

STIMA DEL VALORE DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITE IN ZONA PE3  
NEL COMUNE DI VALTOURNENCHE - LOCALITA' BREUIL-CERVINIA

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI VALTOURNENCHE

**STIMA DEL VALORE DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE  
INSERITE IN ZONA PE3  
NEL COMUNE DI VALTOURNENCHE  
LOCALITA' BREUIL-CERVINIA**



STUDIO ARCHITETTO ROBERTO OGGIANI - CHATILLON (AO)

## PREMESSA

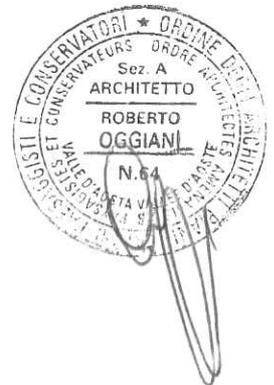
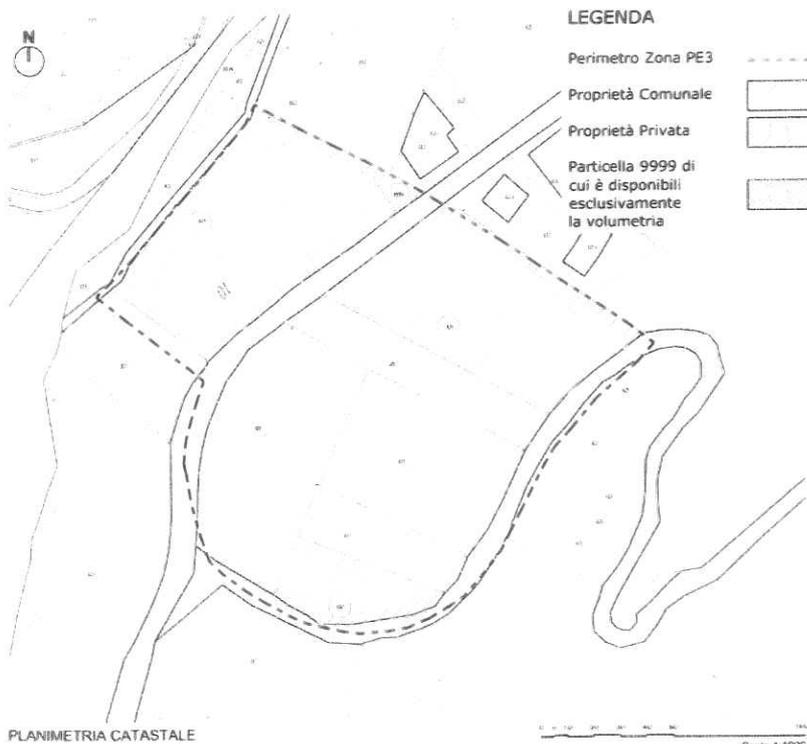
Il sottoscritto dr. Arch. **Roberto Oggiani**, nato a Bernal (Buenos Aires) il 20-11-1954, iscritto all'ordine degli architetti della Valle d'Aosta al n°64, con studio in via Emile Chanoux n°172 nel comune di Châtillon (AO), nell'ambito dell'incarico conferito con Determinazione del Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Valtournenche n°830 del 31-12-2007, ha redatto la seguente relazione di stima relativa alle aree di proprietà comunale inserite in zona PE3 località Breuil -Cervinia soggette a P.U.D. dal PRGC vigente.

A tale scopo il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e svolto indagini finalizzate a definire il più probabile valore degli immobili in oggetto ed ha redatto la seguente relazione di stima.

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Le aree in oggetto sono ubicate nel comune di Valtournenche, in località Breuil Cervinia, ai margini della strada regionale per Cervinia. Esse sono così censite al catasto:

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| FG. 10 n° 418 superficie mq           | 4.240,00                         |
| FG. 10 n° 419 superficie mq           | 1.163,00                         |
| FG. 10 n° 420 superficie mq           | 3.091,00                         |
| FG.10 n° 500 superficie mq            | 1.683,00                         |
| FG.10 n° 502 superficie mq            | 278,00 (* quota compresa in PE3) |
| <b>Superficie fondiaria totale mq</b> | <b>10.455,00</b>                 |



Il valore finale dell'area così assunto ha comunque necessità di essere compatibile con una **verifica finanziaria** dell'intera operazione.

Per svolgere questa analisi di verifica finanziaria si adotteranno per il calcolo i seguenti valori:

|   |               |
|---|---------------|
| - Superficie lorda abitabile presunta con destinazione ricettiva                          | 5.470 mq      |
| - Superficie presunta destinata a vani accessori  | 2.000 mq      |
| - Costo medio di costruzione a Breuil-Cervinia per fabbricati Alberghieri x parti agibili | 2.200,00 €/mq |
| - Costo medio di costruzione a Breuil-Cervinia per parti accessorie                       | 1.000,00 €/mq |
| - Valore area (desunto dalla presente stima)  | 3.500.000,00  |
| - rendimento lordo medio per l'investimento   | 8 %           |

**Calcolo:**

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| - Valore area  | € | 3.500.000,00         |
| - costo di costruzione parti alberghiere agibili<br>5.470 mq x 2.200,00 €/mq   | € | 12.034.000,00        |
| - costo di costruzione parti accessorie<br>2.000 mq x 1.100,00 €/mq  | € | 2.200.000,00         |
| - costo di costruzione parti esterne<br>7.800 mq x 100,00 €/mq   | € | 780.000,00           |
| - spese generali e di progettazione  | € | 300.000,00           |
| - totale investimento  | € | 18.814.000,00        |
| - rendimento finanziario dato dalla formula<br>$C_n = C_o \times q^{(n)}$ dove n è 4 anni<br>$18.814.000 \times (1+0.08)^{(4)} =$<br>$18.814.000 \times (1.08)^{(4)} = 18.814.000 \times 1.36 =$<br><b>capitale finale</b> | € | <b>25.587.040,00</b> |



Detto valore risulta congruo con il Valore di mercato dell'immobile desunto dal calcolo B) pari a € 25.880.000,00; pertanto la stima risulta verificata anche sotto l'aspetto finanziario.

Sulla scorta delle verifiche e delle valutazioni svolte in precedenza il valore delle aree di proprietà comunale inserite in zona PE3 località Breuil -Cervinia soggette a P.U.D. è pari a **€ 3.500.000,00 (diconsi tremilionicinquecentomila/00)**

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Chatillon, li 09 luglio 2009

In fede  
Dr. Arch. Roberto Oggiani

# PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENI E FABBRICATI OGGETTO DI VENDITA SITI IN LOCALITA' PISTA DI BOB DELLA FRAZIONE BREUIL-CERVINIA DEL COMUNE DI VALTOURNENCHE DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DISTINTI AL FOGLIO 10 DEL CATASTO TERRENI E FABBRICATI COSI' COME SUCCESSIVAMENTE ELENCATI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Sergio GRANGE** avente studio in Antey Saint André (AO) in Località Champagne n. 20, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Valle d'Aosta dal 1973 al n.ro di Albo 168, raccolta la documentazione necessaria ed effettuato i relativi sopralluoghi al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da vendere di cui l'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Valtournenche, ha svolto la presente stima tenendo in considerazione sia la destinazione urbanistica, sia l'attuale consistenza dei beni oggetto di vendita.

Il valore dell'area di cui la Perizia in argomento, è stato stabilito considerando le effettive possibilità legislative legate all'adozione del Piano Casa Regionale della Valle d'Aosta, di cui la Legge Regionale 4 Agosto 2009 n. 24, da applicare sui fabbricati esistenti attualmente inseriti entro i terreni in esame al momento della vendita.

## Descrizione dei beni oggetto di stima.

Trattasi di particelle Catastali confinanti, diversamente censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Valtournenche con differenti qualità e categorie, costituenti allo stato di fatto un unico lotto avente uguale destinazione di utilizzo di complessiva superficie Catastale Censuaria pari a 3.249 Mq.

Nello specifico, l'area in esame si caratterizza:

■ Dai successivi mappali costituenti i terreni censiti con i seguenti identificativi catastali:

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1116 Incolto Produttivo di Cl. 2 Aree 22.92  
R.D. € 0,36 R.A. € 0,24

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1120 Pascolo di Cl. 1 Aree 04.27  
R.D. € 0,77 R.A. € 0,77

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1123 Bosco Alto di Cl. 3 Aree 02.44  
R.D. € 0,19 R.A. € 0,04

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

■ Dai successivi mappali costituenti i fabbricati censiti con i seguenti identificativi catastali:

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1082 Ente Urbano di Aree 00.09 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1082 Zona Censuaria 3 Cat. C/2 di Cl. 1 Mq. 8  
Rendita € 16,53

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1083 Ente Urbano di Aree 00.10 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1083 Zona Censuaria 3 Cat. C/2 di Cl. 1 Mq. 8  
Rendita € 16,53

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1084 Ente Urbano di Aree 00.34 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1084 Zona Censuaria 3 Cat. C/2 di Cl. 1 Mq. 27  
Rendita € 55,78

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1086 Ente Urbano di Aree 01.09 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1086 Zona Censuaria 3 Cat. A/3 di Cl. 1 Vani 7,5  
Rendita € 677,85

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1087 Ente Urbano di Aree 00.62 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1087 Zona Censuaria 3 Cat. A/4 di Cl. 2 Vani 5,5  
Rendita € 298,25

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000

➤ Catasto Terreni: Fg. 10 Part. n. 1088 Ente Urbano di Aree 00.62 Partita 1

Catasto Fabbricati: Fg. 10 Part. n. 1088 Zona Censuaria 3 Cat. A/4 di Cl. 2 Vani 2,5  
Rendita € 135,57

Proprietà: Comune di Valtournenche - Proprietario per 1.000/1.000



**Descrizione dell'area urbanistica di inserimento degli immobili oggetto di vendita.**

L'area urbanistica di collocamento dei terreni e dei fabbricati oggetto di vendita, si inserisce attualmente in zona di P.R.G.C. "FS2" (Area destinata ad impianti sportivi di interesse generale).

**Perizia di Stima del più probabile valore di mercato dei terreni e dei fabbricati oggetto di vendita.**

Preliminarmente alla definitiva stesura della presente valutazione, al fine di ottemperare nel migliore dei modi all'incarico ricevuto, il sottoscritto Tecnico incaricato ha dapprima svolto le seguenti verifiche presso i competenti Uffici Comunali:

- il controllo dei redditi e dei valori Catastali assegnati agli immobili oggetto di stima dall'Agenzia del Territorio di Aosta;
- il riscontro presso l'Ufficio Tributi Comunale relativamente al valore ai fini fiscali attribuito ai terreni e fabbricati in esame.

Desunto tali informazioni, la Perizia di Stima degli immobili in argomento è stata condotta dalla possibilità legislativa di applicare all'area in esame la normativa Regionale del Piano Casa della Valle d'Aosta di cui la Legge Regionale 4 Agosto 2009 n. 24, il cui articolo 2, a seguito della totale demolizione dei fabbricati esistenti in loco, prevede la possibilità di realizzare nuove costruzioni residenziali con un incremento volumetrico maggiorato fino al 35% oltre la cubatura preesistente.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente Perizia, afferenti lo Studio di Fattibilità architettonico presentato all'Amministrazione Comunale di Valtournenche relativo al nuovo intervento proposto sull'area oggetto di vendita in applicazione del Piano Casa Regionale, si prevede la nuova individuazione di una superficie pari a:

*Superficie lorda abitativa proposta : Mq.  $(126,00+126,00+86,00+86,00) = 424,00$  Mq.*

*Superficie commerciale terrazzi : Mq.  $(28,00/2) = 14,00$  Mq.*

*Superficie commerciale residenziale complessiva : Mq.  $(424,00+14,00) = 438,00$  Mq.*

*Superficie commerciale accessoria complessiva Piano Interrato = 558,00 Mq.*

Da tali superfici si desume il seguente Costo di Costruzione per l'edificazione dei nuovi edifici da realizzare:

*Costo di Costruzione delle superfici residenziali fuori terra :*

*Mq.  $438,00 \times 2.200,00 \text{ €/mq.} = 963.600,00 \text{ €}.$*

*Costo di Costruzione della superficie accessoria entro terra del Piano Interrato :*

*Mq.  $558,00 \times 1.500,00 \text{ €/mq.} = 837.000,00 \text{ €}.$*

*Costo di Costruzione complessivo dei nuovi edifici da realizzare :*

*€.  $(963.600,00+837.000,00) = 1.800.600,00 \text{ €}.$*

Per la vendita dei nuovi fabbricati abitativi così edificati si possono supporre i seguenti valori di mercato prevedibilmente applicabili:

*Valore di mercato delle superfici residenziali fuori terra :*

*Mq.  $438,00 \times 5.500,00 \text{ €/mq.} = 2.409.000,00 \text{ €}.$*

*Valore di mercato della superficie accessoria entro terra del Piano Interrato :*

*Mq.  $558,00 \times 2.000,00 \text{ €/mq.} = 1.116.000,00 \text{ €}.$*

*Valore di mercato complessivo dei nuovi edifici da realizzare :*

*€.  $(2.409.000,00+1.116.000,00) = 3.525.000,00 \text{ €}.$*

A seguito delle valutazioni sopra espresse, al fine di garantire alla Società che si aggiudicherà l'acquisto degli immobili precedentemente descritti un utile d'impresa derivante dall'intera operazione non inferiore al 25%, anche in considerazione della difficile e particolare congiuntura economica che ormai interessa l'Italia da diversi anni, il sottoscritto scrivente ritiene che a detta area, alla data odierna, possa essere attribuito un valore unitario a metro quadrato pari a:

**307,79 Euro / Mq.**

ovvero, un valore complessivo per l'intero lotto di terreno pari a:

**Mq.  $3.249 \times 307,79 \text{ €/mq.} = 1.000.000,00 \text{ €}.$  circa (Un Milione / 00 Euro circa)**

Si allegano elaborati grafici progettuali della soluzione architettonica proposta all'Amministrazione Comunale di Valtournenche, Visure e Planimetria Catastale aggiornate delle particelle interessate dalla presente valutazione.

**Chatillon, li 24.05.2013**

**IL TECNICO**  
DOTT. ING. SERGIO GRANGE  
ALBO N. 168  
ORD. ING. VALLE D'AOSTA