni di contratti a canoni inferiori), nonché delle caratteristiche della fase economica generale e del contesto economico del territorio nel quale è sito il bene immobiliare in oggetto di stima.

Nell'ambito della nostra indagine, il tasso di capitalizzazione o costo opportunità del capitale viene individuato tramite tre percorsi.

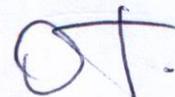
- Il primo, che è possibile definire del mercato, prende in considerazione i tassi di capitalizzazione espressi dal mercato, attraverso l'analisi di transazioni e redditi annui di beni scambiati e comparabili.
- Il secondo utilizza i risultati di indagini effettuate presso alcuni investitori conosciuti dal valutatore sul livello dei tassi da loro atteso per investimenti analoghi compiuti nella fase attuale.
- Il terzo denominato Build up Approach prevede la costruzione del tasso di capitalizzazione secondo questo processo:
tasso privo di rischio più premio per il rischio del settore immobiliare e dello specifico immobile.

8.2 Il metodo della riproduzione del costo deprezzato.

Il *metodo del costo deprezzato (cost approach)* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il *cost approach* trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il *cost approach* è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a sé stanti, presentano un deprezzamento.

Il *Valore del costo deprezzato* di un cespite, costituisce il più probabile valore che la proprietà potrebbe ottenere dallo smobilizzo e dalla vendita del cespite stesso.



9. Applicazione del metodo reddituale.

9.1 Individuazione dei canoni di mercato di edifici terziari

La consultazione della "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", con specifico riferimento al comune di Aosta, "zona: Periferica Industriale e Frazioni Sud", "Codice Zona: D1", individua un valore medio di locazione (€/mq mese) 6,02mq/mese. (vedi documento citato 1).

Questo valore origina un canone annuo pari a € 489.209,28 arrotondato a € 489.209,00.

Questo canone è però riferito a strutture di dimensioni medie comprese tra 200 e 1000 mq, mentre non abbiamo potuto individuare nell'area di riferimento edifici terziari di dimensioni simili a quelle del cespite in fase di valutazione.

In effetti il "Palazzo Direzione" ha dimensioni della SLP non confrontabili con altri edifici terziari a destinazione ufficio nel territorio di riferimento.

Questo motivo, ed in relazione alla scarsa attrattività allo stato attuale del Palazzo Direzione, che necessita di importanti e radicali interventi di adeguamento, come anche della sua ampia SLP totale pari a 6772 mq, ci induce ad operare un ragguglio del canone di locazione attraverso una riduzione molto significativa del 50%, che definisce un valore del canone annuo pari a 244.604,64 € che viene arrotondato a 244.604,00 €

9.2 Individuazione del tasso di capitalizzazione (Cap Rate)

9.2.1 Nel mercato immobiliare attuale all'investimento in edifici terziari in località che, con riferimento al mercato immobiliare vengono considerate secondarie, viene abitualmente applicato dagli investitori un tasso di capitalizzazione compreso tra il 7,5 e il 12% in relazione alle particolari caratteristiche prestazionali, alle dimensioni della SLP totale e alla qualità architettonica del manufatto.



OT-

In particolare il livello di tasso di capitalizzazione, nelle prassi degli investitori professionali viene articolato secondo lo schema sotto riportato che individua in sei livelli:

Il grado di rischio dell'investimento:

grado A+	Da 5,0 a 6,5%
grado A	Da 6,6 a 8,0%
grado B+	Da 8,1 a 9,5%
grado B	Da 9,6 a 11,0%
grado C+	Da 11,1 a 12,5%
grado C	Da 12,6% e oltre

Secondo l'esperienza e la sensibilità del valutatore sulla base di questi riferimenti del mercato il tasso nel caso specifico potrebbe essere individuato nel grado B e operando una media tra i due termini tra i quali varia questa tipologia: $9,6 - 11 = 10,3\%$

9.2.2 Il valutatore ha svolto delle interlocuzioni con tre esponenti qualificati, ovvero investitori professionali che operano nel mercato (Società di Gestione del Risparmio –SGR e società di consulenza) che sulla base delle informazioni fornite sull'area territoriale di riferimento e sulle caratteristiche dell'edificio hanno suggerito i seguenti tassi di capitalizzazione:

	Tasso di capitalizzazione
Gestore di un fondo	10,5%
Direttore Generale di una SGR	11%
Amministratore Delegato di una società di consulenza	10,9%

Sulla base, delle informazioni raccolte sull'immobile in fase di valutazione e delle interlocuzioni svolte con operatori professionali qualificati del mercato del Real Estate, il valutatore ritiene nel caso specifico di utilizzare come tasso di capitalizzazione la media dei tre valori sopra riportati ovvero, 10,8%.

9.2.3 Secondo la metodica del Build up Approach la costruzione del tasso di capitalizzazione del cespite in fase di valutazione, alla data attuale può essere così operata:

- Tasso di investimenti privi di rischio (BOT decennali) 2,70%;
- Rischio specifico così articolato;
- Destinazione d'uso terziaria: 2,3;
- Ubicazione: città secondaria, zona periferica 2,5;
- Situazione manutentiva: scarsa: 1,2;
- Qualità immobiliare: istituzionale: 0,8;
- Conduttore: rating elevato 0,8;
- Tipologia contratto: rischio disdetta 1%;
- Per un cap rate di 11,3%.

9.2.4 Individuazione del tasso di capitalizzazione

Il valutatore ritiene di individuare il tasso di capitalizzazione più corretto per lo specifico caso, operando una media dei tre risultati ottenuti dalle metodiche utilizzate, così il tasso viene individuato nel 10,8%.

In tal modo il Valore di Fair Value del cespite "Palazzo Direzione" ottenuto con la metodica reddituale risulta pari a 2.043.475,35 € opportunamente arrotondato a **2.043.000,00 €**

10. Applicazione del metodo della ricostruzione del costo deprezzato.

Sulla Base dell'indice dei costi di costruzione fornito dall'ISTAT e dei "Prezzi delle Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, il costo di costruzione di un edificio per uffici a pianta rettangolare con spl parametrica è di 1128,00€ /mq.



DT.

Il complesso delle opere incluse in tale costo parametrico espresso in percentuale sul totale per mq comprende:

	Opera	%
01	Scavi e rinterrati	0,67
02	Impermeabilizzazione strutture interrato	1,02
03	Opere c.a.	22,20
04	Murature e pareti in cartongesso	3,23
05	Intonaci e rasature	0,54
06	Massetti e sottofondi	2,07
07	Impermeabilizzazione coperture	1,54
08	Opere in pietra naturale	2,07
09	Pavimenti e rivestimenti	7,15
10	controsoffitti	3,39
11	Serramenti interni ed esterni (esclusa facciata continua)	2,14
12	Facciata continua in alluminio e cristalli	19,37
13	Opere da fabbro	1,55
14	Opere da pittore	1,67
15	Impianti fluidi con assistenze	16,59
16	Impianto elettrici con assistenze	10,65
17	Impianti ascensore con assistenze	3,15
18	Canne di ventilazione e fognature con vasche di raccolta	0,61
19	Cabina ENEL	0,39
	Costo Totale%	100,00

OT

Tale costo al mq moltiplicato per i metri quadri di slp dell'edificio "Palazzo Direzione" oggetto della Valutazione origina un costo complessivo di costruzione di € 7.638.816

L'attività progettuale comprensiva delle pratiche concessorie viene stimata pari a circa 200.000 €.

Queste valutazioni originano un costo complessivo di costruzione pari a **€ 7.838.816.**

10.1 L' area su cui insiste il cespite ha una superficie di circa 3.522 mq, come indicato dalla documentazione inviata per via elettronica da Struttura Valle D'Aosta srl. (Allegato4) Informazioni sul prezzo di aree a destinazione terziaria sono state fornite dalla proprietà del cespite sulla base di alcune perizie di stima svolte precedentemente da professionisti da essa incaricati.

- La prima perizia del Geom. Roberto Paolini ha stimato il valore di un terreno, posto a lato del Palazzo Direzione oggetto della stima presente, con destinazione d'uso parcheggio pluripiano.

Questo terreno ha una destinazione urbanistica uguale a quella su cui insiste il cespite oggetto di valutazione: "sottozona Be01 con destinazione urbanistica ad attività terziaria, a laboratori di ricerca, ad industria leggera...",

La stima del Paolini ha individuato un valore di 120 €/mq.

- La seconda relazione di stima redatta dal Dott. Prof. Dino Franchi il 6 aprile 2005.

Questa relazione di stima aveva tra gli altri come oggetto l'individuazione del valore di mercato dell'area Espace retrostante il Palazzo Direzione e l'acciaieria Cogne Acciai Speciali.

L'area Espace è stata oggetto di significativi sviluppi immobiliari che hanno permesso l'insediamento di attività terziarie, laboratori e industria leggera oltre a attrezzature di interesse generale, così come prescritto dalle norme urbanistiche (art. 22, zone B-insediamenti Aree Speciali).



OT.

Il perito dott. prof. Franchi ha individuato per questa area un valore di 105,19 €/mq. Questo valore il perito lo ha riconfermato con una comunicazione del 27/10/2016:

“lo scrivente conferma che i valori stimati nel 2005, oltre ad aver trovato riscontro negli atti di vendita del 2010 benché siano trascorsi oltre 5 anni dalla stima, sono anche confermati dall’Agenzia delle Entrate tramite il proprio osservatorio immobiliare (OMI).”

Sulla base di queste informazioni si ritiene che il valore dell’area su cui insiste il Palazzo Direzione possa essere individuato in 120 €/mq.

Questo a motivo della sua collocazione lungo la via Paravera in una posizione privilegiata per la sua visibilità e per la maggior vicinanza alla zona centrale di maggior pregio di Aosta.

10.2 Sono state svolte altre indagini sul costo di aree a destinazione terziaria con tre agenzie² operanti nella zona di Aosta.

Secondo queste fonti il valore di aree terziarie nel contesto di riferimento oscilla tra 160 e 200 €/mq.

Tale valore è però riferito ad aree di dimensione significativamente inferiori rispetto quelle su cui insiste il cespite in fase di valutazione.

10.2.1 Per questo motivo il valutatore ritiene corretto operare una media tra i valori delle due fonti analizzate, individuando il più probabile valore dell’area di via Paravera in 150 €/mq.

In tal modo il valore dell’area su cui insiste il Palazzo Direzione risulta di € 528.300,00€

10.3 Il costo di costruzione complessivo dell’edificio (costo di costruzione più il costo dell’area) assomma quindi a **8.367.116€**

² Isigest Immobili, Piazza Assunzione 8 Morgex. Valdigne Immobiliare & Home Staging, via Gran San Bernardo 18, Morgex. Gruppo Immobiliare Aosta Centro, Rue del la libertè 84 Saint Pierre.

of

10.4 Il processo di deprezzamento

Tale costo deve essere però deprezzato in considerazione di diversi fattori:

- dell'anno di costruzione del manufatto e degli interventi su di esso realizzati nel corso del tempo;
- dello stato manutentivo dell'edificio che evidenzia svariate problematiche;
- delle caratteristiche del mercato degli edifici terziari nel territorio di riferimento;
- delle significative dimensioni dell'edificio che, nella difficile situazione attuale del mercato soprattutto per quanto riguarda il settore immobiliare degli uffici, potrebbe determinare la possibilità, molto concreta secondo l'opinione del valutatore, di ottenere significative riduzioni, sia del costo di costruzione che del prezzo dell'area su cui insiste l'edificio.

10.4.1 In particolare il costo di costruzione dell'edificio precedentemente individuato anche in considerazione delle sue dimensioni potrebbe, sulla base di una semplice trattativa privata che metta tra loro in concorrenza alcune imprese di costruzioni, subire una riduzione del costo complessivo di costruzione dell'ordine compreso tra il 30%- 40%

Sulla base della propria esperienza il valutatore ritiene che la riduzione del costo complessivo di costruzione potrebbe essere individuato nel 35%. In tal modo diventerebbe pari a **5.438.625,40 €**.

10.4.2 Questo valore deve però essere ulteriormente deprezzato in considerazione dell'anno di costruzione dell'edificio (1928) e dei successivi ampliamenti (1953-1957).

Infatti, è ormai ampiamente accertato dalla letteratura scientifica del settore del Real Estate che il tasso di obsolescenza degli edifici terziari direzionali sia in costante e rapido aumento.



OT-

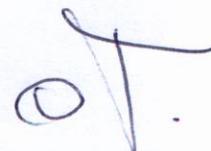
Oggi giorno si ritiene che il ciclo di vita di un edificio terziario di significativa dimensione e complessità sia di circa 20 anni e che comunque qualunque edificio terziario alla scadenza del contratto di locazione della classica durata di 9+6 anni sia da ritenere non più adeguato alle esigenze delle organizzazioni potenziali locatrici, i cui modelli di business e di organizzazione del lavoro mutano sempre più velocemente.

Ad evolvere in maniera sempre più rapida sono soprattutto i sistemi tecnologici impiantistici tradizionali (condizionamento, impianti elettrici e di illuminazione, impianti di sollevamento ecc..) e i nuovi impianti a corrente debole (Information and Communications Technology, sistemi di sicurezza antintrusione, Building Management System, sistemi antincendio, sistemi di cablaggio strutturato ecc.)

Per tale ordine di considerazioni il valutatore ritiene opportuno deprezzare ulteriormente il costo di costruzione complessivo sopra individuato del 35%, retrocedendo il valore deprezzato del costo a 3.535.106,51€.

10.4.3 Per ultimo è necessario considerare lo stato manutentivo dell'immobile. Tale stato può essere definito come non adeguato o di avanzata obsolescenza. L'edificio necessita perciò di una ristrutturazione che può essere definita come pesante e/o radicale. Questa situazione induce il valutatore ad applicare un'ulteriore riduzione al costo sopra individuato del 35%.

10.4.4 Il valore conclusivo in grado di rappresentare il corretto valore deprezzato dell'immobile, nel contesto del mercato immobiliare del territorio di riferimento ed in relazione alle sue caratteristiche e stato di fatto nel quale si trova attualmente risulta quindi di 2.297.819,23 € opportunamente arrotondato a **2.297.000,00 €**



11. Riconciliazione dei valori.

I due metodi di Valutazione utilizzati per individuare il Fair Value del cespite in oggetto hanno determinato dei valori relativamente vicini.

Gli scostamenti sono determinati dai procedimenti di stima risultano minimi e comunque nella norma e tali da confermare le ipotesi valutative assunte dall'estensore della stima.

Si ritiene che la riconciliazione dei due valori espressi dai procedimenti metodologici utilizzati possa essere ottenuta operando la media dei due valori sopra determinati.

In virtù delle considerazioni sopra svolte si ritiene che il corretto e più probabile valore di Fair Value del cespite alla data del 05/10/2020, sia perciò di 2.170.409,50 € opportunamente arrotondato a € **2.170.409,00**

12. Stralcio dell'edificio denominato ex CED dal "Palazzo Direzione" locato all'azienda Cogne Acciai Speciali.

Successivamente alla stesura della mia perizia di stima: "Relazione di stima per la valutazione del Palazzo Direzione locato all'azienda Cogne Acciai Speciali, di proprietà di Struttura Valle D'Aosta srl, sito in via Paravera 16, Aosta" del 7 maggio 2019, la proprietà del cespite mi ha inviato mercoledì 24 giugno 2020 alle 12.15 per via elettronica il seguente messaggio: "La Società sta valutando nuovamente di attuare delle strategie sul palazzo direzione Cogne da lei periziato in data 07/05/2019. Nel rivedere il documento consegnato abbiamo verificato che è presente anche l'immobile definito CED al mappale 131. Le chiedo cortesemente di aggiornare la perizia restituendo un importo che faccia riferimento al solo immobile storico "Cogne" vale a dire ai mappali 92 e 130 in modo da permetterci di valutare le prossime azioni da compiere."



Successivamente alle 13,20 di lunedì 05/10/2020 ho ricevuto per via elettronica da Struttura Valle D'Aosta srl, una: "planimetria con indicazione dell'area ex CED". (**Allegato 1**) e una tabella Excel (**Allegato 2**) indicante il conteggio della SLP dell'edificio EX CED e del terreno su cui lo stesso insiste.

In precedenza, martedì 23 giugno 2020, sempre per via elettronica da parte di Struttura Valle d'Aosta srl, ho ricevuto altra documentazione inerente: "l'identificazione dell'area-mappali di pertinenza del "Palazzo Direzione" e dell'edificio denominato ex CED, corredata da due immagini di quest'ultimo". (**Allegato 3**)

Dopo l'analisi della documentazione inviata dalla proprietà e le interlocuzioni telefoniche con la sua dirigenza, ho provveduto ad identificare l'edificio ex CED ed il lotto di terreno su cui è edificato che, ai fini della valutazione del "Palazzo Direzione" di via Paravera 16, dovranno essere da quest'ultimo stralciati.

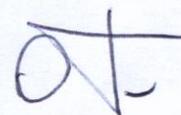
12.1 Identificazione e valutazione dell'edificio ex CED

La tabella facente parte dell'Allegato 3, consente di individuare le consistenze dell'edificio ex CED che risultano le seguenti:

- Piano Terreno: SLP di 439 mq (mappale 131);
- Piano Primo: SLP di 173 mq (mappale 131).

Complessivamente la SLP dell'ex CED risulta quindi di 612 mq.

Complessivamente il lotto di terreno su cui insiste l'edificio ex CED risulta secondo i dati inviati il 5 ottobre 2020 da Struttura Valle D'Aosta srl, di 676 mq.



Allo scopo di realizzare la presente nuova "Relazione di stima del "Palazzo Direzione", si procederà a valutare la porzione di terreno su cui insiste il cespite denominato ex CED che risulta congiunto in cortina con il "Palazzo Direzione". Il terreno del cespite ex CED ha una superficie complessiva di 676 mq e viene qui valutato 150 €/mq, ovvero lo stesso valore risultante dalla stima del terreno del "Palazzo Direzione" realizzata il 7 maggio 2019. Sulla base di questo assunto il valore del lotto di terreno su cui insiste l'edificio denominato ex CED risulta di complessivi 101.400,00€.

Si ritiene, coerentemente all'impostazione, utilizzata per la stima del terreno dell'ex CED, di procedere analogamente per definire il valore dell'edificio ex CED, ovvero utilizzando il valore al mq del "Palazzo Direzione" precedentemente definito al punto 11, che risulta essere pari a 320,50 €/mq.

Questa impostazione origina un valore per l'edificio ex CED pari a 196.146,00€. Infatti, l'edificio ex CED è in aderenza e a cortina al "Palazzo Direzione" e può essere considerato tutt'uno con quest'ultimo.

Non a caso nella Relazione di stima del 7 maggio 2019 è stato considerato parte integrante del "Palazzo Direzione".

Ritengo però opportuno, sulla base del fatto che l'edificio ex CED, allo stato attuale, appare in condizioni manutentive non adeguate e possiede caratteristiche costruttive ed architettoniche di grado decisamente inferiore a quelle del "Palazzo Direzione", operare un deprezzamento del 20% del valore dell'edificio, ad esclusione del valore del lotto di terreno su cui esso insiste.

Quindi il valore dell'edificio denominato ex CED opportunamente arrotondato risulta perciò di 156.916,80 €.

In definitiva il valore del cespite ex CED opportunamente arrotondato risulta (terreno e edificio) di 258.316,00€



13. Conclusioni

In conclusione, sulla base dell'enucleazione dell'immobile ex CED e del lotto di terreno su cui questo insiste dal "Palazzo Direzione" di via Paravera 16 Aosta, il valore di quest'ultimo deve essere diminuito di 258.316,00 € e quindi retrocesso, alla data attuale, al valore complessivo di 1.912.093,00 €, opportunamente arrotondato a 1.912.000,00€.

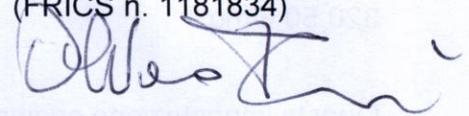
DATA

06/10/2020

FIRMA

Prof. Oliviero Tronconi

(FRICS n. 1181834)



Documenti citati:

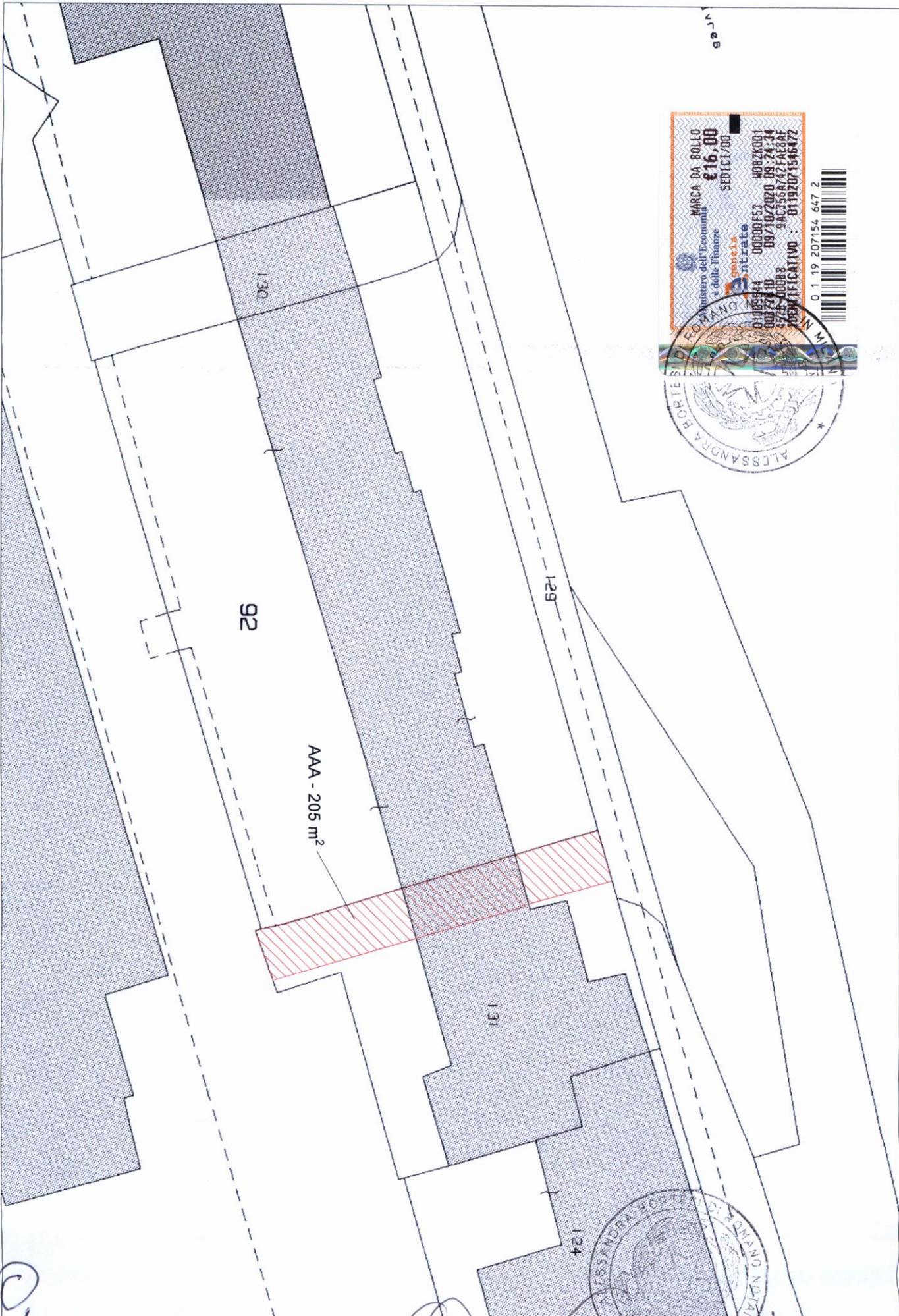
- **1_ Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con specifico riferimento al comune di Aosta, "zona: Periferica Industriale e Frazioni Sud", "Codice Zona: D1";
- **2_ Atto di acquisto del cespite** oggetto della stima redatto dal notaio Guido Marcoz in data 25-1-1995 e registrato in Aosta il 14-2-1995 Repertorio N°283 serie N;
- **3_ Regione Autonoma della Valle d'Aosta Decreto n°347 Prot. 4533/SIND** Realizzazione di interventi per la ristrutturazione urbanistica e la riconversione produttiva dell'area industriale "Cogne" di Aosta del 27 maggio 1997";
- **4_ Stralcio del Piano Regolatore Generale Vigente**, variante di adeguamento al P.T.P Norme Tecniche di Attuazione – Progetto Definitivo recante data: marzo 2018";
- **5_ Documento** fornito dalla proprietà che sintetizza la situazione catastale del cespite oggetto della valutazione;
- **6_ Relazione di stima dell'area Espace Aosta**, redatta dal Dott. Prof. Dino Franchi, il 6/4/2005
- **7_ Nota sul valore della perizia** del Dott. Prof. Dino Franchi, data il 27/10/2016;
- **8_ Relazione di stima**, redatta dal Geom. Roberto Paolini, il 28/11/2012;
- **9_ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi catastali**, visura storica per immobile, 17/10/2018/, visura n° T217345, Foglio 36, particella 130 e 131;
- **10_ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi catastali**, visura storica per immobile, 17/10/2018/, visura n° T214075, Foglio 36 particella 92;
- **11_ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi catastali**, visura storica per immobile, 17/10/2018/, visura n° T138753, Foglio 36 particella 92;
- **12_ Ministero delle finanze, direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, nuovo catasto edilizio urbano, Catasto dei fabbricati, Pianta Catastale situazione al 17/12/2013, Prot n° T238055, Comune di Aosta, Foglio 36, particella 92;**
- **13_ Direzione Provinciale di Aosta, ufficio Provinciale-Territorio, Pianta Catastale situazione al 17/10/2018, Prot n° T211186/2018, Comune di Aosta, Foglio 36;**

Allegati:

- **Allegato 1_ planimetria con indicazione dell'area ex CED**
- **Allegato 2_ tabella Excel** indicante il conteggio della SLP dell'edificio EX CED e del terreno su cui lo stesso insiste.
- **Allegato 3_ l'identificazione dell'area-mappali di pertinenza del "Palazzo Direzione" e dell'edificio denominato ex CED**, corredata da due immagini di quest'ultimo.
- **Allegato 4_ mail del 05/10/2020 ore 13.20** inviata dall'ing. Cretaz



DT-



Stamp: ALESSANDRA BOBIE

Stamp: ROMANO

Stamp: MARCA DA BOLLO

Stamp: Ministero dell'Economia e delle Finanze

Stamp: ENTRATE

Stamp: SEDI C/00

Stamp: €16,00

Stamp: 01089844

Stamp: 00000F53

Stamp: W08ZK001

Stamp: 09/10/2020 09:24:34

Stamp: 00877410

Stamp: 9AC35CA47FAB8AF

Stamp: 8728100988

Stamp: IDENTIFICATIVO : 01192071546472

Stamp: 0 1 19 207154 647 2

Stamp: [Barcode]

1920

Allegato 2

FOGLIO	MAPPALE	SUP.MAPPA	SUP.VISURA	DIFFERENZA	NOTE
36	92	2317	2174	143	Allineare Superfici
	131	882	881	1	
	130	324	310	14	Allineare Superfici
	129	312	302	10	
		3835	3667	168	

FOGLIO	MAPPALE	SUP MAPPA	DERIVATE	derivate video	SUP. VISURA	SUP DERIVATE
36	131	882	a	205	881	205 AAA
			b	677		676
				882		881

131 (CED)

POST TF 131 e FUSIONE 92+130	
92	2317
130	324
AAA	205
	2846



07



Allegato 3: l'identificazione dell'area-mappali di pertinenza del "Palazzo Direzione" e dell'edificio denominato ex CED, corredata da due immagini di quest'ultimo.

11

FG	MAPPALe FABBRICATI	PIANO	FABBRICATO	SLP	MAPPALe TERRENI
36	92	S1	DIREZIONE	110	130
				815	92
				100	131
		T	DIREZIONE	110	130
				832	92
				100	131
				LOCALE CED	439
			BAGNI CED	14	124
		1	DIREZIONE	110	130
				794	92
				100	131
			CED	173	131
		2	DIREZIONE	110	130
				815	92
				100	131
		3	DIREZIONE	110	130
				815	92
				100	131
		4	DIREZIONE	110	130
				815	92
100	131				
TOTALE				6772	

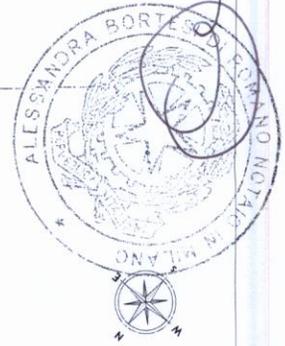
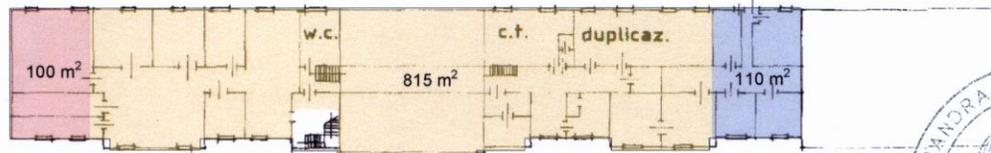


OT

PIANO SEMINTERRATO

H. 3.50

- MAPPALE 130 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 92 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI)

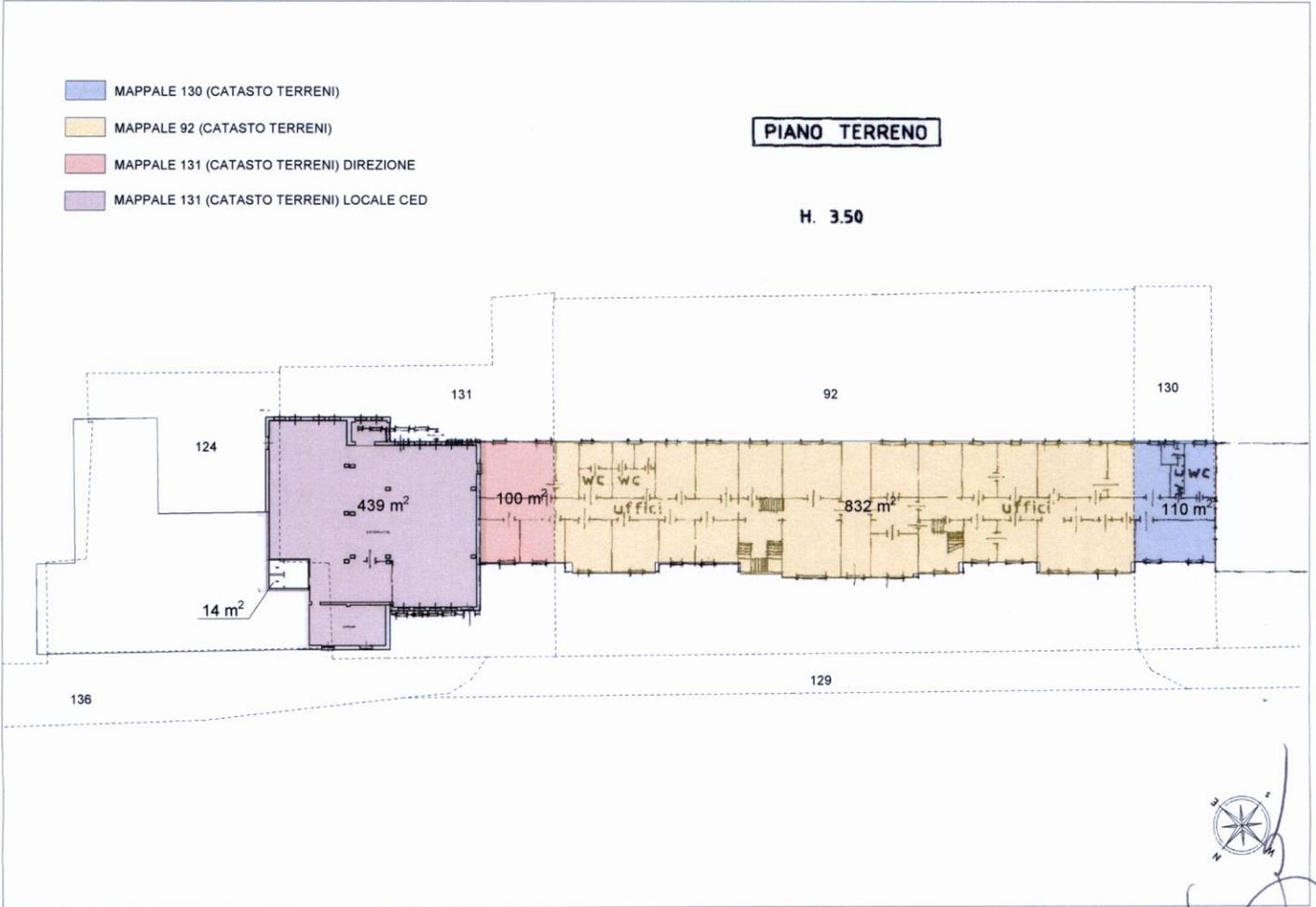


ot.

- MAPPALE 130 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 92 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI) DIREZIONE
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI) LOCALE CED

PIANO TERRENO

H. 3.50



SCALA 1:500

AOCAS - PALAZZINA DIREZIONALE

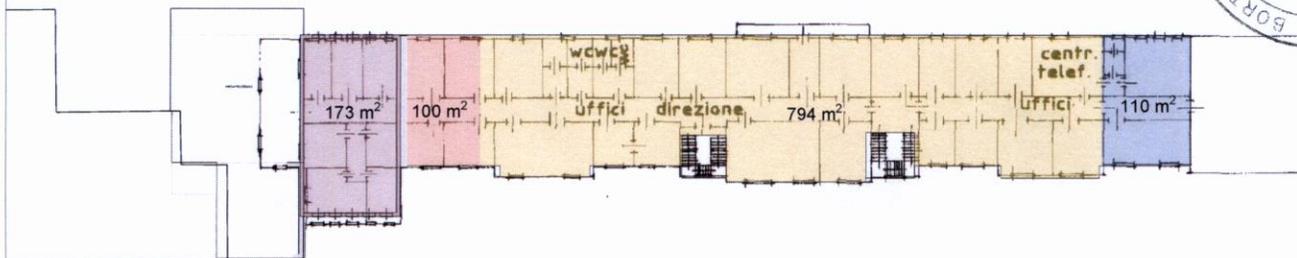


[Handwritten signature]



PLANIMETRIA FG 36 MAPPALE 92

- MAPPALE 130 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 92 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI) DIREZIONE
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI) LOCALE CED



PIANO PRIMO

H. 3.50

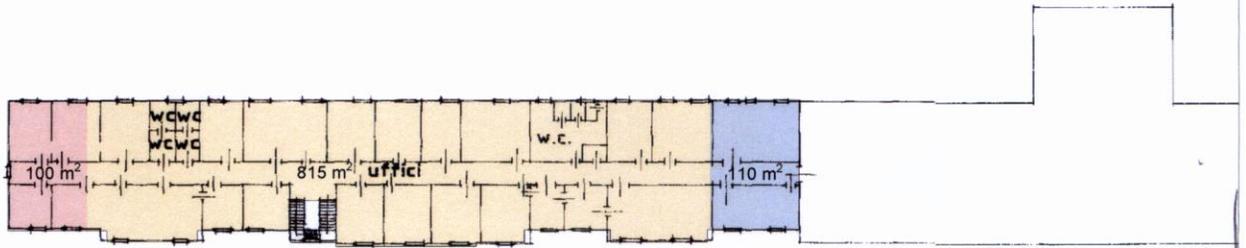


SCALA 1:500

AOCAS - PALAZZINA DIREZIONALE

PLANIMETRIA FG 36 MAPPALE 92

- MAPPALE 130 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 92 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI)



PIANO SECONDO

SCALA 1:500

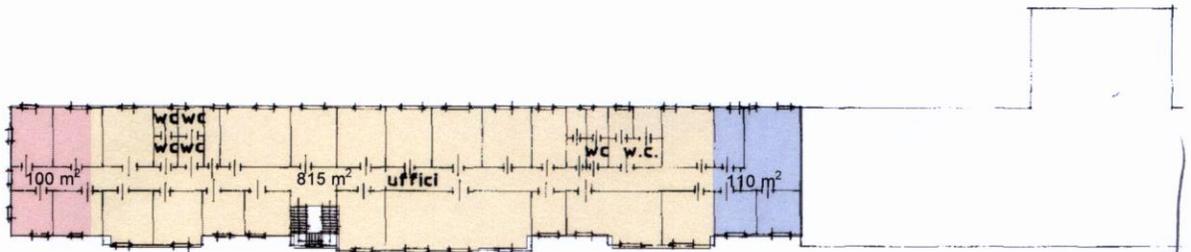


OT

PIANO TERZO

H. 3.50

- MAPPALE 130 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 92 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI)



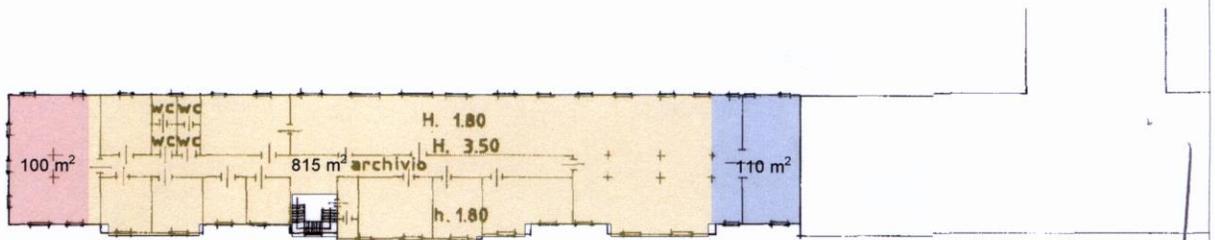
SCALA 1:500



AOCAS - PALAZZINA DIREZIONALE

OT.

- MAPPALE 130 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 92 (CATASTO TERRENI)
- MAPPALE 131 (CATASTO TERRENI)



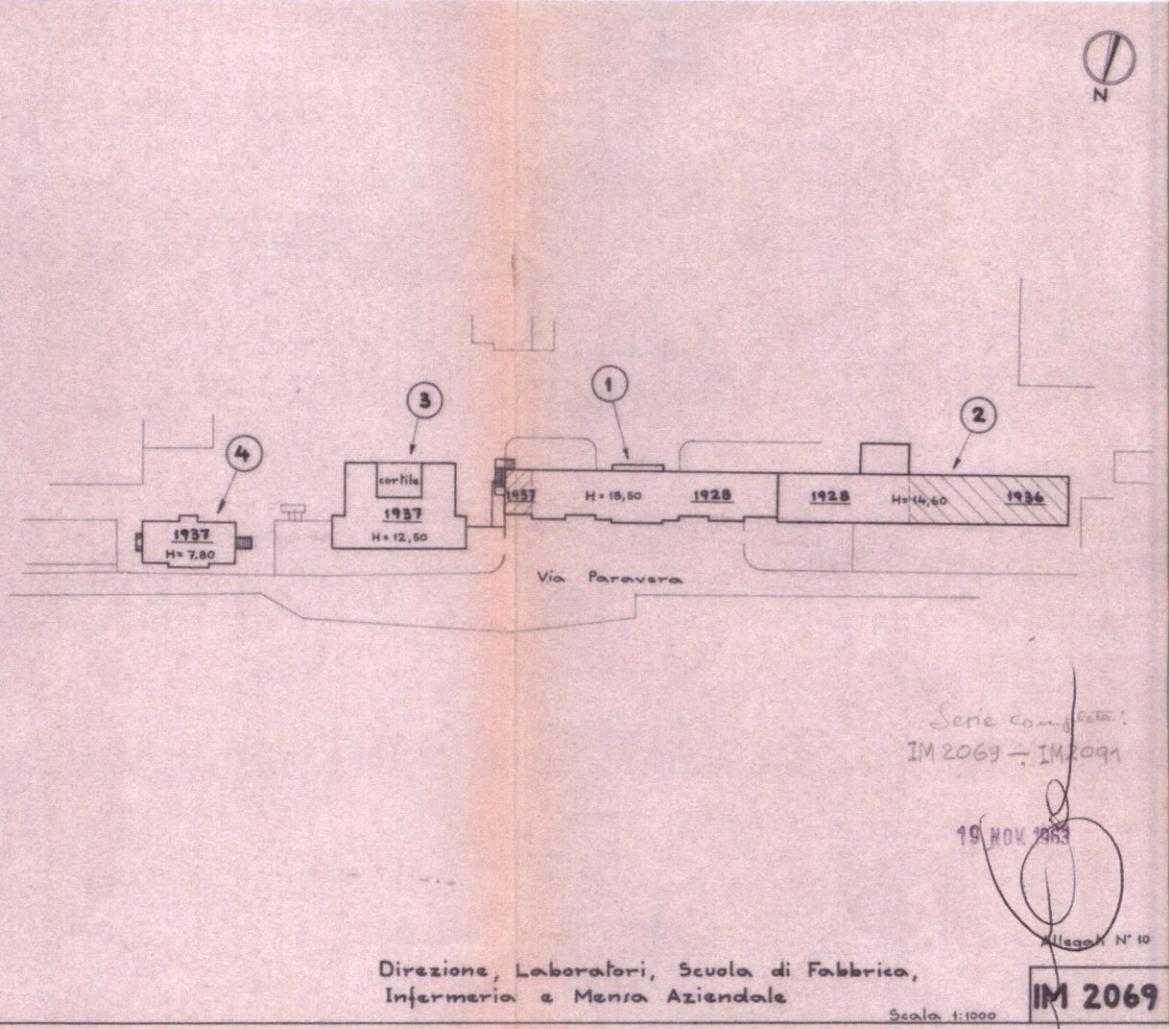
PIANO QUARTO



SCALA 1:500



OT.



OT.

NAZIONALE COGNE

Società per Azioni

STABILIMENTI SIDERURGICI

AOSTA

Fabbricato Direzione

Anno di costruzione 1928 Sopraelevazione 1941 Ampliam. 1957

Superficie mq. 1000

Volume mc. 19250

Strutture cemento armato

Chiusure perimetrali mattoni

Copertura orditura in legno - tegole piane



Note Fabbricato costituito da:- 4 piani fuori terra adibiti ad uffici ; 1 piano seminterrato con il Centro Meccanografico e cantine ; 1 piano sottotetto con archivi .

OT

NAZIONALE COGNE

Società per Azioni

STABILIMENTI SIDERURGICI

AOSTA

Fabbricato (1) Direzione

Anno di costruzione 1928

Superficie mq. 890

Volume mc. 10400

Strutture cemento armato

Chiusure perimetrali mattoni a vista

Copertura tegole piane , orditura in legno

Note



OT-

NAZIONALE COGNE

Società per Azioni

STABILIMENTI SIDERURGICI

AOSTA

Fabbricato (1) Direzione

Anno di costruzione 1941 (sopraelevazione)

Superficie mq. 890

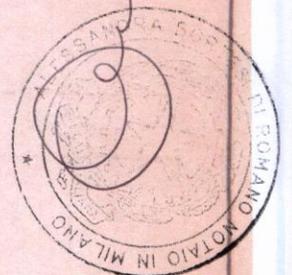
Volume mc. 6980

Strutture cemento armato

Chiusure perimetrali mattoni

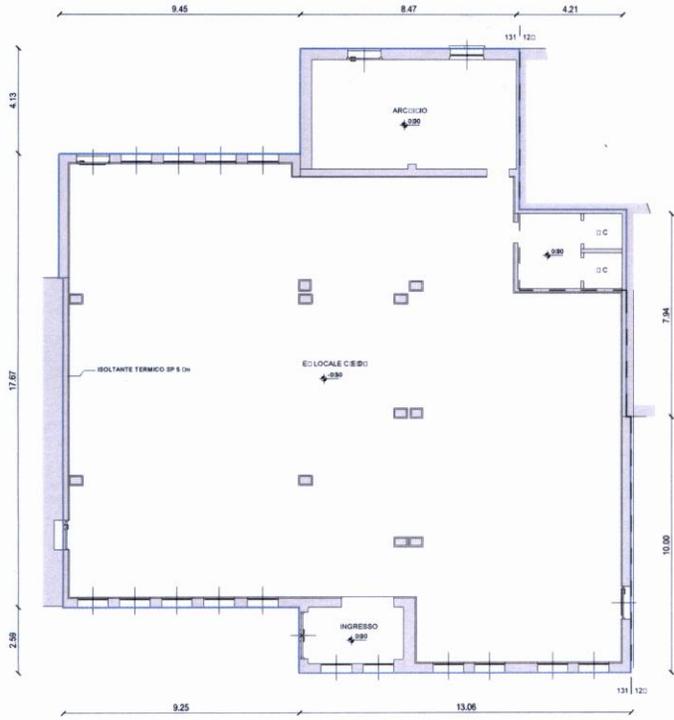
Copertura tegole piane, orditura in legno

Note

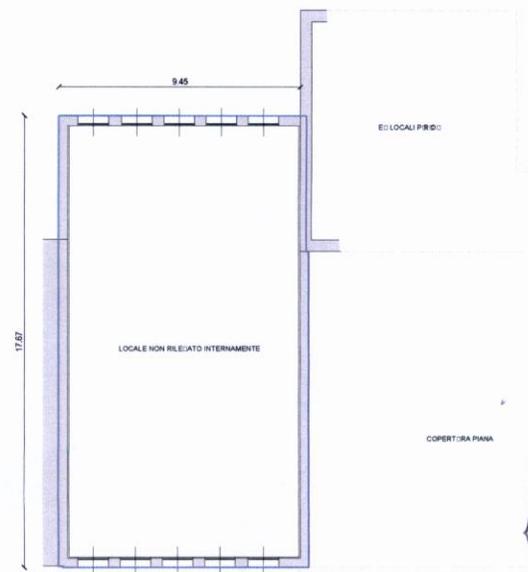


OT.

PIANTA PIANO TERRENO
SCALA 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:200



ALLEGATO



Handwritten signature or initials in blue ink.

ALLEGATO 2

Direzione Provinciale di Aosta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SCHILLACI VENTURA MARIA LETIZIA

Vis. tel. (0 90 euro)

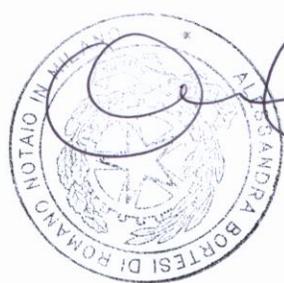
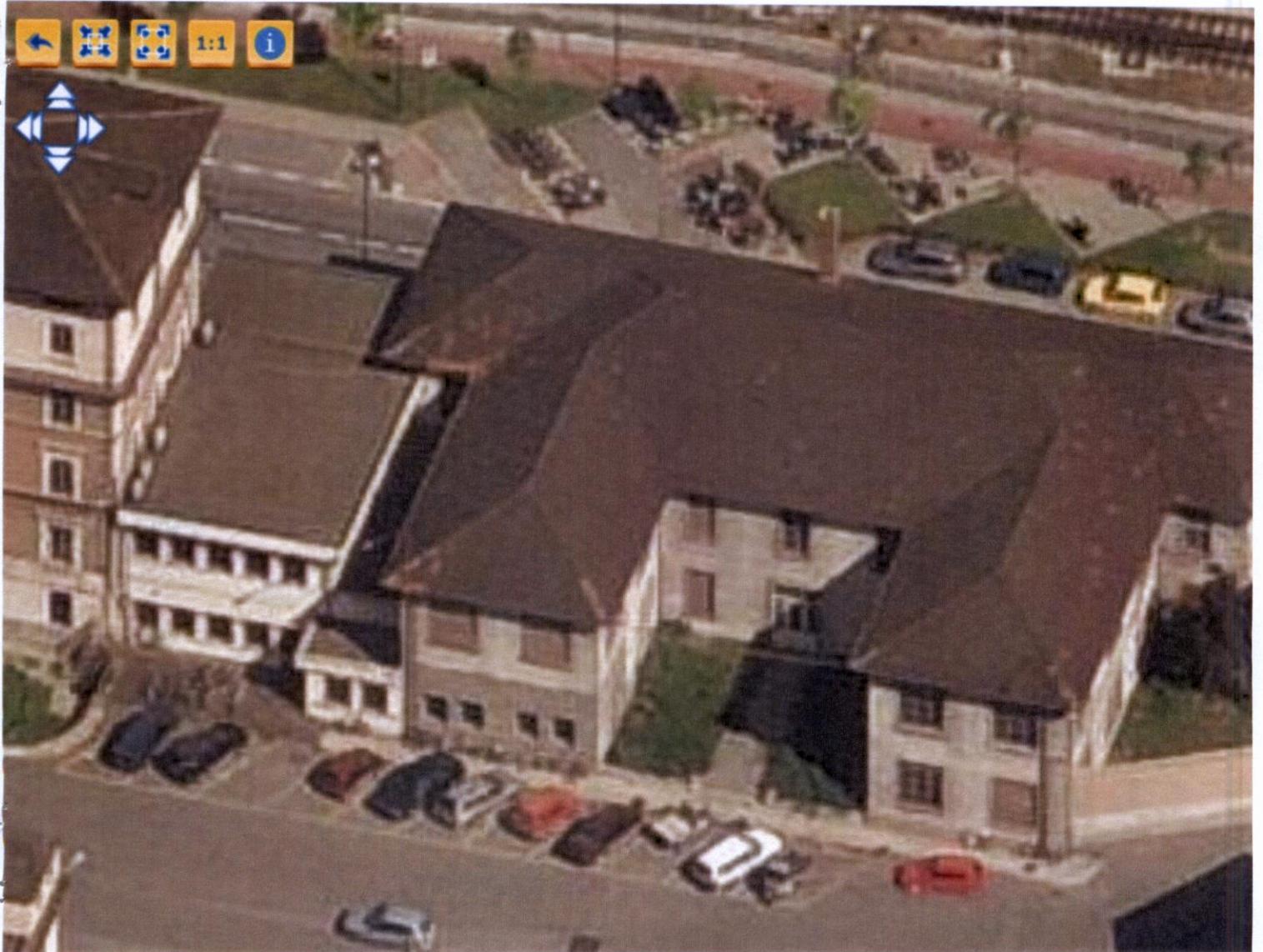


177-011-2018 13.40.58
PROV. N. 1211160/2018
Scala originale 1:1000
Dimensione cartace: 388 500 x 570 000 metri

Comune AOSTA
Foglio 38



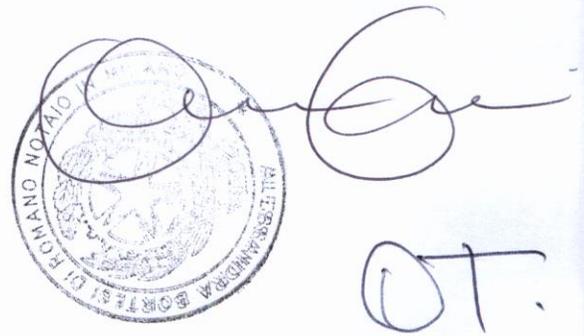
Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.



[Handwritten signature]

70



A circular notary seal for the "FORAS DI FOMANO NOTARIO" is visible. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink, and below it is the number "07.".

Oliviero Tronconi

Da: Dirigente - Svda <dirigente@svda.it>
Inviato: lunedì 5 ottobre 2020 13:20
A: Oliviero Tronconi
Oggetto: I: SUPERFICI PALAZZINA DIREZIONE CAS
Allegati: tf 131.pdf; CALCOLO SUPERFICI PER PALAZZINA.XLSX

Contr. completamento: Completare
Stato contrassegno: Contrassegnato

Buongiorno,
in allegato la tabella riassuntiva delle superfici in oggetto.
Nella tabella sono riportate le superfici desunte dalla mappa pdf confrontate con le superficie nominali di visura.
Sul mappale 192 vi è uno sbilanciamento di 143 mq e sul mappale 130 di 14 mq.; verrà inoltrata istanza propedeutica per l' allineamento delle superfici.
E' prevista una pratica di frazionamento con tipo mappale dove si andrà a frazionare il mappale 131 generando 2 particelle derivate:

- AAA di 205 mq che verrà fusa al mappale 92
- 131 DI 676 mq

In ultimo, in seguito alla fusione dei mappali, si otterrà un nuovo mappale 92 con superficie pari a circa 2846 mq (tolleranza +- 5 mq)

Tutte le superfici espresse sono comprensive del sedime del fabbricato

Quindi la superficie totale del terreno compreso di sedime è di 3522 m2 che si compone di 2846 m2 (palazzina direzionale terreno libero + sedime) e 676 m2 (CED terreno libero + sedime).
Se vuole nel primo pomeriggio possiamo confrontarci su questi dati.
Cordiali saluti

Ing. Walter Cretaz



Struttura Valle d'Aosta S.r.l.
Coordinatore di direzione
Tel. 0165-305529
Fax 0165-305530
e-mail dirigente@svda.it



Handwritten initials or signature.