

COMUNE DI
VALTOURNENCHE

Valle d'Aosta



UFFICIO TECNICO

COMMUNE DE
VALTOURNENCHE

Vallée d'Aoste

COMUNE DI VALTOURNENCHE VALLE D'AGOSTA - ARRIVANTO I.L.
10. AGO. 2020
PROT. N. 8728
TIT. CLASSE

STIMA CANONE DI LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE RICETTIVO CASA PER FERIE
"LA VILLA DEL SEMINARIO"
sito in località Muranche nel Comune di Valtournenche

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di valutazione, ubicato ai margini del centro abitato di Muranche in adiacenza al parcheggio comunale della frazione, è destinato attualmente a struttura ricettiva.

La costruzione, realizzata negli anni 30' come residenza estiva dei seminaristi della diocesi di Aosta, è stata negli anni 90' completamente trasformata e restaurata in casa per ferie.





UFFICIO TECNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è realizzato su cinque livelli, di cui uno interrato con accesso indipendente da nord/ovest, mentre per i restanti piani l'accesso principale è praticato dal fronte sud/ovest del piano terreno.

Il piano interrato comprende, un'autoimmessa dimensionata per n°11 posti auto, ed una scala di collegamento con il piano seminterrato.

Nel piano seminterrato e terreno sono ubicati gli spazi comuni come la sala da pranzo, la cappella, la sala riunioni, la biblioteca, la sala tv, ed alcuni locali di servizio come la cucina, la dispensa, l'office, la lavanderia, i servizi igienici e l'alloggio del custode.

Ai piani primo e secondo sono invece ubicate le camere da letto dotate di servizi igienici indipendenti.

Tutti i piani, ad esclusione dell'interrato, sono collegati internamente per mezzo di due scale e da un ascensore.

INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA

CATASTALE

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valtournenche al foglio 31 particella 635 in categoria D/2 Alberghi. La costruzione inoltre dispone di un'area verde, della superficie complessiva di mq 4.090, in parte occupata dal parcheggio a servizio della struttura.

Al catasto tutti i mappali intestano al Seminario Vescovile di Aosta, cod. fisc. 80001150079.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	635	/	D/2	/	/	25.822,84 €

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
31	518	Seminativo	2	441 m ²	0,43 €	1,02 €
31	519	Seminativo	2	143 m ²	0,14 €	0,33 €
31	634	Seminativo	2	280 m ²	0,27 €	0,65 €
31	713	Prato Irriguo	4	1.360 m ²	0,49 €	2,11 €
31	750	Seminativo	2	84 m ²	0,08 €	0,20 €
31	808	Prato Irriguo	4	280 m ²	0,10 €	0,43 €
TOTALE				2.588 m²		

COMUNE DI
VALTOURNENCHE

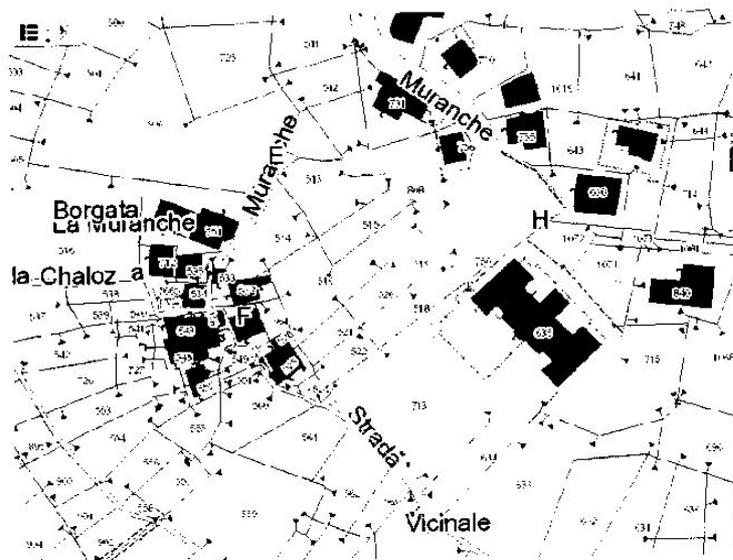
Valle d'Aosta



COMMUNE DE
VALTOURNENCHE

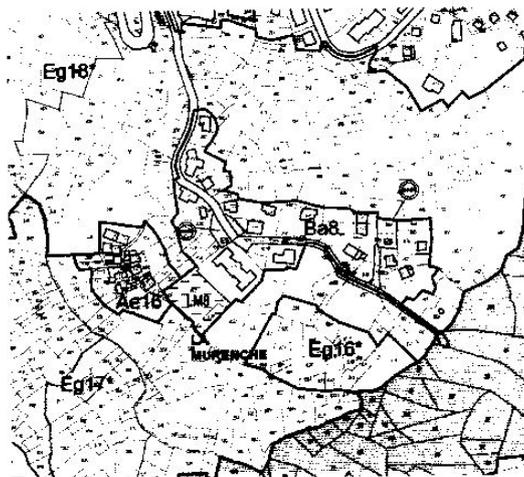
Vallée d'Aoste

UFFICIO TECNICO



URBANISTICO

Attualmente il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in gran parte nella sottozona Ba8 - "Sottozona già completamente edificate o di completamento destinate prevalentemente alla residenza" e in minima parte nella sottozona Eg18* - "sottozona di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate", del PRG Vigente.





UFFICIO TECNICO

LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 30, ed è stato oggetto di successivi interventi, autorizzati con i seguenti titoli:

- Atto di Concessione n°1220 del 24/05/1993 per l'adeguamento funzionale della struttura ricettiva;
- Atto di Concessione n°1220/b del 14/08/1995 variante n°1 al precedente atto;
- Atto di Concessione n°1220/c del 03/02/1997 variante n°2 al precedente atto;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 1118/97 del 17/02/1997;
- Autorizzazione in Sanatoria n°1676 del 20/01/1998 per conservazione e rimodellamento riduttivo di deposito permanente materiale sui mappali 635 e 713 del foglio 31;
- D.I.A. prot. 5439 del 07/10/1998 per i lavori di riorganizzazione interna di n°2 dormitori posti al piano primo;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 5651/99 del 08/07/1999;

CONSISTENZA

Il calcolo della superficie è stato eseguito sulla base degli elaborati progettuali presenti negli archivi comunali.

SUPERFICI VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI		
Piano Seminterrato	mq	475,00
Piano Terreno	mq	355,00
Piano Primo	mq	365,00
Piano Secondo	mq	365,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	1.560,00

PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE DIRETTE		
Piano Interrato	mq	261,00
Piano Seminterrato	mq	20,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	281,00



UFFICIO TECNICO

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (balconi, terrazze e similari)		
Piano Primo	mq	14,00
Piano Secondo	mq	14,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	28,00

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (giardini, aree verdi, ecc.)		
Piano Terreno	mq	4.090,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	4.090,00

TOTALE SUPERFICIE Omogeneizzata (1560,00+141,00+8,00+0,00)	mq	1709
---	-----------	-------------

CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il valore di mercato del canone di locazione da applicare alla suddetta struttura, si è tenuto come riferimento le quotazioni immobiliari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornati al secondo semestre del 2019.

Gli immobili presenti nella zona sono principalmente abitazione civili, mentre nel caso specifico la struttura attualmente utilizzata come ricettiva verrà in seguito utilizzata come scuola.

Pertanto analizzando i valori indicati nelle tabelle OMI e valutando lo stato di conservazione e la necessità di realizzare alcuni interventi di adeguamento sull'immobile si può pertanto stimare in 5,40 €/mq/mese il valore di riferimento.

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE:

1709 mq x 5,40 €/mq = 9.228,60 € arrotondato a **9.200,00 €**

CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE:

9,200,00 € x 12 mesi = **110.400,00 €**

Valtournenche, 10 agosto 2020

Il Tecnico
Geom. Edifizi Claudio