

250/17V6

ARCHITETTO FABIO VERRAZ

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



**PERIZIA TECNICA ASSEVERATA PER LA DEFINIZIONE DI  
CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE DEL FABBRICATO  
AG-CGN01, CASEIFICIO SITO IN COMUNE DI COGNE (AO)**



**COMMITTENTE:**

Struttura Valle d'Aosta s.r.l.  
via Lavoratori Vittime Col du Mont n.28  
11100 Aosta

**PROFESSIONISTA:**

arch. Fabio Verraz  
Villaggio Chantignan n. 43  
11020 Quart (AO)



## **INDICE**

<b>1. PREMESSA. SCOPO DELL'INDAGINE</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. IMPOSTAZIONE DEL LAVORO</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>pag. 5</b>
A - GENERALITA'	
B - IL QUADRO URBANISTICO	
<b>4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 8</b>
<b>5. CONSISTENZA EDILIZIA DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 15</b>
<b>6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 16</b>
<b>7. COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO</b>	<b>pag. 19</b>
A - VETUSTA' DEL FABBRICATO	
B - OBSOLESCENZA TECNICA E FUNZIONALE DEL FABBRICATO	
C - COSTO ANNUO MANUTENZIONE E GESTIONE	
<b>8. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE</b>	<b>pag. 21</b>
 <b>Allegato 1</b>	
<b>TAVOLE DI INQUADRAMENTO</b>	<b>pag. 23</b>
 <b>Allegato 2</b>	
<b>PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<b>pag. 27</b>
 <b>Allegato 3</b>	
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>pag. 32</b>

## **1. PREMESSA. SCOPO DELL'INDAGINE**

La società Struttura Valle d'Aosta s.r.l., con conferma in data **30 dicembre 2016**, prot. SVDA 1414/UA/-16, nominava il sottoscritto architetto **VERRAZ Fabio**, con studio in Quart (AO) villaggio Chantignan n.43, come incaricato per una *perizia tecnica asseverata per la definizione di congruo canone di locazione del fabbricato AG-CGN01, caseificio sito in comune di Cogne (AO)*.

La presente relazione è da intendersi finalizzata alla determinazione del canone di locazione annuo, allo stato attuale, del succitato caseificio di Cogne, da adottarsi in un'ipotetica situazione di libero mercato.

L'importo determinato non è applicabile al conduttore attuale, in quanto allo stato odierno il fabbricato non risulta utilizzato a fini produttivi e ultimamente nemmeno l'alloggio di conduzione risulta più occupato dal casaro.

Nella presente stima l'immobile è stato considerato:

- libero ed immediatamente disponibile;
- libero da pesi e gravami che possano limitarne il pieno godimento;
- dotato delle attrezzature, dei macchinari e di alcuni arredi, sebbene l'uso delle stesse non sia incluso né nella determinazione del valore dell'immobile né nel canone stimato dalla presente perizia;
- agibile e dotato di tutta la documentazione attestante la regolarità e rispondenza alle vigenti normative;
- nello stato e nelle condizioni rilevate nel sopralluogo del **25 gennaio 2017**.

Qualora si verificasse l'esistenza di condizioni o elementi diversi da quelli contemplati nella presente relazione, si segnala la necessità di dover riconsiderare le conclusioni di carattere estimativo della presente relazione di perizia.

## **2. IMPOSTAZIONE DEL LAVORO**

La perizia per la determinazione del canone di locazione dell'immobile oggetto della presente stima è stata frutto di un procedimento complesso ed articolato, data la particolarità del fabbricato e considerati i documenti peritali già presenti; in particolare la committenza ha fornito la seguente documentazione:

- indagine sull'incidenza del canone di locazione degli immobili di proprietà regionale adibiti a caseifici sul latte trasformato a cura del dott. prof. Dino Franchi in data aprile 2013, commissionata dalla Fédération des Coopératives Valdôtaines di Saint Christophe (AO);
- individuazione di una metodologia per la determinazione dei canoni di locazione di fabbricati industriali, a cura del dott. prof. Dino Franchi in data luglio 2014, commissionata dalla società Vallée d'Aoste Structure di Aosta;
- relazione asseverata di stima a cura del dott. Pierpaolo Imperial coadiuvato dal geom. Luca Cottino in data 14 luglio 2015, commissionata da Finaosta s.p.a.;
- estratto di mappa catastale in scala 1:1000, visure catastali e accatastamento;
- Attestato di prestazione energetica redatto in data 09 maggio 2014;
- Allegato all'atto notarile del Notaio Guido Marcoz in data 16/01/1996.

Il sottoscritto professionista, sulla base della documentazione sopra descritta, ha ritenuto di effettuare una completa analisi dello stato attuale dell'immobile per poter operare delle riduzioni del valore già stimato all'interno della perizia commissionata da Finaosta s.p.a. e assunta come riferimento in quanto asseverata. La citata perizia è stata condotta con un'ottica "prudenziale"; a sostegno di questo principio, di fatto, in più di un anno, a far data dal luglio 2015, le condizioni di mercato sono ulteriormente modificate: a titolo di esempio, gli ultimi valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (1° semestre 2016) hanno subito un drastico deprezzamento causato dalla perdurante crisi del mercato edilizio. Ulteriore conferma si ha analizzando le voci del prezzario RAVA le quali hanno subito sensibili riduzioni in termini assoluti.

Assunto che la determinazione del **valore di costo** si basa sul valore stimato dal geom. Luca Cottino, la presente perizia opera ulteriori correttivi, di cui al paragrafo **6**, in merito a caratteristiche generali non prese in considerazione dalla stessa perizia.

Il valore così ottenuto subisce l'applicazione di tre coefficienti di deprezzamento, di cui al paragrafo **7**, determinati in ragione delle condizioni rilevate e da ulteriori considerazioni, e facenti capo alla *"Individuazione di una metodologia per la determinazione dei canoni di locazione di fabbricati industriali"* (redatta dallo stesso prof. Franchi su incarico di Struttura Valle d'Aosta s.r.l.) così sintetizzabili:

- **vetustà;**
- **obsolescenza tecnica e funzionale;**
- **grado manutentivo.**

L'ottenimento di un valore complessivo attualizzato e deprezzato ha consentito la successiva determinazione di un **canone annuo di locazione** applicando un saggio di fruttuosità (o tassi di rendimento lordo) del **3,5% annuo**.

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### A - GENERALITA'

L'immobile oggetto della presente stima è localizzato nel comune di Cogne, in località villaggio Cogne. La zona su cui sorge il fabbricato è raggiungibile dalla strada comunale che conduce alla località Gimillan. Si tratta di una strada a due corsie, una per senso di marcia, di facile percorrenza e l'edificio oggetto di perizia si trova lungo il margine destro a poche centinaia di metri dalla rotonda che porta in frazione Champlong e Lillaz. (si veda l'allegato 1 – tavole di inquadramento).



La località di Cogne, rispetto ai centri più attigui e agli accessi viari dista:

• Aosta	27 km
• Morgex	43 km
• Courmayeur	53 km
• Pont Saint Martin	80 km
• Torino	146 km
• Torino (aeroporto di Caselle)	145 km
• Milano (aeroporto di Malpensa)	211 km
• Milano	214 km
• Ginevra	150 km

Concessioni e titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 106/1998 del 30/10/1998;
- certificato di agibilità rilasciato dal comune di Cogne in data 29/12/2004.

Titoli di provenienza:

Il fabbricato è stato acquistato dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta con atto di compravendita rogito Notaio Guido Marcoz rep. 122123/37196 in data 29/12/1995 e trascritto ad Aosta in data 16/01/1996 ai nn. 554/456.

Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 09/05/2014 e l'edificio risulta avere classe energetica "G". Si evidenzia che gli attestati di prestazione energetica forniti non prendono in considerazione il locale sito al piano terreno (subalterno 5) adibito alla produzione.

Servitù (passive)

Non sono state rilevate servitù passive ma non si può escludere la presenza di sottoservizi non documentati.

## **B - IL QUADRO URBANISTICO**

Nel novembre 2016 il Comune di Cogne ha adottato il nuovo PRG che colloca l'immobile nella zona territoriale omogenea Af2\* (si veda il successivo allegato 1 – tavole di inquadramento).

Per quanto riguarda gli ambiti inedificabili il fabbricato con relativa area di pertinenza risulta essere inserito nella cartografia degli ambiti inedificabili – art. 35 (frane) L.R. 11/98, in zona a bassa pericolosità F3 (si veda il successivo allegato 1 – tavole di inquadramento).

È presente anche un vincolo idrogeologico su tutta l'area (si veda il successivo allegato 1 – tavole di inquadramento).

Tali vincoli non impediscono l'utilizzo del fabbricato con le attuali destinazioni d'uso e non impediscono alcuna trasformazione o mutamento di destinazione futura.

Le destinazioni d'uso attuali, regolarmente autorizzate, risultano essere caseificio, negozio, uffici e alloggio di conduzione.

Le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 10 delle NTA del PRG sono, per la zona Af2\*:

- comma 5: abitazione permanente o principale;
- comma 6: abitazione temporanea;
- comma 7: attività produttive artigianali locali (lettera "a" ed "e");
- comma 8: attività commerciali locali (lettera "a" e "d");
- comma 9: attività turistiche ricettive (lettere "a,b,c,d,g,j,k,m");
- comma 13: attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse (lettere "a,b,d,e solo se interrate ed f").

#### 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto era in origine inserito all'interno del complesso "Case Stura" del "Villaggio Cogne".

Dotato di buona accessibilità e di ottima localizzazione, esso è sito a monte della strada comunale che dal capoluogo conduce alla località Gimillan.

È composto da due piani fuori terra più sottotetto non utilizzato e accessibile tramite botola con scala retrattile; è anche presente piano seminterrato.

Il fabbricato è stato realizzato sull'appezzamento, ora ente urbano, al Foglio XXXXII – mappale 391 di 1339 mq., ora identificato al catasto edilizio urbano al Foglio XXXXII – mappale 391 e suddiviso in più subalterni.

Nello specifico il fabbricato è stato suddiviso come segue:

- Sub. 1 – cat. C/6 – cl. 2 – consist. 18 mq. – sup. cat. 23 mq. - rendita 62,28 €
- Sub. 2 – cat. C/6 – cl. 2 – consist. 36 mq. – sup. cat. 43 mq. - rendita 124,57 €
- Sub. 3 – cat. C/2 – cl. U – consist. 9 mq. – sup. cat. 12 mq. - rendita 23,24 €
- Sub. 4 – cat. C/1 – cl. 2 – consist. 55 mq. – sup. cat. 79 mq. - rendita 1423,10 €
- Sub. 5 – cat. C/3 – cl. U – consist. 244 mq. – sup. cat. 304 mq. - rendita 743,49 €
- Sub. 6 – cat. A/10 – cl. U – consist. 4,5 vani – sup. cat. 177 mq. - rendita 1522,26 €
- Sub. 7 – cat. A/3 – cl. 2 – consist. 4 vani – sup. cat. 94 mq. - rendita 423,49 €
- Sub. 9 – cat. C/2 – cl. U – consist. 53 mq. – sup. cat. 67 mq. - rendita 136,86 €
- Sub. 8 – BCNC – area esterna, disimpegni, camminamenti, scale e ascensore

Dal sopralluogo effettuato, osservando le planimetrie catastali fornitemi dalla committenza (si veda allegato 2), si sono evidenziate alcune difformità rispetto al costruito ed inerenti ad alcune altezze interne dei locali:

- L'altezza interna del locale autorimessa (sub. 1) non è pari a 2,30 m. ma è pari a 3,00 m.;
- L'altezza interna del locale autorimessa (sub. 2) non è pari a 2,30 m. ma è pari a 3,00 m.;

- L'altezza interna del locale deposito (sub. 3) non è pari a 2,30 m. ma è pari a 3,00 m.;
- L'altezza interna dei locali negozio, retro e wc (sub. 4) non è pari a 2,30 m. ma è pari a 2,50 m.;
- L'altezza interna del locale salamoia e cantina (sub. 5) non è pari a 2,30 m. ma è pari a 2,85 m.;
- L'altezza media interna del sottotetto (sub. 6) non è pari a 6,60 m. ma ha altezza minima pari a 0,85 m. e altezza massima pari a 3,50 m.

Le sopracitate altezze sono state misurate dal pavimento finito al tavolato ligneo interno;

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli così distribuiti.

Piano seminterrato:

- n. 2 autorimesse
- centrale termica
- locale unità trattamento aria (UTA)
- locale gruppo elettrogeno
- locale salamoia
- cantina
- disimpegno
- deposito
- terrazzo esterno
- negozio
- retro negozio
- servizio igienico (antibagno e bagno)
- scale e montacarichi

Piano terreno:

- locale caldaie e lavorazione



- locale pesa e lavaggio bidoni
- laboratorio analisi
- locale lavorazione fresco e burro
- disimpegno
- servizi igienici (antibagno e n. 3 bagni)
- blocco scale esterno

Piano primo:

- disimpegno d'ingresso zona uffici
- n. 3 uffici
- disimpegno
- servizio igienico
- disimpegno d'ingresso alloggio di conduzione
- soggiorno
- cucina
- camera da letto
- disimpegno
- servizio igienico

Piano sottotetto:

- locale sottotetto con accesso con botola da disimpegno zona uffici

Le caratteristiche costruttive che caratterizzano l'edificio sono:

- struttura portante realizzata in calcestruzzo armato;
- solai edificio principale in laterocemento;
- solai zona nord in lastre prefabbricate;
- murature esterne in blocchi di laterizio rivestite in intonaco tinteggiato e legno;
- zoccolo esterno al piano seminterrato in materiale lapideo;
- murature interne in blocchi di laterizio intonacate e tinteggiate o rivestite con materiali ceramici;
- divisorie interne locali lavorazione latte tramite pareti realizzate con montanti in

alluminio, tamponatura mista vetro e pannelli in laminato;

- divisorie interne uffici tramite pareti mobili in laminato;
- copertura tetto con orditura lignea e manto di copertura in lose.

L'edificio oggetto di stima è dotato di impianto elettrico costituito dal quadro generale di distribuzione presente esternamente al piano seminterrato, dai quadri secondari presenti in ogni piano, dalla distribuzione fm, dall'impianto di illuminazione e dall'impianto di messa a terra.

L'impianto termico è costituito da una centrale termica alimentata a gasolio e l'erogazione è costituita da radiatori metallici e ventilconvettori.

È presente un'unità di trattamento aria (UTA), un generatore a gasolio e come in tutti i caseifici è presente un impianto per la generazione di vapore.

Sono presenti impianto antintrusione, impianto di rilevazione fumi e impianto antincendio (cassetta naspo e estintori a polvere).

L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale e alla rete di smaltimento delle acque bianche e nere.

Non è presente l'impianto telefonico e la rete dati.

Le finiture interne del fabbricato sono di più tipi e variano in funzione della destinazione d'uso dei locali e dal tipo di lavorazione effettuata al loro interno:

- locali tecnici e autorimesse al piano seminterrato: pavimentazione in cls, pareti in c.a. a vista, impianto elettrico di tipo industriale a vista con utilizzo di canalette e tubi. I corpi illuminanti sono sia di tipo fluorescente che a incandescenza. Non vi è presenza di impianto termico. Le porte di accesso ai vari locali sono di tipo tagliafuoco ad anta unica;
- locale salamoia e cantina al piano seminterrato: pavimentazione in cls, pareti in c.a. intonacate senza tinteggiatura fatta eccezione per il locale salamoia che presenta pareti intonacate tinteggiate di bianco, controsoffitto di tipo isolante, impianto elettrico di tipo industriale a vista con utilizzo di canalette e tubi. I corpi illuminanti sono di tipo fluorescente. Il locale cantina, ove venivano stoccate le forme di formaggio, è dotato di un'unità di trattamento

aria e canale di tipo tessile di ultima generazione. I locali sono dotati di porte tagliafuoco a doppio battente;

- locale deposito al piano seminterrato: pavimentazione in ghiaia, pareti in parte in laterizio e in parte in blocchi in cemento prefabbricati al grezzo, impianto elettrico di tipo industriale a vista con utilizzo di canalette e tubi. I corpi illuminanti sono di tipo fluorescente. Nel deposito vi è la presenza di tubazioni di scarico fognario a vista a servizio dei locali soprastanti. Non vi è presenza di impianto termico. La porta di accesso al locale è di tipo tagliafuoco ad anta unica;
- locali adibiti a negozio al piano seminterrato: pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, il rivestimento del retro negozio e dell'antibagno è in ceramica mentre quello del bagno è stato completamente rimosso a causa di lavori di manutenzione per risolvere alcune problematiche inerenti all'umidità di risalita e mai portati a termine. Il soffitto dei locali è intonacato e tinteggiato. L'impianto elettrico è in parte sotto traccia a "civile" e in parte a vista in tubi ed i corpi illuminanti sono sia di tipo fluorescente che ad incandescenza. L'impianto di riscaldamento del negozio è composto da elementi radianti di tipo "fan coil" mentre il resto dei locali è dotato di radiatori in alluminio. È presente l'impianto di rilevazione fumi e l'impianto d'allarme. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio in scarso stato di conservazione, mentre la porta di accesso al negozio è in legno ad anta unica con pannellatura mista vetro e legno. Da rimarcare che la serratura non è funzionante. I serramenti interni sono di tipo ligneo tamburate. Esternamente è da rimarcare un intervento di rasatura dell'intonaco avvenuto pochi anni fa per mitigare l'insorgere di muffe e il distacco dello stesso causate dall'umidità di risalita. Tale intervento non è stato ultimato lasciando il "rattoppo" al grezzo senza tinteggiatura, le ante dei serramenti smontate e depositate all'esterno dei locali e le plafoniere di illuminazione esterna penzolanti. La pavimentazione esterna del terrazzo è in materiale ceramico e presenta in alcuni punti un distacco dal supporto sottostante. Nel complesso questa parte di edificio versa in pessimo stato di conservazione;

- locali lavorazione latte piano terra: pavimentazione parte in piastrelle antiscivolo e parte in cls resinato, pareti interamente rivestite in materiale ceramico, soffitto dei locali intonacato e tinteggiato. Divisorie interne locali lavorazione latte realizzate con montanti in alluminio e tamponatura mista vetro e pannelli in laminato. L'impianto elettrico della parte a est (servizi igienici e ingresso) è di tipo sotto traccia a "civile" mentre il resto del piano è di tipo industriale a vista formato da canalette e tubi. I corpi illuminanti sono di tipo fluorescente a vista. L'acqua calda sanitaria dei servizi igienici è garantita da boiler elettrico. L'impianto di riscaldamento della zona a est è composto da radiatori in alluminio ed è dotato di termostato ambiente mentre la zona della lavorazione del latte è composta sia da aerotermo che da elementi radianti in alluminio. Nel locale lavorazione sono presenti le tubature rettangolari a vista per l'immissione ed espulsione del vapore, indispensabile per la lavorazione del latte. È presente l'impianto antincendio composto da cassetta naspo e da estintore portatile. Per il trasporto dei prodotti dal piano terra al piano seminterrato è presente un ascensore che in realtà non è mai stato utilizzato. In tutti i locali sono presenti le attrezzature per la lavorazione del latte comprensive di impianti per il loro funzionamento e che versano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio in scarso stato di conservazione. Al piano primo si accede sia dal lato est tramite una porta in legno con pannellatura mista vetro e legno, sia dal lato nord tramite una porta in PVC a doppia anta dotata di vetro doppio basso emissivo. I serramenti interni sono di tipo ligneo cieche. Esternamente è da rimarcare lo stesso intervento di rasatura presente al piano seminterrato che ha generato le stesse problematiche dovute alla non ultimazione dei lavori;
- locali piano primo uffici e alloggio: pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate salvo quelle dei bagni che sono parzialmente rivestite in piastrelle. Il soffitto dei locali è intonacato e tinteggiato. L'acqua calda sanitaria dei servizi igienici è garantita da boiler elettrico. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia a "civile" ed i corpi illuminanti dell'alloggio sono del tipo ad incandescenza mentre quelli della zona uffici sono di tipo fluorescente.

L'impianto di riscaldamento è composto da elementi radianti alluminio e sia l'appartamento che gli uffici sono dotati di termostato ambiente. Nella zona uffici è presente l'impianto di rilevazione fumi e tutto il piano è dotato di impianto d'allarme. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio mentre le porte di accesso sono in legno ad anta unica con pannellatura mista vetro e legno. I serramenti interni sono di tipo ligneo tamburate mentre le divisioni interne degli uffici sono composte da pareti mobili in laminato.

- locale sottotetto: accessibile tramite botola con scala retrattile presente nel disimpegno del servizio igienico della zona uffici, presenta pavimentazione in piastrelle, pareti perimetrali e struttura in c.a. intonacata e tinteggiata, impianto elettrico con canalette e tubi a vista e corpi illuminanti di tipo fluorescente. Essendo accatastato come non abitabile non vi è presenza né di impianto idraulico né di impianto termico.

Esternamente il piazzale posto a ovest e adiacente alla zona dei locali tecnici e delle autorimesse è dotato di manto superficiale in materiale bituminoso mentre la strada di accesso alla parte soprastante posta a nord dell'edificio è in autobloccanti.

I parapetti dei balconi e delle scale esterne sono in materiale metallico mentre i parapetti esterni a delimitazione dei salti di quota sono composti da pilastri in laterizio intonacato e tinteggiato e corrimano in materiale ligneo. Questi ultimi in alcune zone sono ammalorati.

In generale, l'immobile presenta finiture e materiali di discreta qualità; lo stato di manutenzione e di conservazione in alcune zone risulta essere critico.

Si tiene a precisare che l'edificio non è in uso da due anni e che l'impianto idrico-sanitario e termico, al momento del sopralluogo, non erano in funzione e quindi non si è potuto verificarne il reale funzionamento.

Nel dettaglio si veda l'allegato 3 – documentazione fotografica.



## 5. CONSISTENZA EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Si ritiene giusto precisare che si assumono come corretti i dati della consistenza desunti dalla perizia del geom. Luca Cottino.

Sono state effettuate delle verifiche a campione in sede di sopralluogo e sulla base di un raffronto con le planimetrie catastali fornitemi e pertanto la consistenza del fabbricato non è stata calcolata in funzione della suddivisione in subalterni ma in funzione dell'uso dei locali, al netto dei balconi e dei terrazzi:

- 1) *Zona produttiva:*
  - Ampliamento a monte al piano seminterrato: 266,72 mq.
  - Cantina ricavata dal terrapieno al piano seminterrato 66,00 mq.
  - Locali produzione piano terra 183,48 mq.
  
- 2) *Zona commerciale:*
  - Negozio piano seminterrato 89,68 mq.
  
- 3) *Zona abitativa/dirigenziale:*
  - Uffici e alloggio al piano primo 183,48 mq.

## **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Il valore dell'immobile viene stimato in modo diverso, secondo le seguenti ipotesi:

- A.** valore ad uso produttivo (con residenza annessa) finalizzato anche alla definizione di congruo canone di locazione;
- B.** valore ad uso libero (secondo le destinazioni ammesse dal PRG e tenendo conto di quelle maggiormente appetibili).

### **A – VALORE IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO-RESIDENZIALE**

Il canone di locazione di un fabbricato industriale o artigianale può essere direttamente determinato per confronto diretto laddove esistono rilevazioni di canoni effettivamente pagati. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica con cadenza semestrale, oltre ai valori medi di mercato, i canoni di locazione mensili, qualora ci sia stato un numero sufficiente di contratti registrati. Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto non esistono dati di riferimento.

La presente stima ha pertanto lo scopo di determinare il canone di locazione; il fabbricato è già stato oggetto di altra perizia, in cui è stato stimato il valore di costo dell'immobile (ad uso non esclusivamente produttivo); si assume che la metodologia adottata nella succitata perizia per la determinazione del valore sia sostanzialmente corretta: verranno tuttavia applicati i nuovi valori OMI (primo semestre 2016); al valore così rideterminato saranno applicati dei coefficienti correttivi, come accennato nel precedente capitolo 2.

Nel caso specifico, per attribuire un valore corretto al bene oggetto della stima, vengono prese in esame ed analizzate le caratteristiche peculiari dell'immobile non valutate nella perizia commissionata da Finaosta s.p.a, che risultano essere:

in apprezzamento

- buona accessibilità dell'immobile;
- dotazione di attrezzature per lo svolgimento dell'attività produttiva in essere

in deprezzamento

- scarsa visibilità dalla strada comunale;
- le altezze interne di alcuni locali non sono conformi a quanto accatastato;
- destinazione d'uso attuale è di tipo produttivo, mentre il valore stimato dal geom. Cottino considera una molteplicità d'usi possibili in riferimento alle NTA vigenti.

In conseguenza di tali analisi, si è ritenuto corretto applicare, complessivamente, un deprezzamento sul valore di riferimento pari al **5%**.

Il valore stimato dal geometra Luca Cottino nella sua relazione di stima è pari a **€ 840.000,00**.

- Media Cottino (valori OMI 2° semestre 2014) **2500 €/MQ.**
- Media ponderata aggiornata (valori OMI 1° semestre 2016) **2200 €/MQ.**

La differenza percentuale tra la media dei valori individuata dal geom. Cottino e la media dei valori individuata dal sottoscritto professionista è pari circa al **15%**.

Il valore rideterminato sulla base del primo semestre 2016 (OMI), al netto delle riduzioni che dovranno essere ricalcolate, è pertanto pari a **€ 714.000,00**.

Si sottolinea inoltre che tale stima di valore è finanche cautelativa, in attesa della pubblicazione dei valori dell'OMI relativi al secondo semestre 2016, che potrebbero essere anche più bassi (secondo il trend negativo in atto da diversi anni).



Quindi si ha:

Riduzione assoluta per caratteristiche dell'immobile (- 5% di € 714.000,00)

€	<u>714.000,00</u>
- €	<u>35.700,00</u>
€	<b>678.300,00</b>

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, il valore di costo dell'immobile in oggetto (libero e disponibile per l'uso attuale) risulta essere pari a **€ 678.300,00**.

Al nuovo valore corretto, sono stati in seguito applicati ulteriori deprezzamenti, meglio articolati al successivo paragrafo, che tengono conto di caratteristiche generali di apprezzamento e deprezzamento.

#### **B – VALORE IMMOBILE AD USO LIBERO (con destinazioni da PRG)**

Si assume corretto il valore di **€ 714.000,00** già stimato dal geometra Luca Cottino e ridotto del 15%.

## **7. COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO**

### **A - VETUSTA' DEL FABBRICATO**

Con l'invecchiamento il fabbricato subisce un logorio fisico inarrestabile. Esso varia con il tipo e l'intensità delle sollecitazioni che subisce il fabbricato per gli agenti ambientali e per l'attività che vi si svolge (meccaniche, termiche, chimiche), le quali sono poi diversamente sentite a seconda dei materiali impiegati nella costruzione.

La durata fisica di un immobile industriale può variare da 30 a 100 anni e la percentuale di deprezzamento per vetustà può essere desunta da tabelle o calcolata con formule empiriche.

Tuttavia, per il presente immobile, si ritiene che il deprezzamento per la vetustà sia già incorporato nelle riduzioni applicate nella perizia originaria. Pertanto, in riferimento alla vetustà, non viene applicata alcuna riduzione.

### **B - OBSOLESCENZA TECNICA E FUNZIONALE DEL FABBRICATO**

L'obsolescenza è causata da un invecchiamento tecnico, funzionale e di mercato. In parte è dovuta all'evolversi delle tecnologie produttive e costruttive che rendono inadeguati i vecchi fabbricati che le ospitano, e in parte al cambiamento della situazione locale che può perdere nel tempo l'originaria idoneità ad accogliere l'attività, la quale troverebbe condizioni più favorevoli in nuove aree appositamente predisposte.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla committenza emergono gli aspetti di seguito descritti.

L'immobile e le sue pertinenze, nello stato attuale, devono scontare un deprezzamento dovuto all'irrazionalità della struttura in relazione ai processi attuali di produzione, in termini di locali inadeguati, non perfettamente funzionali, sia sotto l'aspetto estetico e tipologico, sia sotto l'aspetto distributivo ed architettonico.

Si è ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento del **2%**

Deprezzamento per obsolescenza tecnica e funzionale (- 2% di € 678.300,00)

€	678.300,00
- €	<u>13.566,00</u>
€	<b>664.734,00</b>

### C - COSTO ANNUO MANUTENZIONE

Occorre premettere che i costi di manutenzione di una struttura non utilizzata sono determinabili in modo diverso rispetto ai metodi consolidati dalla disciplina estimativa.

Per definire il valore del bene, così come se esso fosse utilizzabile in piena efficienza nella sua completezza, è necessario ricordare come lo stato di manutenzione potrebbe imporre dei lavori edili ed impiantistici.

Infatti, dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo, la struttura non risulta essere utilizzata da più di 2 anni. La disciplina estimativa prevede, per gli immobili non utilizzati, un aggravio delle spese di manutenzione pari ad una percentuale da applicare al valore di stima.

Per il fabbricato in oggetto il sottoscritto ritiene corretto applicare una percentuale di riduzione pari al **2% annuo**.

Pertanto alla luce delle considerazioni sopraesposte si ritiene che lo stato di manutenzione del fabbricato sia in condizioni discrete applicando al valore dell'immobile una riduzione del **4%** (2% annui per n. 2 anni)

Quindi si ha (- 4% di € 664.734,00)

€	664.734,00
- €	<u>26.589,36</u>
€	<b>638.144,64</b>

**Si ottiene pertanto un valore finale, come base per la determinazione del congruo canone di locazione, pari a € 638.144,64.**

## 8. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione di un fabbricato è stabilito dal gioco della domanda e dell'offerta. È evidente che il canone dipende dal valore del fabbricato poiché ne rappresenta la redditività.

Complessivamente il saggio di rendimento dei capitali fondiari e la percentuale di incidenza delle quote varia dal 3,5% per fabbricati in ordinario stato di manutenzione, al 3% nel caso di fabbricati di oltre 50 anni o in stato di manutenzione non ottimale.

Tenendo conto delle argomentazioni precedentemente espresse, in ordine alle peculiarità del fabbricato, dell'attività svolta e del prodotto, si è ritenuto corretto applicare un saggio pari al **3,5%** (per locazione ad uso caseificio).

**CANONE DI LOCAZIONE € 638.144,64 \* 3,5% = € 22.335,06 annui**

### **CANONE LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE:**

Ai fini di una locazione di tipo commerciale, si è ritenuto corretto applicare un saggio pari al **4%**.

**CANONE DI LOCAZIONE € 638.144,64 \* 4% = € 25.525,79 annui**

### **CANONE LOCAZIONE AD USO ARTIGIANALE GENERICO**

Ai fini di una locazione di tipo artigianale generico, si è ritenuto corretto applicare un saggio pari al **3,7%**.

**CANONE DI LOCAZIONE € 638.144,64 \* 3,7% = € 23.611,35 annui**

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

228/17  
CROV.

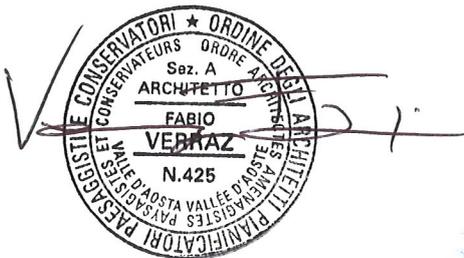
L'anno **duemiladiciassette** ed addì **07** del mese di **febbraio** in Aosta, nell'ufficio del Tribunale avanti il Cancelliere infrascritto, è comparso personalmente il Sig. VERRAZ architetto Fabio, residente in Quart (AO), il quale presentando l'unita relazione di perizia, contenente la stima per la determinazione del congruo canone annuo di affitto del fabbricato in oggetto, fa istanza per assolvere con giuramento.

Aderendosi a tale istanza e premesse le ammonizioni di Legge, viene deferito al perito comparente il prescritto giuramento che esso presta pronunciando la formula rituale seguente:

*"Io Fabio VERRAZ, giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità".*

Letto, confermato e sottoscritto come infra

Il Perito:



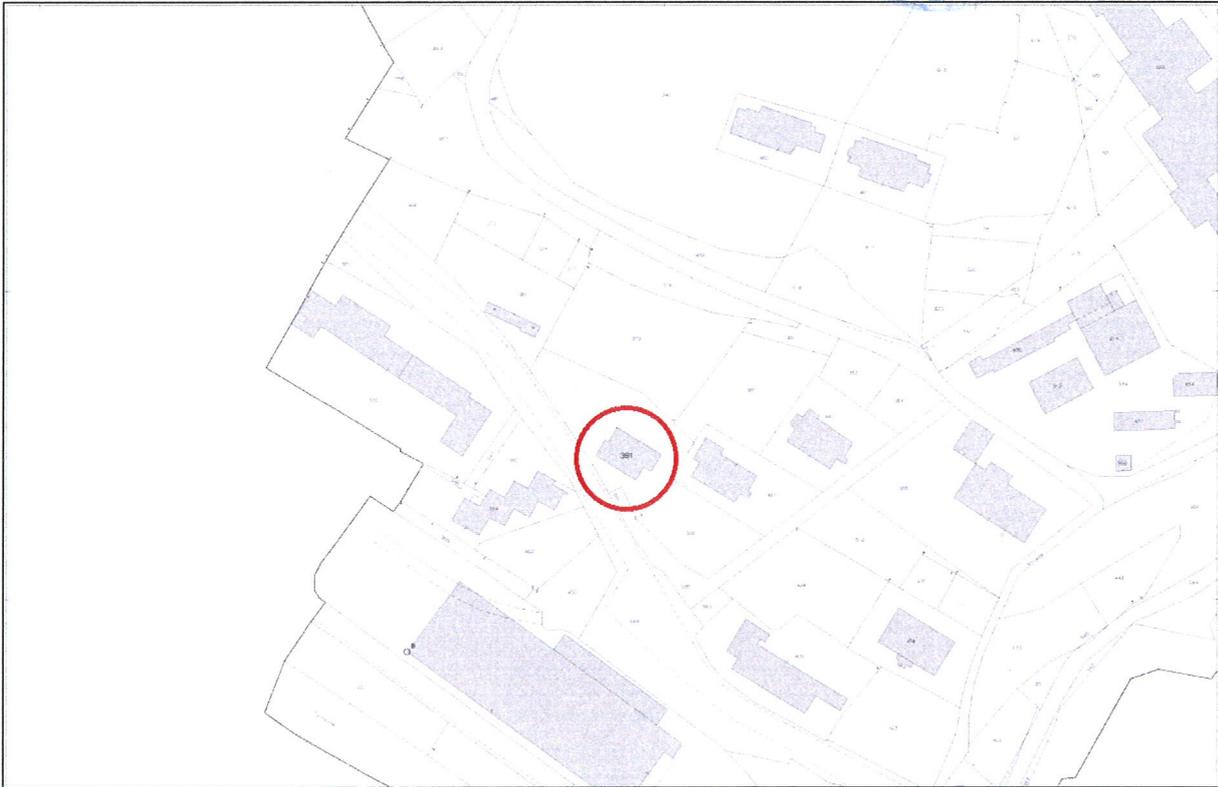
Il Cancelliere:  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO F2

Maria ZUCCARO  
*[Handwritten signature]*

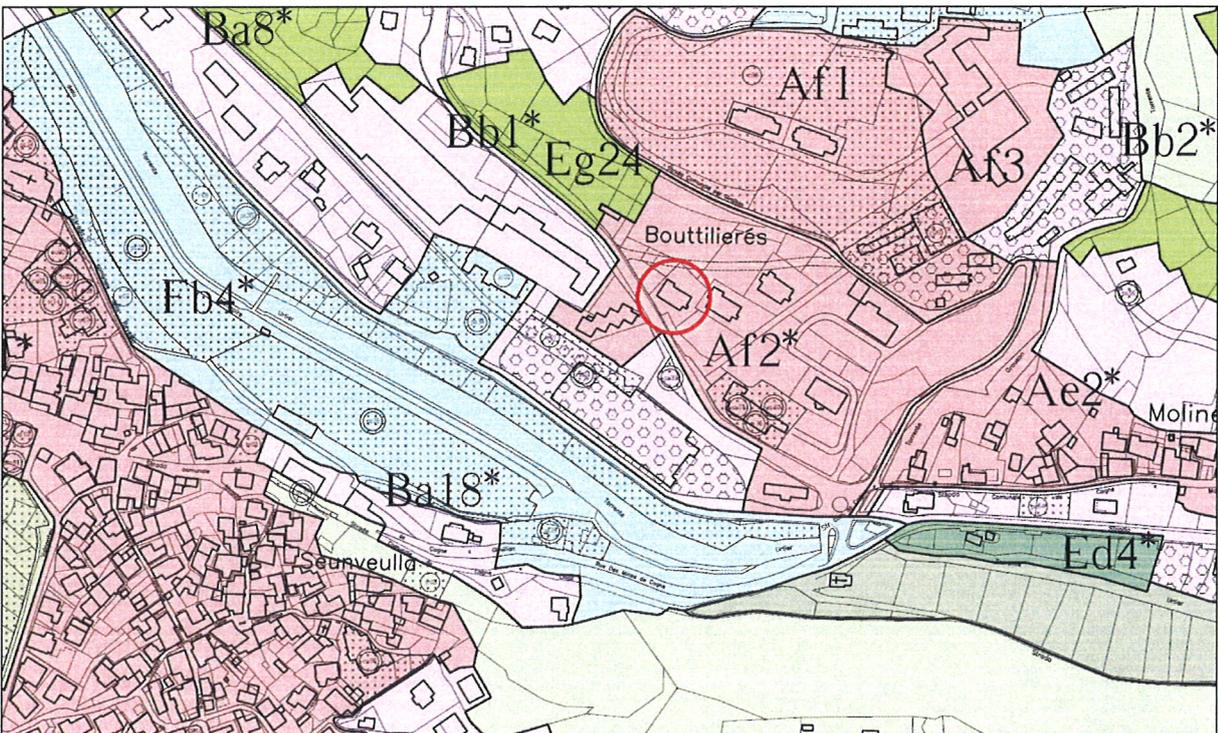




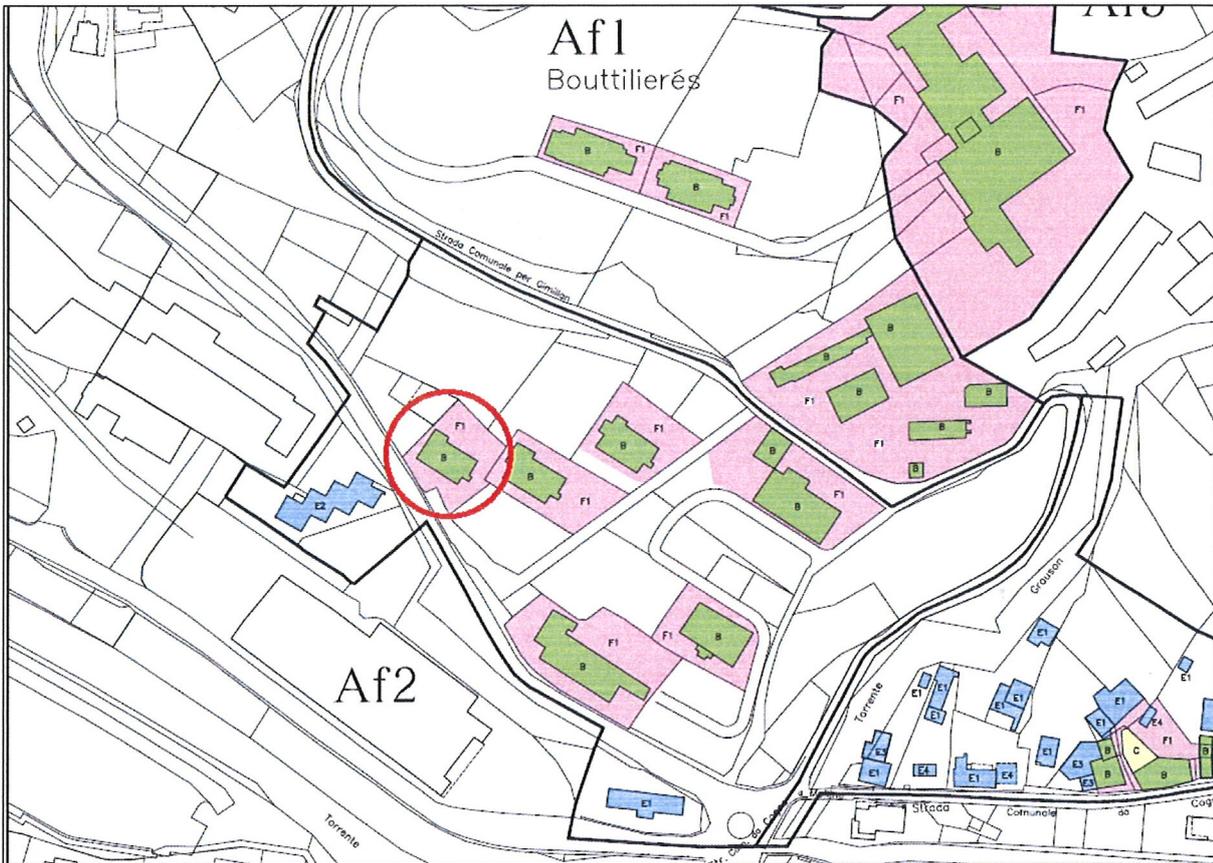
Allegato 1 - TAVOLE DI INQUADRAMENTO



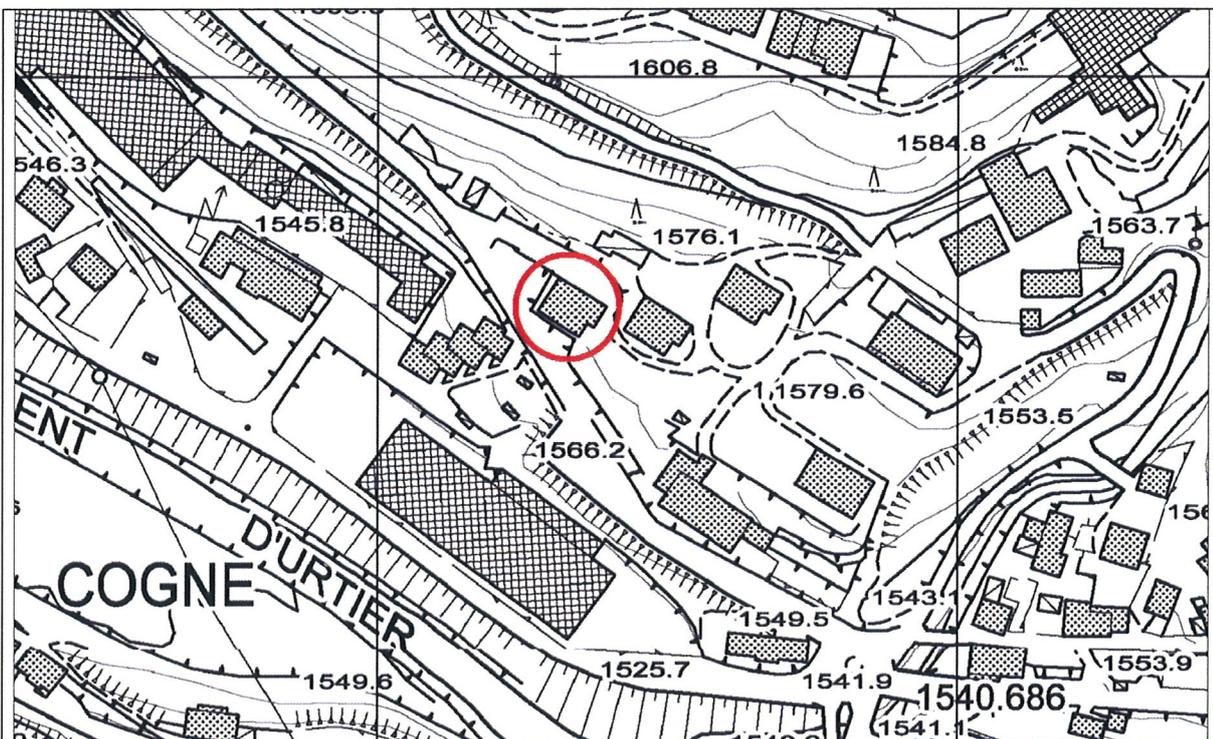
Estratto di mappa catastale: foglio XXXXII – mappale 391 – sub. da 1 a 9



Estratto di PRGC: Zona Af2\*



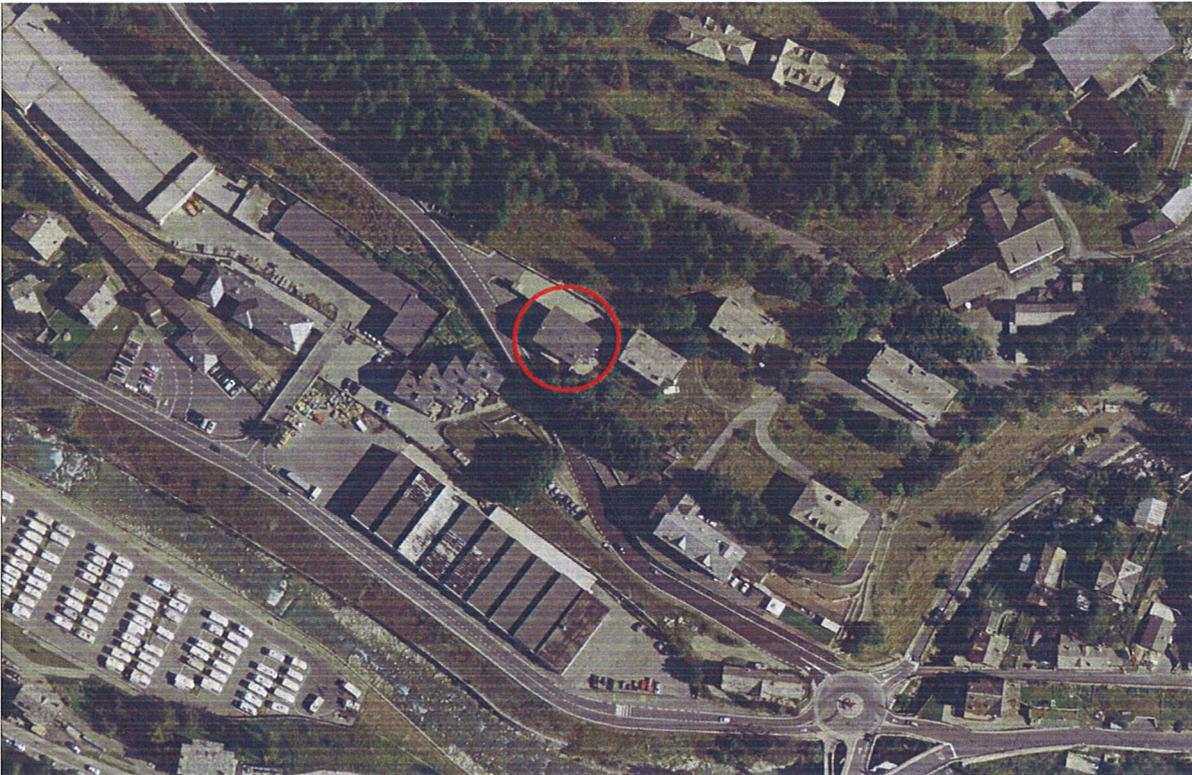
Estratto Tavola Classificazione Edifici in Zona A



Estratto di Carta Tecnica

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

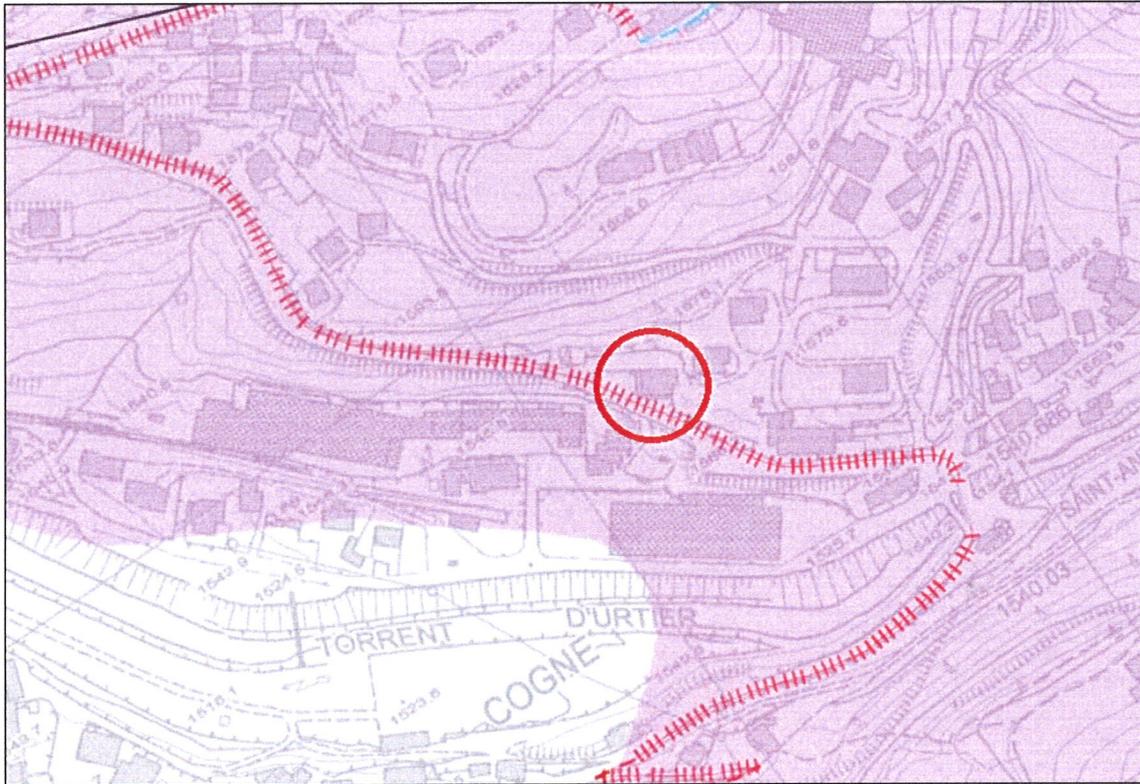
villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



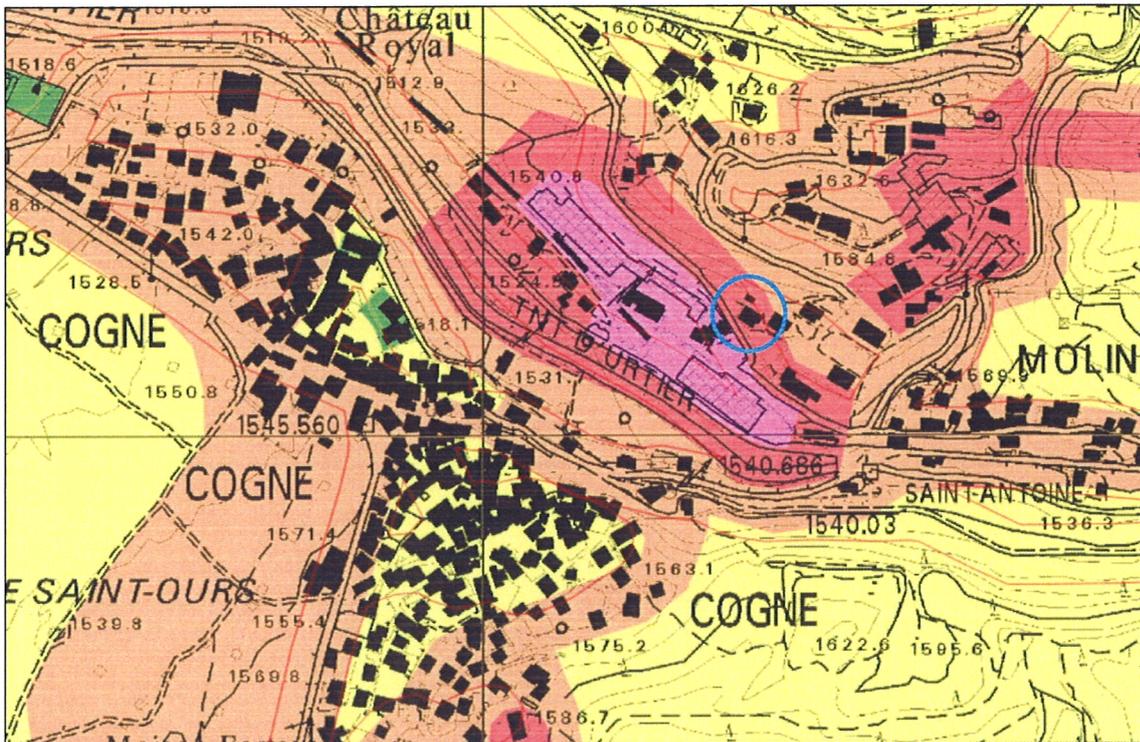
Veduta Aerea



Ambiti Inedificabili - Frane (art. 35 L.R. 11/98)



Vincolo Idrogeologico



Classificazione Acustica

Zona Classe IV

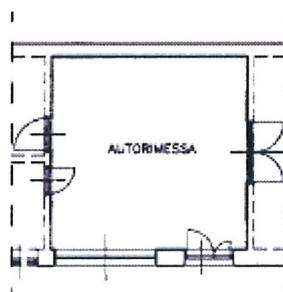
**Allegato 2 – PLANIMETRIE CATASTALI**

PIANO SEMINTERRATO H=2.30



Planimetria Catastale sub. 1

PIANO SEMINTERRATO H=2.30



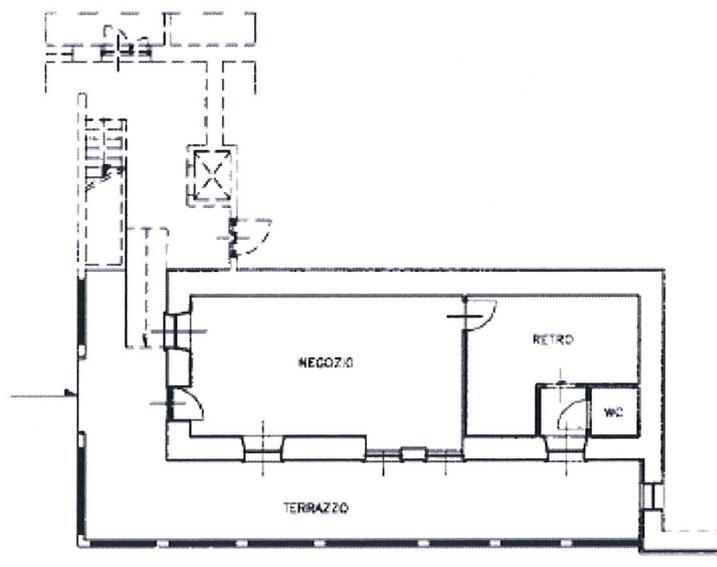
Planimetria Catastale sub. 2

PIANO SEMINTERRATO H=2.30



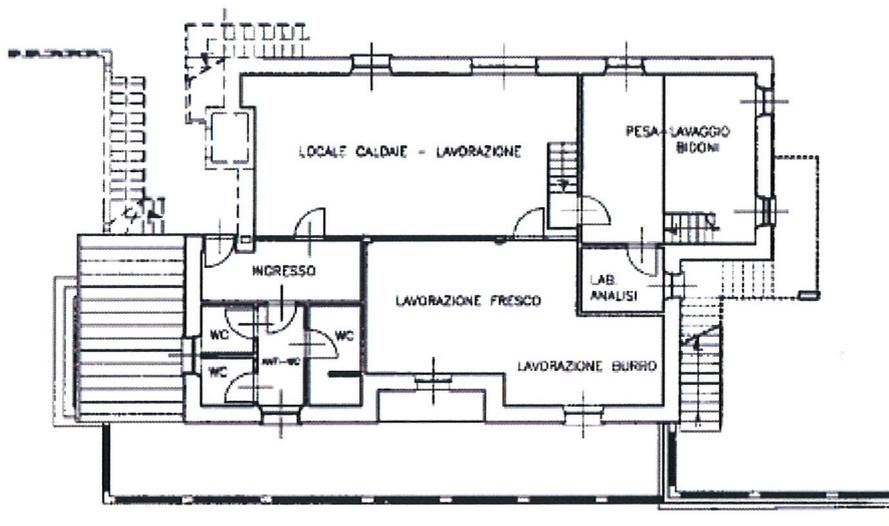
Planimetria Catastale sub. 3

PIANO SEMINTERRATO H=2.30

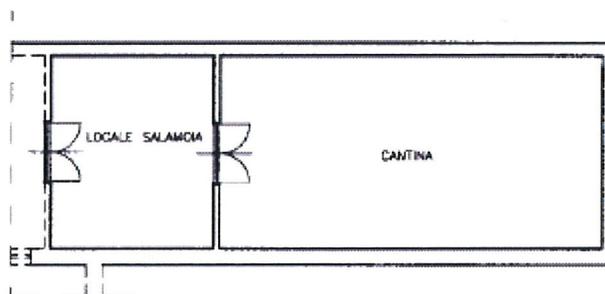


Planimetria Catastale sub. 4

PIANO TERRENO Hm=3.20

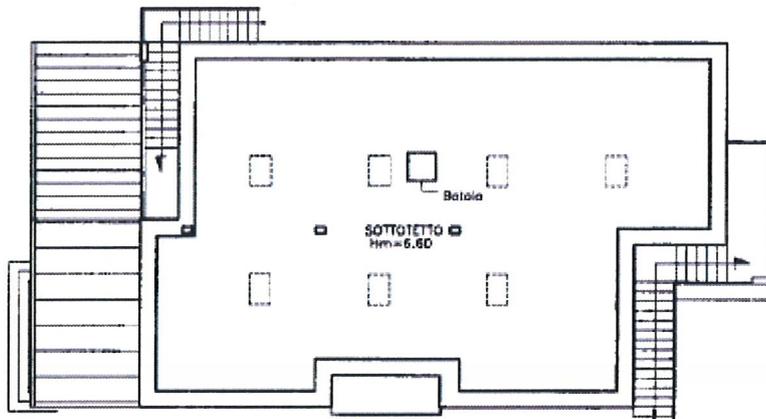


PIANO SEMINTERRATO H=2.30

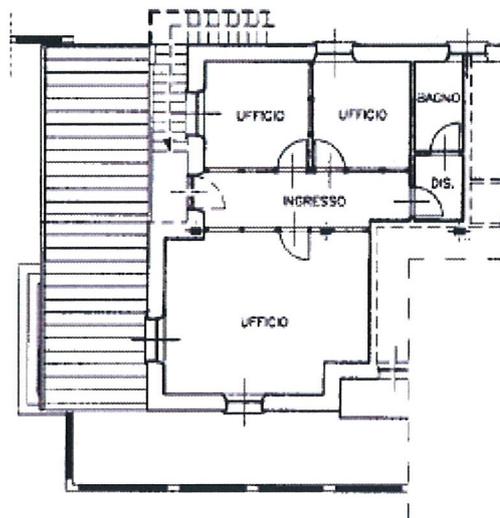


Planimetria Catastale sub. 5

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

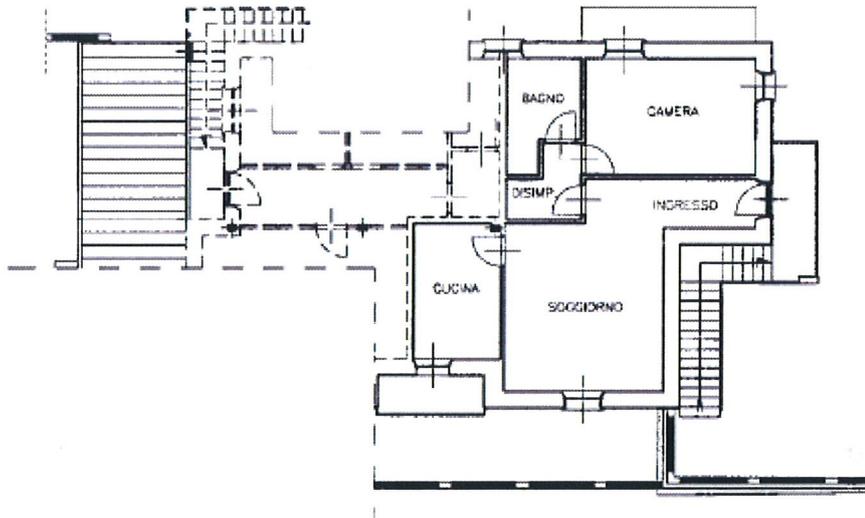


PIANO PRIMO H=2.90

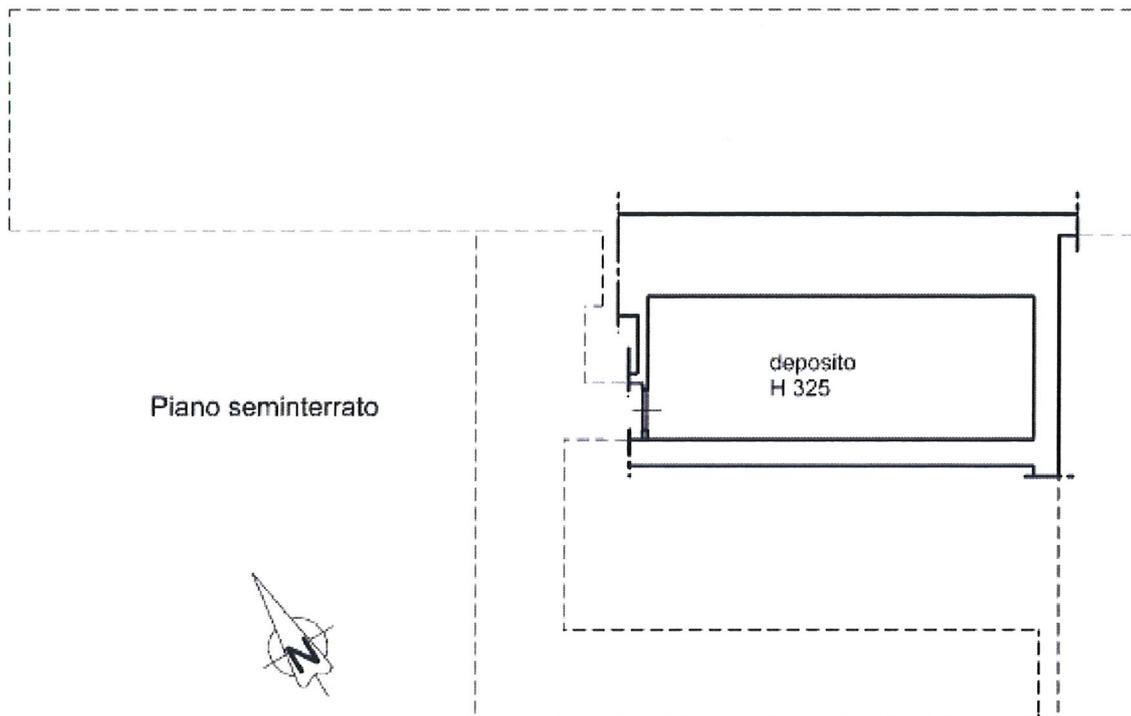


Planimetria Catastale sub. 6

PIANO PRIMO H=2.90



Planimetria Catastale sub. 7



Planimetria Catastale sub. 9

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@pec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/00  
00026200 00002082 W06ZR001  
00528399 06/02/2017 15:29:02  
4578-00087 180805FDD99B2039  
IDENTIFICATIVO : 01160115557197



**Allegato 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Prospetto Ovest



Prospetto Sud

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Prospetto Est



Prospetto Nord/Ovest



Veduta strade di accesso



Ingressi autorimesse e locali tecnici

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

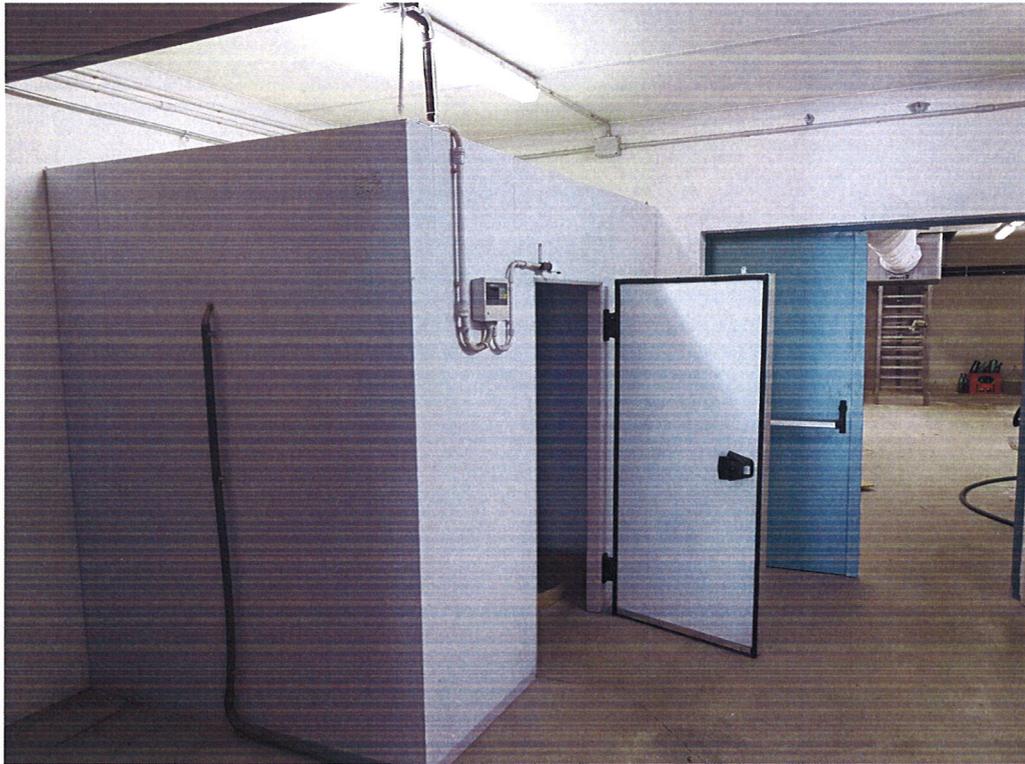
villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Autorimessa



Autorimessa



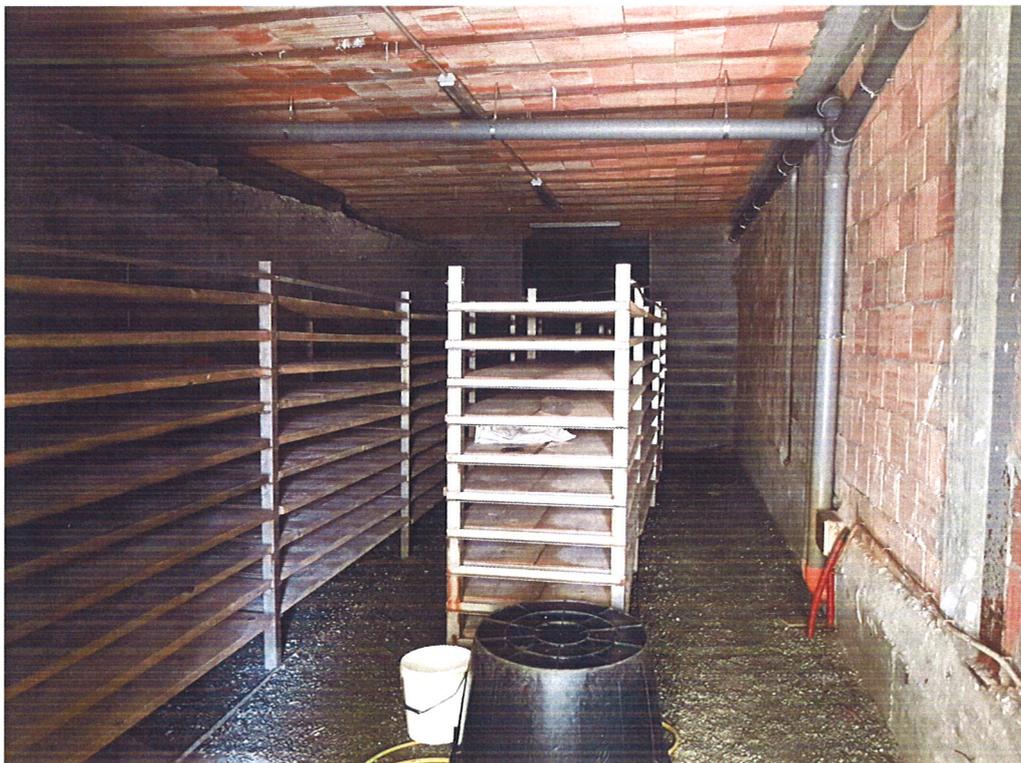
Locale salamoia



Cantina formaggi

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Deposito formaggi



Negozio

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Retro negozio



Servizio igienico negozio



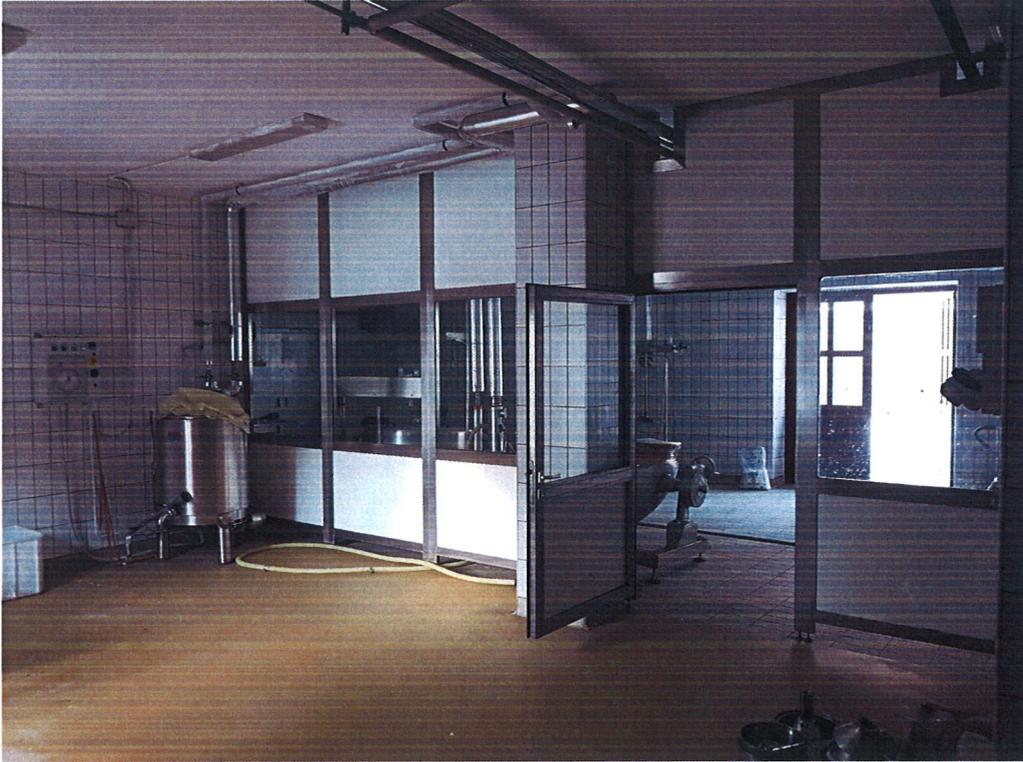
Locale lavorazione latte



Locale pesa/lavaggio bidoni

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Locale lavorazione fresco



Antibagno servizi igienici produzione



Servizio igienico produzione



Soggiorno appartamento casaro

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Camera da letto appartamento casaro



Servizio igienico appartamento casaro

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



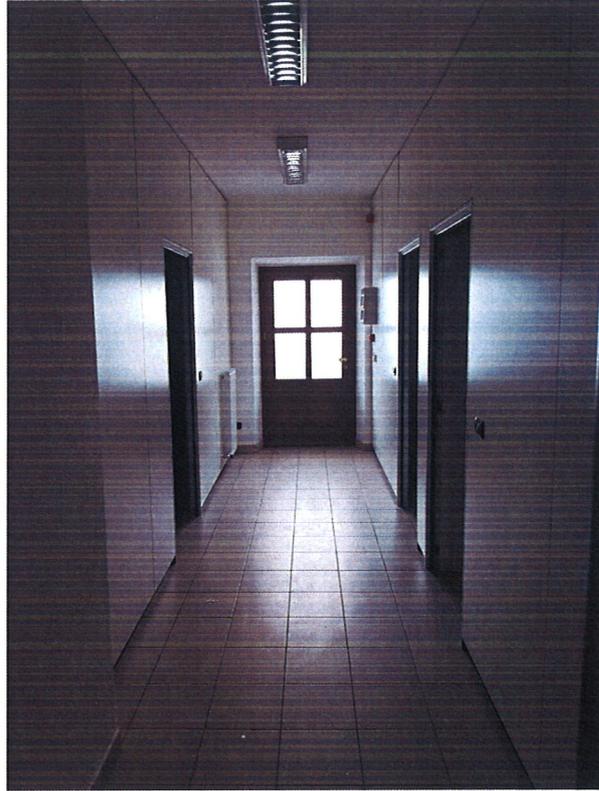
Cucina appartamento casaro



Servizio igienico zona uffici

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Ingresso zona uffici



Ufficio

**ARCHITETTO FABIO VERRAZ**

villaggio Chantignan n° 43 - 11020 QUART (AO) – Cell. +39 329 0137045 - fabio\_verraz@yahoo.it - pec: fabio.verraz@archiworldpec.it  
Codice Fiscale VRR FBA 79B13 A326U – Partita IVA 01122670076



Locale sottotetto



Locale sottotetto