

V.G. 135/22

Comune di Valtournenche

Stima terreni - sottozona Cd4* Avuil



RELAZIONE DI STIMA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'area oggetto della presente valutazione è individuata al Catasto Terreni del Comune di Valtournenche in località Breuil-Cervinia.

Il bene di proprietà Comunale è individuato al foglio 10, mappali nn. 418, 419, 420, 500.

Nello specifico, trattasi di un area in gran parte utilizzata quale sosta camper e in parte caratterizzata da una copertura arborea di alto fusto. *(estratto di mappa)*

COMUNE DI VALTOURNENCHE

AREA LIBERA ADIBITA A SOSTA CAMPER

Foglio 10 - Particella 418

Comune VALTOURNENCHE

Proprietà 1/1

Qualità **Bosco alto fusto**

Superficie **4240**

Reddito dominicale **3,28 euro**

Reddito agrario **0,66 euro**

Foglio 10 - Particella 419

Comune VALTOURNENCHE

Proprietà 1/1

Qualità **Bosco alto fusto**

Superficie **1163**

Reddito dominicale **0,90 euro**

Reddito agrario **0,18 euro**



Foglio 10 - Particella 420

Comune VALTOURNENCHE

Proprietà 1/1

Qualità Bosco alto fusto

Superficie 3091

Reddito dominicale **2,39 euro**

Reddito agrario **0,48 euro**

Foglio 10 - Particella 500

Comune VALTOURNENCHE

Proprietà 1/1

Qualità Bosco alto fusto

Superficie 1683

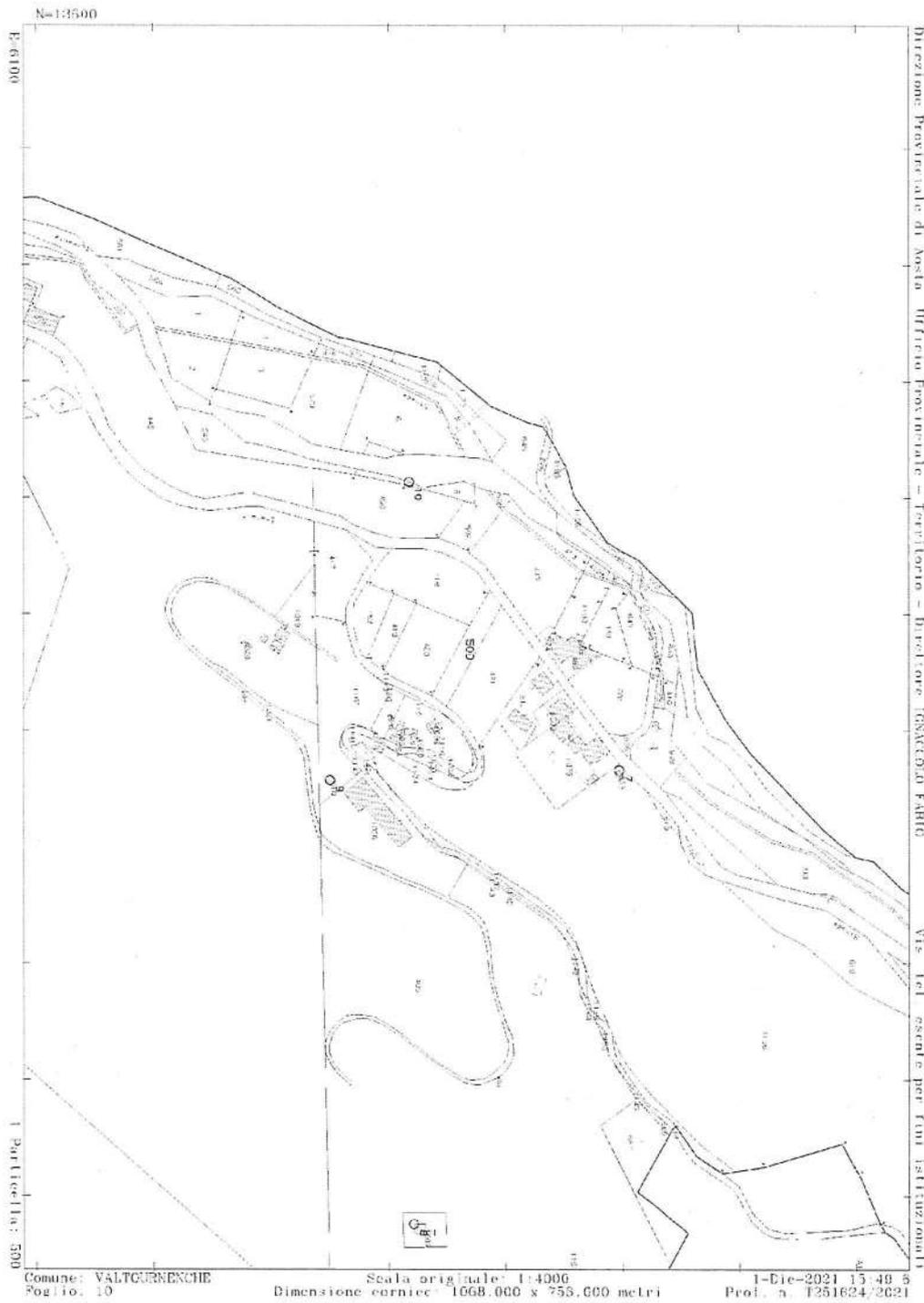
Reddito dominicale **1,30 euro**

Reddito agrario **0,26 euro**

Per una superficie totale di mq 10177



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Estratto di mappa catastale fgl 10, mappali nn. 418, 419, 420, 500



Estratto di mappa catastale: individuazione sottozona Cd4-Avuil*



PRG

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D'AOSTE

COMUNE DI COMMUNE DE

VALTOURNENCHE



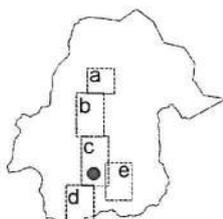
PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato dalla G. R. con provvedimento n. 7114 del 27-07-1989

VARIANTE SOSTANZIALE DI ADEGUAMENTO AL PTP
ai sensi art. 13 L.R. 06-04-1998, n. 11 e smi

P402 a	CARTA PRESCRITTIVA DELLA ZONIZZAZIONE, DEI SERVIZI E DELLA VIABILITA' DEL PRG		
	<i>CARTA SU BASE CATASTALE</i>	<i>SCALA</i>	<i>1:2000</i>

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n. 12 del 19/04/2016 CHE HA ACCOLTO INTEGRALMENTE LE PROPOSTE DI MODIFICAZIONE CONTENUTE NELLA DGR n. 460 del 07/04/2016
INTEGRAZIONE FEBBRAIO 2021

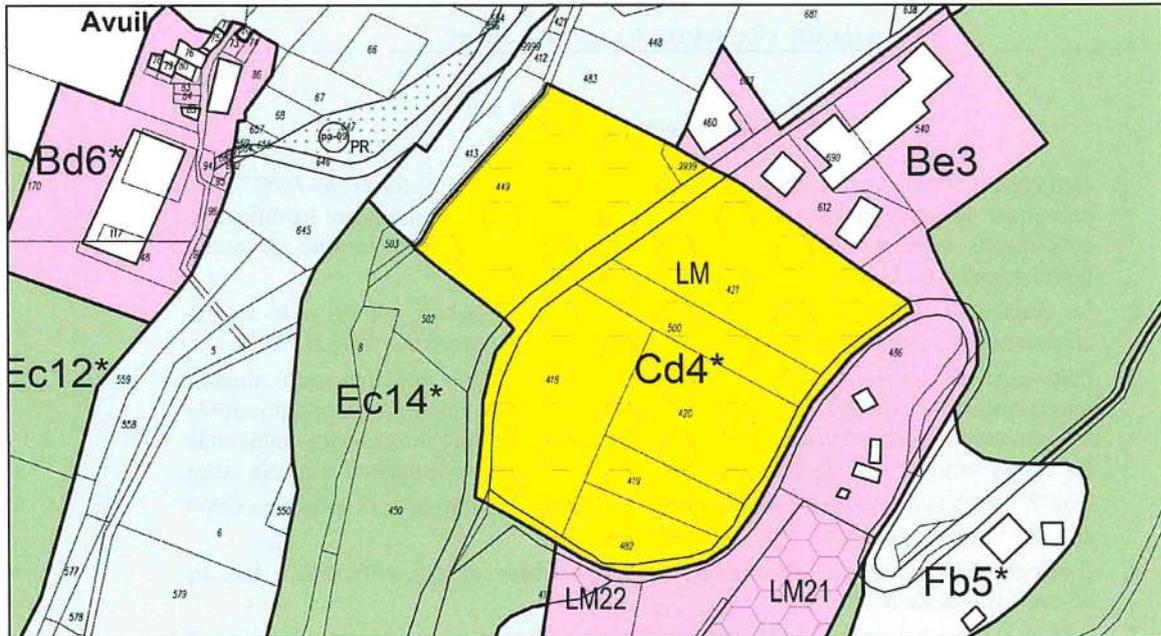


Ing. BOTTA Giovanni
Arch. HERIN Renato
Dott. Forestale CERISE Italo
Dott. Geologo DE LEO Stefano

Il PRG del comune di Valtournenche è stato approvato con DGR n. 460 del 7/04/2016.

L'area oggetto di stima è ricompresa nella sottozona Cd4*-AVUIL, sottozona destinata ad attività turistiche di tipo ricettivo, sulla medesima è in vigore un PUD di iniziativa privata che è stato recepito dal PRG vigente, come si evince dalla tabella 8bis delle NTA tab relativa alle sottozone Cd contenente le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici.

L'attuazione dell'area è regolata da apposita convenzione che definisce le modalità costruttive e i tempi di attuazione relativamente alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche previste dal PUD medesimo.



Stralcio della tavola del PRG vigente P402 a



Zone				
Zona B	Zona C	Zona F	Zona G	Zona H
Zona E	Zona I			

Le sigle della sottozona di tipo B, C ed F ricorrono in tutto o in parte in ambito modificabile di cui agli artt. 25, 36 e 37 della LR 7/1968 e s.m., sono contrassegnate con il simbolo asterisco (**).

Servizi				
Servizi di tipo "civile" (esistente)	Servizi di tipo "civile" (previsto)	Servizi di tipo "civile" (esistente)	Servizi di tipo "civile" (previsto)	Area a servizio
FL	FL	SA	IS	
CS	SI	SP		

ES = Servizio esistente
PR = Servizio previsto

L'individuazione dei singoli servizi è contenuta al comma 2 dell'Art.61 dello NTA.

Aree speciali				
Area sottile a servizio (esistente)	Area sottile a servizio (previsto)	Area sottile a servizio (esistente)	Area sottile a servizio (previsto)	Area sottile a servizio (esistente)
Area sottile a servizio (esistente)	Area sottile a servizio (previsto)	Area sottile a servizio (esistente)	Area sottile a servizio (previsto)	Area sottile a servizio (esistente)

Viabilità			
Viabilità ordinaria	Viabilità provvisoria	Viabilità eccezionale	Viabilità da sopprimere

Legenda

NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 47 (Sottozone di tipo "C")

1. Nella tavola "P4 - Carta della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG" sono delimitate le sottozone di tipo C, ovvero le parti di territorio totalmente inedificate o debolmente edificate da infrastrutturare, destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti a prevalente destinazione turistico-ricettiva.
2. Le condizioni minime d'intervento, le modalità di intervento, gli usi e le attività consentite e gli ulteriori parametri edilizi sono indicati nelle tabelle delle NTAtab.
3. Fatte salve le sottozone Cb2 e Cb3, gli interventi di nuovo impianto sono attuabili previa formazione di PUD, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato a organizzare le urbanizzazioni primarie assicurando nel contempo il migliore inserimento ambientale dei nuovi volumi con tipologie edilizie coerenti e con sistemazioni a verde delle aree¹⁹². Il PUD è esteso all'intera superficie territoriale, fatta salva la sottozona Cd6* articolata nei due comparti indicati nella tavola P4.
4. Il calcolo della superficie urbanistica (Sur) ammissibile sui lotti edificabili è definito all'art. 21bis delle NTA.
5. Il PUD, oltre a garantire la sufficienza delle infrastrutture a rete indicate al comma 2 dell'articolo 6 delle NTA, definisce il limite massimo di superficie urbanistica (Sur) per singolo fabbricato sul lotto asservito all'edificazione.
6. Il PUD definisce le quantità minime di aree destinate a parcheggio e verde privato con riferimento alla dotazione minima prescritta per le sottozone di tipo B all'art. 46 delle NTA.
7. Al fine della riqualificazione delle componenti ambientali e della salvaguardia della leggibilità del paesaggio caratterizzante gli insediamenti individuati come sottozone di tipo C, si osservano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 23 delle NTA
8. I fabbricati devono presentare tipologie edilizie e materiali coerenti con il contesto ambientale di appartenenza senza alterare nel complesso i caratteri tipici del sistema insediativo tradizionale e del relativo aspetto paesaggistico. In particolare gli interventi devono rapportarsi alla situazione geomorfologica locale e privilegiare forme e materiali tali da garantire la necessaria funzionalità delle attività previste negli organismi edilizi e la qualità dell'edificato.
9. Le aree pertinenziali ai fabbricati e gli spazi pubblici devono essere funzionalmente ed esteticamente sistemati in relazione alla specifica destinazione d'uso ed all'esigenza di migliore inserimento ambientale.
10. La realizzazione di costruzioni interrato per tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di quelle ricettive (G) e di quelle pubbliche (M), non deve superare la soglia massima del 60% della superficie del lotto.
11. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi nelle sottozone di tipo C si applicano inoltre le disposizioni relative agli equilibri funzionali di cui agli artt. da 11 a 16 delle NTA.
12. La preventiva formazione di PUD di cui al precedente comma 3 non si applica nel caso di interventi di nuova costruzione derivanti dall'applicazione delle disposizioni relative alla delocalizzazione degli immobili siti in zone a rischio idrogeologico ai sensi dell'art. 68 delle NTA.
13. Ogni tipo di intervento consentito nelle singole sottozone deve essere coerente con la

¹⁹² NAPTP, art. 24, commi 10,11,12 ; art. 25, commi 4, 5 e 6

NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

vigente disciplina degli ambiti inedificabili¹⁹³. Per le parti di sottozona eventualmente interferenti con tali ambiti inedificabili, gli usi e le attività nonché le modalità di azione e di intervento, sono attuabili nei limiti di cui alla relativa legislazione regionale e nel rispetto delle prescrizioni specifiche contenute nelle norme tecniche allegate alla cartografia degli ambiti inedificabili.

14. Per ogni sottozona il PUD, oltre alla dotazione infrastrutturale privata (reti idrica e fognaria, strade e parcheggio a servizio delle unità immobiliari esistenti e previste, aree a verde), dovrà prevedere la realizzazione della seguente dotazione pubblica minima:
- collegamento alle pubbliche reti dell'acquedotto, fognatura e viabilità esterna alla zona a PUD;
 - rete di illuminazione pubblica;
 - aree di parcheggio nella misura minima di 2,5 m² ogni 20 m² di Sur di tipo residenziale e ricettivo prevista nel PUD.

La realizzazione delle suddette infrastrutture pubbliche sarà regolata da apposita convenzione, nella quale verranno definiti le modalità costruttive, i tempi di attuazione e quant'altro ritenuto necessario per la corretta attuazione del PUD ai sensi di legge. E' data facoltà dello scorporo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione delle opere pubbliche che, ancorché realizzate dai privati, verranno acquisite al patrimonio comunale, previo collaudo tecnico favorevole. E' data inoltre la facoltà al comune di monetizzare le aree a parcheggio pubblico nell'ambito della convenzione e sulla base del programma comunale annuale dei parcheggi approvato con delibera di consiglio comunale

15. E' ammesso l'incremento degli indici edificatori come riportato nelle singole tabelle di sottozona a condizione che la dotazione pubblica dei posti auto di cui al comma 14 sia realizzata interamente in interrato. Anche in questo caso è data la facoltà al comune di monetizzare le aree a parcheggio pubblico nell'ambito della convenzione e sulla base del programma comunale annuale dei parcheggi approvato con delibera di consiglio comunale.
- 15bis. Per la sottozona Cd1 la dotazione di parcheggi pubblici è interamente oggetto di monetizzazione in considerazione della specificità della località di Cheneil, non accessibile alle automobili, e della presenza di parcheggi pubblici a valle in località La Barmaz. Per la sottozona Cd8* prevale la disciplina riportata nella relativa tabella di sottozona.
16. Per il complesso edilizio denominato "Gran Baita" inserito nel comparto Cd6a*, sono assentibili interventi di demolizione totale e ricostruzione e, limitatamente alle porzioni di edificio per le quali non è ammessa l'applicazione delle leggi speciali¹⁹⁴, sono consentiti incrementi volumetrici fino al 40 per cento del volume esistente prima dell'incendio che ha distrutto l'edificio stesso con le destinazioni d'uso stabilite nella relativa tabella.
17. Sui fabbricati esistenti nelle aree assoggettate a PUD gli interventi edilizi e le relative trasformazioni d'uso ammesse si attuano con titoli abilitativi singoli. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sui terreni liberi da destinare a nuova edificazione non vengono computati i sedimi dei fabbricati esistenti e le aree fondiari, pertinentziali e non, per le quali sia dimostrata di non aver già prodotto capacità edificatoria.

¹⁹³ LR 6 aprile 1998, n. 11 e smi, artt. 33, 34, 35, 36 e 37

¹⁹⁴ LR 6 aprile 1998, n. 11 e smi, art.90 bis e LR 4 agosto 2009, n. 24



NTA tab TABELLE DELLE PRESCRIZIONI E DELLE NORME EDILIZIE ALLEGATE ALLE NTA

TAB. 8 -Cd

SOTTOZONE DI TIPO Cd (art. 47 NTA)			destinate ad attività turistiche di tipo ricettivo
Sigla - località	Superficie territoriale m ²	Superficie fondiaria m ²	Sistema Ambientale PTP Titolo II, art. 10, comma 3 NAPTP
Cd4* - Avuil	23.247	20.995	Tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico (art. 17, comma 1)

TAB. 8bis -Cd

condizioni minime d'intervento: titoli abilitativi e strumenti attuativi Art. 7	modalità di intervento	usi ed attività Art. 10	SUR riservata alla destinazione d'uso prevalente %	I m ² /m ² densità fondiaria	rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria (Scu/SF) m ² /m ²	R/C m ² /m ² rapporto di copertura max	H max m altezza massima	N° piani fuori terra	DF m distanza tra i fabbricati	DC m distanza tra i confini
SCIA, Permesso di costruire; Comma 6 PUD (1)	Art. 8 comma 1: a) recupero: 1), 2), 3), 4), 5); b) nuova costruzione: 1), 2); c) demolizione; d) altri interventi: 1), 4). Art. 9	turistiche e ricettive: g1 (alberghi), g2 (RTA) g10 (ristorazione) g11 (sosta temporanea autocaravan); pubbliche di servizio o di pubblico interesse: m1	100% ricettiva	(2) (3) (4)	(5)	1/3	14,50	3+1	10,00	5,00

Stralcio delle NTA tab del PRG

PRESCRIZIONI PARTICOLARI TAB. 8bis – Cd

Sulle aree e sugli immobili ricadenti in fasce a media/alta pericolosità, come individuate sulle carte degli ambiti inedificabili per frana, inondazione e valanga, si applicano le limitazioni di cui al Titolo II Capo V delle NTA.

Nella sottozona Cd4^b sono fatte salve e si applicano le modalità di intervento ed i parametri edilizi indicati nel vigente PUD di iniziativa privata approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 13 del 27/02/2013, alle condizioni stabilite nell'apposita convenzione e, ivi comprese le eventuali varianti e proroghe; in caso di perdita di efficacia o di decadenza del vigente PUD ai sensi di legge, si applicano le norme indicate nella presente tabella.

condizioni minime d'intervento

(1) Obbligatorio per interventi di nuova costruzione; esteso all'intera sottozona.

parametri edilizi

(2) per attuazione del PUD secondo il comma 14 dell'art. 47 delle NTA:

- a) densità pari a **0,20** m²/m² per destinazione turistico-ricettiva alberghiera ("g1", "g2");
- b) densità pari a **0,15** m²/m² per destinazione turistico-ricettiva extralberghiera ("g10")

(3) per attuazione del PUD secondo il comma 15 dell'art. 47 delle NTA:

- a) densità pari a **0,30** m²/m² per destinazione turistico-ricettiva alberghiera ("g1", "g2");
- b) densità pari a **0,25** m²/m² per destinazione turistico-ricettiva extralberghiera ("g10");

(4) densità fondiaria massima per edifici pubblici e di interesse generale pari a **0,35** m²/m².

(5) a) rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria pari a **0,45** m²/m² per destinazione ricettiva alberghiera (sottocategorie "g1", "g2");

b) rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria pari a **0,35** m²/m² per destinazione turistico-ricettiva extralberghiera ("g10");

altre prescrizioni

Il PUD deve organizzare funzionalmente le reti infrastrutturali (viabilità pubblica e privata, di pubblica illuminazione e di smaltimento acque bianche e nere, aree di parcheggio private e pubbliche, aree verdi private), deve altresì garantire l'ideoneo inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale con articolazione dei corpi di fabbrica.

L'area in questione per la destinazione "turistico-ricettiva alberghiera (g1, g2)" ha una densità fondiaria pari a 0,30 mq/mq.

Poiché i terreni di proprietà comunale hanno superficie pari a 10.177mq, la capacità edificatoria massima per la destinazione alberghiera è pari a 3.053 mq.

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'area in esame si colloca lungo la SR 46 di Valtournenche nelle immediate vicinanze di Breuil Cervinia all'altezza del golf club Cervino, sulla destra orografica del torrente Marmore, all'incrocio con la strada denominata "strada per cielo alto". L'area si trova in una posizione ottimale sia per la sua attuazione (facilità di accesso con i mezzi in fase di costruzione) sia per la futura fruizione, dagli utenti della futura struttura ricettiva, delle piste di sci alpino, dei servizi in atto e del centro storico e delle relative attività commerciali della località Breuil-Cervinia.



L'area oggi è utilizzata per la maggior parte quale area di sosta per i camper, infrastrutturata con acquedotto, fognatura e illuminazione pubblica.

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

Foglio 10 - Particella 418

Superficie 4240

Foglio 10 - Particella 419

Superficie 1163

Foglio 10 - Particella 420

Superficie 3091

Foglio 10 - Particella 500

Superficie 1683

TOTALE SUPERFICIE DELLE PROPRIETÀ COMUNALE: 10.177MQ



LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene di cui al foglio 10, mappali nn. 418, 419, 420 e 500 del Comune di Valtournenche risulta essere in capo, con proprietà pari rispettivamente ad 1/1, ad un unico intestatario il Comune di Valtournenche:

La presente relazione è volta a determinare il valore dell'area di proprietà comunale.



VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

VALTOURNENCHE - foglio 10, mappali nn. 418, 419, 420 e 500.

Il bene e risulta ricadere nella sottozona Cd4* della variante sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale, sottozona destinata prevalentemente alle attività turistico-ricettive (art. 47 NTA PRG), sottoposta a PUD, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 460 del 7/04/2016, e del Consiglio comunale n. 12 del 19/04/2016.

E' in vigore un PUD di iniziativa privata su tutta la sottozona Cd4* (prot. n. 10572/VI/3e del 5/08/2009); il PUD ha valore 10 anni, oltre alla reiterazione di altri 5. Il PUD decadrà il 5 agosto 2024.

Per quanto riguarda l'interferenza con gli AMBITI INEDIFICABILI previsti dalla Legge Regionale 11/98 sui mappali interessati si può osservare quanto segue:

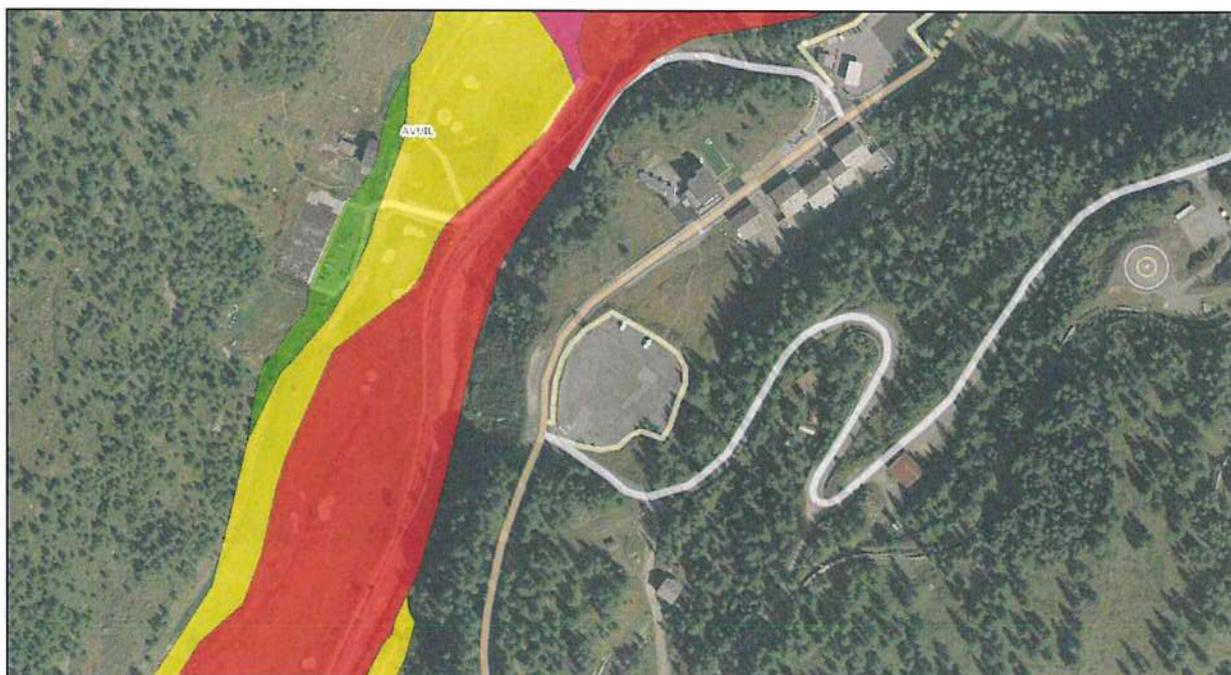
art. 33 AREE BOScate - zona non ricade in area boscata.



art. 35 TERRENI SEDI DI FRANE – la zona è ricadente in aree dissestate a bassa pericolosità.



art. 36 TERRENI A RISCHIO DI INONDAZIONI – la zona non ricade in aree a rischio di inondazioni.



art. 37 FRANE – TERRENI SOGGETTI A RISCHIO DI VALANGHE. – la zona non ricade in aree a rischio di valanghe.



Inoltre l'area su cui insiste in fabbricato risulta sottoposta ai seguenti ulteriori vincoli:

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.1923 n. 3267;
- Area ricadente nei territori eccedenti i 1600 mt sul livello del mare ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004;
- Area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 in quanto di notevole interesse pubblico.



STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'area in oggetto, lo scrivente ha adottato i criteri di stima che meglio rappresentano la ricerca del più probabile valore di mercato.

- Stima sintetica, con comparazioni dirette sui terreni oggetto di perizia, elaborata mediante ausilio delle Agenzie Immobiliari presenti nelle zone limitrofe. Sono stati presi in considerazione anche i valori di vendita desunte da colloqui con professionisti operanti in zona e da atti di compravendita di recente stipula. *(allegato in coda – Atti di compravendita)*
- Quotazione secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in seno all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

STIMA SINTETICA

Il primo criterio di stima utilizzato prevede una conoscenza diretta del mercato immobiliare nelle zone prossime all'ubicazione dei terreni di cui in oggetto tenendo in considerazione tutti gli elementi necessari alla ricerca del più probabile valore di mercato. I fattori caratterizzanti le valutazioni sintetiche del caso sono ravvisabili nell'ubicazione del terreno e nelle sue potenzialità.

VALUTAZIONE DI VENDITA – Valori commerciali

Si procede in seguito alla ricerca di offerte commerciali di vendita di immobili e di terreni nelle aree ubicate nelle immediate vicinanze.

Annuncio commerciale n°1**Albergo in Vendita in Frazione Cretaz 50 a Valtournenche - Cervinia**

- € 1.950.000
- Metri quadri:1.200
- Locali:30
- Bagni:30
- Posti auto:30
- Balcone:Sì
- Terrazzo:Sì
- Giardino:privato
- Cantina:Sì
- Condizioni:da ristrutturare
- Arredamento:completamente arredato
- Anno di costruzione:1970
- Aria Condizionata:assente
- Stato al rogito:libero

Albergo ristorante con bar, vista panoramica;località turistica,nei pressi di impianti di sci.Vendo struttura per cessata attività,da circa 8/9 anni .L'immobile si trova a Valtournenche/Cervinia ,unico proprietario.

Costo di vendita al mq: 1.625€/mq

Annuncio commerciale n°2**Villa unifamiliare via Funivie, Valtournenche**

- € 980.000
- 5locali
- 160 m²superficie
- 2bagni
- lusso

BAITA DI LUSO CON VISTA SUL CERVINO

In Italia abbiamo luoghi magici, incorniciati dai paesaggi più belli del mondo: sono le baite di montagna. Scegliere di acquistare una baita immersa nella natura con una vista mozzafiato significa esaltare un legame indissolubile tra bellezza, rispetto per l'architettura e passione incondizionata per la montagna, una sinergia che viene ulteriormente arricchita dall'unione dei materiali di antica tradizione a quelli di nuova concezione tecnologica. Da circa 25 anni mi occupo dell'acquisto e il recupero di case di montagna: baite isolate, meravigliosi e lussuosi chalet, affascinanti rascard. Mi rivolgo principalmente a una clientela che ama il bello e apprezza la raffinata semplicità dei materiali eleganti ma sobri. Se già vi immaginate alla guida di una motoslitte in una notte invernale stellata, pregustando il calore del caminetto acceso che vi attende, con il cane accoccolato sul tappeto, allora questa è la baita che fa per voi. Per informazioni e appuntamenti tel.3481554754; sarà mia cura far visitare questa e altre baite già ristrutturate

Costo di vendita al mq: 6.125€/mq

**Annuncio commerciale n°3****Monocale Cervinia, Valtournenche**

- € 369.000
- 1 locale
- 67 m²superficie
- 1bagno

APPARTAMENTO IN VENDITA A VALTOURNENCHE

Avvolto dalla maestosità e dall'imponente bellezza del Matterhorn, sicuramente il più conosciuto e apprezzato in tutto il mondo tra i quattro "I GIGANTI DELLE ALPI", incastonato tra le sue selvagge meraviglie paesaggistiche, ecco sorgere un nuovo favoloso Residence proprio all'altezza della buca n.10 del campo Golf Club Cervino a 18 buche.

Questa piccola perla nel cuore del rinomatissimo comprensorio sciistico internazionale di Breuil-Cervinia Valtournenche e Zermatt, in totale 360 km di piste dominate da tutta la catena montuosa de "il più nobile scoglio d'Europa" (così venne definito il Cervino nel passato), vi offre la possibilità di scegliere tra 11 appartamenti di charme, tutti costruiti e arredati con materiali di altissima qualità che, oltre a preservare l'antica tradizione architettonica alpina, sapranno anche garantirvi il comfort delle nuove tecnologie.

Scegliere questa innovativa formula immobiliare non è solo sinonimo di sicurezza e qualità nella scelta del vostro investimento, ma è anche certezza di poter trascorrere momenti indimenticabili di relax e spensieratezza grazie anche all'elevato standard qualitativo dei servizi, sino a questo momento riservati esclusivamente ad una struttura tipicamente alberghiera, che vi verranno garantiti nella gestione dell'intera struttura da una delle più note e storiche famiglie valdostane: pulizia e cambio biancheria quotidiano, bar, reception, centro benessere e tanti altri...

Verrete quindi cullati e coccolati a casa vostra, senza più alcun pensiero, certi dell'attenzione e cura che vi sapranno essere sapientemente dedicate in qualsiasi momento del vostro soggiorno; a voi solo la scelta di lasciarvi abbandonare completamente godendovi unicamente le meraviglie che questo "piccolo" angolo di paradiso vi saprà regalare.

Costo di vendita al mq: 5.507 €/mq

Annuncio commerciale n°4**Attico via Carrel, Valtournenche**

- € 350.000
- 2 locali
- 50 m² superficie
- 1 bagno
- 4 piano

ATTICO, VIA JUMEAUX, FRAZIONE BREUIL CERVINIA CENTRO, VALTOURNENCHE

In pieno centro, sulla via pedonale dei locali e dei negozi, UniCredit Subito Casa propone in vendita un attico, posto al quarto ed ultimo piano di uno stabile con ascensore e servizio di portineria.

L'appartamento si suddivide in un ingresso che disimpegna un soggiorno luminoso con affaccio sugli impianti di risalita, un cucinino, una camera da letto, un servizio ed un lungo balcone perimetrale.

Completa la proprietà un ampio box al piano interrato.

L'immobile è ubicato nel cuore di Cervinia, un piccolo villaggio ed il centro paese è la posizione migliore in quanto a comodità: per pattinare o fare sci di fondo, per una passeggiata o per guardare le vetrine; tutto è agevolmente raggiungibile a piedi.

Inoltre raggiungere le piste è davvero una passeggiata: l'arrivo delle piste 5 e 2 e la partenza delle seggiovie del Cretaz sono a soli 100 metri dall'appartamento.

Costo di vendita al mq: 7.000€/mq

Calcolando un valore medio delle offerte residenziali, desunte da differenti Agenzie operanti sul mercato, sopra riportate, emerge un dato medio di vendita pari a circa 6.210 €/mq. Da questo valore va dedotto il costo di costruzione e l'utile d'impresa (il costo di costruzione è stimato in circa 2500 €/mq fuori terra e 1000 €/mq in interrato, dato ricavato dalle imprese e dai professionisti che lavorano sul territorio, oltre al 30% dell'utile d'impresa) per un valore pari a 1847 €/mq.

Questo valore è da dimezzare, nel caso del terreno oggetto di stima, trovandosi le offerte sopradescritte in zone più centrali e meglio servite rispetto all'area oggetto della presente stima, relativamente ai servizi e ai negozi. Per cui il valore da prendere in considerazione è pari a **923,5 €/mq.**

VALUTAZIONE DI VENDITA

Indagine sul mercato delle compravendite e professionisti operanti in zona.

Professionisti operanti in zona

L'arch. Maria Pia BETTIOL che opera in zona ha fornito i seguenti valori relativi ad immobili in vendita:

Villa in zona Breuil-Cervinia dalla SUR pari a 120 mq venduta a 2.500.000€. Questo valore viene stralciato perché fuori mercato.

In vendita un lotto già edificato per demolire la struttura esistente e poi ricostruire un albergo/RTA con superficie utile di 445 mq (SUR 539,75) a 1.800.000 € nei pressi dell'edificato. **Vale a dire a circa 3.335 €/mq.** Questo valore viene stralciato perché fuori mercato.

Da un'indagine di mercato sugli operatori economici operanti sul territorio vi sono diversi terreni liberi in vendita edificabili a circa **250 €/mq.**

Atti di compravendita in zona oggetto di stipula recente

ATTO MAQUIGNAZ-V.I.CO srl

Sintesi dell'atto: 300 mq. ubicati in località Avuil, ricompresi nella sottozona Bd6*-Avuil e venduti a 100.000 €, oltre a un garage in permuta dal valore presunto di 100.000€. Si stima il valore reale del terreno in circa **500€/mq.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3200	4800	L	8,7	13	L
Box	NORMALE	1100	1550	L	3	4	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1300	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	600	850	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Moltiplicando la superficie degli immobili di cui sopra per il valore unitario dei dati OMI decurtato del costo di costruzione e dell'utile di impresa, si ottiene il VALORE DI MERCATO del terreno libero ricercato con il criterio della stima analitica. In base a quanto asserito nella descrizione e nell'ubicazione del bene si può attribuire allo stesso un importo pari a 4.100,00 al metro quadrato a cui è da dedurre il costo di costruzione e l'utile d'impresa (circa 2500 €/mq fuori terra e 1000 €/mq in interrato, dato ricavato dalle imprese e dai professionisti che lavorano sul territorio, oltre al 30%).
Ne scaturisce quanto segue: **370 €/mq**



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Sulla scorta di quanto sopra, si riportano le risultanze ottenute suddivise per criteri estimativi adottati.

VALTOURNENCHE - foglio 10, mappali nn. 418, 419, 420 e 500.

- **Stima sintetica: € 410,00**
- **Stima analitica: € 370,00**

Applicando la media matematica ai valori estrapolati si ottiene il valore capitale medio ai fini della determinazione del prezzo base di vendita.

$$V = (410,00 \text{ €} + 370,00 \text{ €}) / 2 = 390,00 \text{ €}$$

RIEPILOGO CONCLUSIVO

VALTOURNENCHE - foglio 10, mappali nn. 418, 419, 420 e 500.

Valore stimato pari a 390,00 €/mq

Vale a dire il valore delle **aree di proprietà Comunale** qui sopra descritte, dalla superficie pari a **10177 mq**, è stimato in **€ 3.969.000,00** (*diconsi tremilioninovecentosessantannovevemila/00*).

Il Consulente Tecnico con la presente relazione che si compone di 28 pagine, oltre ad allegati ritiene di aver operato ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Saint Christophe, 13 dicembre 2021

In Fede

Arch. Cristina BELLONE

Firmato digitalmente

A circular official stamp of the Comune di Valtournenche is partially visible behind a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to read 'C. Bellone'.



Ceoh 133/22



Tribunale Ordinario di Aosta

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI TRADUZIONE

L'Anno 202__ addi 4 del mese di gennaio in Aosta, nei locali del Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere, compare,

(Cognome nome) CRISTINA BELLORE

nato a TORINO il 21/08/04 residente (città)

SANCT-CRISTOPHE in via/fraz SEMIM identificato a mezzo

CI n. 63291 LM rilasciato/a da THIEMEZO INTERMI

C.F. BLLCSIA7621292

Il/la quale presenta l'avanti estesa traduzione e dichiara di volerla asseverare con giuramento.

Il Cancelliere aderendo all'istanza, deferisce al comparente il giuramento di rito che lo stesso presta pronunciando le parole della formula seguente:

"GIURO D' AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA"

Letto, confermato e sottoscritto

IL COMPARENTE



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO F2
Dott. ssa MARIA GIUSEPPA VALENTI

ORDINARIE



REPERTORIO N. 20071

RACCOLTA N. 15322

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi addì diciotto del mese di agosto

- 18 - 8 - 2020 -

in Chatillon, in Via Emilio Chanoux n. 45, secondo piano.

Avanti me dottor **Giampaolo MARCOZ** Notaio alla residenza di Aosta, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Aosta,

sono presenti:

- quali **parti venditrici** - i signori:

.. **ARTAZ Egiziano Luciano** nato ad Antey Saint Andre' (AO) il 20 gennaio 1933 e residente in Valtournenche (AO), Frazione Breuil Cervinia n. 3, pensionato (Codice Fiscale RTZ GNL 33A20 A305R) che ai sensi dell'articolo 2659 Codice Civile dichiara di essere legalmente separato;

.. **ARTAZ Sandra Marina** nata a Ivrea (TO) il 28 marzo 1966 e residente in Chatillon (AO), Strada Plantin n. 9, impiegata (Codice Fiscale RTZ SDR 66C68 E379A) che ai sensi dell'articolo 2659 Codice Civile dichiara di essere di stato libero;

- quale **parte acquirente** - per la società costituita in Italia "**VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI - S.R.L. * V.I.CO. - S.R.L.**" con sede in Hone (AO), Località Closallaz n. 1, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) - interamente versato - Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta 00191720077, R.E.A. n. AO-44785, l'Amministratore Unico signor **COLLIARD Ezio** nato ad Aosta (AO) il giorno 11 aprile 1955, domiciliato ai fini del presente presso la sede sociale, imprenditore, munito degli occorrenti poteri a lui conferiti in sede di nomina.

Detti comparenti, tutti cittadini italiani e noti tra loro, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere in forma pubblica il presente atto portante quanto segue.

I) PRIMA VENDITA

CONSENSO ED OGGETTO - I signori **ARTAZ Egiziano Luciano**, quanto all'usufrutto vita sua natural durante, e **ARTAZ Sandra Marina**, quanto all'intera nuda proprietà, vendono e cedono alla società "**VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI - S.R.L. * V.I.CO. - S.R.L.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la **piena ed esclusiva proprietà** di quanto di seguito indicato sito in territorio del Comune di

VALTOURNENCHE

(Regione Autonoma Valle d'Aosta),

Località Avouil, Villaggio Artaz, e precisamente:

.. **intero fabbricato da cielo a terra** distinto al Catasto Fabbricati come Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta) ed entropstante ad area pertinenziale distinta al Catasto Terreni con i medesimi identificativi, della superficie catastale di mq.

Registrato a:
AOSTA
il 25/08/2020
n. 2644
Serie 1T
Pagati euro
1.430,00

Trascritto a: AOSTA
il 25/08/2020
al Reg. Gen.6616
al Reg. Part. 4968
Esatti € 90,00

Trascritto a: AOSTA
il 25/08/2020
al Reg. Gen.6617
al Reg. Part. 4969
Esatti € 90,00



3.747 (tremilasettecentoquarantasette), meglio individuata e coerenziata nell'estratto di mappa che, previa constatazione delle parti e loro e mia sottoscrizione, si allega al presente sotto la **lettera A**), fabbricato così composto:

* **alloggio** (Foglio 8 mappale 170 sub. 2) svolgentesi su due piani, composto da:

- ingresso, scala interna di accesso al piano superiore, disimpegno, gabinetto, ripostiglio, cucina, il tutto in piano terreno (primo piano fuori terra);

- scala di collegamento con il piano inferiore, disimpegno, due camere e ripostiglio, il tutto in piano primo (secondo piano fuori terra);

* **magazzino** (Foglio 8 mappale 170 sub. 3) sito in piano terra (primo piano fuori terra);

* **unità immobiliare** (Foglio 8 mappale 170 sub. 4) composta da: officina, ufficio e gabinetto, il tutto sito in piano terreno (primo piano fuori terra);

* **magazzino** (Foglio 8 mappale 170 sub. 5) sito in piano terreno (primo piano fuori terra);

* **unità immobiliare** (Foglio 8 mappale 170 sub. 6) composta da: magazzino, ufficio, cucina, gabinetto, altro piccolo magazzino e cantina, il tutto sito in piano terreno (primo piano fuori terra);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 94) ubicato in zona Bd6* (Parti di territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificati. Sottosistema di sviluppo residenziale) delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 72 (settantadue);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 95) ubicato in zona Bd6* delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 44 (quarantaquattro);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 96) ubicato in zona Bd6* delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 124 (centoventiquattro);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 97) ubicato in zona Bd6* delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 64 (sessantaquattro);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 662) ubicato in parte (63%) in zona Bd6* e in parte (37%) in zona Eh11* (Sottozone caratterizzate dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali ed attività sciistiche, ricreative, turistiche) delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 58 (cinquantotto);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 663) ubicato in zona Bd6* delle



previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 14 (quattordici);

.. **terreno** (Foglio 8 mappale 664) ubicato in zona Eh11* delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 27 (ventisette);

.. **terreno** (Foglio 9 mappale 375 - ex n. 46/parte - già n. 39/parte) ubicato in parte (43%) in zona Bd6* e in parte (57%) in zona in zona Ec12* (aree con prevalente copertura forestale destinate alla conservazione, manutenzione o riqualificazione del patrimonio forestale; aree destinate al rimboschimento, aree nelle quali il patrimonio boschivo è andato distrutto) delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 2.950 (duemilanovecentocinquanta).

CONFINI - ELABORATO PLANIMETRICO - PLANIMETRIE - I locali in oggetto risultano meglio coerenzati ed individuati sia nell'elaborato planimetrico, sia nelle piante planimetriche che, previa constatazione delle parti e loro e mia sottoscrizione, si allegano al presente atto, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto le lettere:

- B) quanto all'elaborato planimetrico;
- C) quanto alla planimetria del Foglio 8 mappale 170 sub. 2;
- D) quanto alla planimetria del Foglio 8 mappale 170 sub. 3;
- E) quanto alla planimetria del Foglio 8 mappale 170 sub. 4;
- F) quanto alla planimetria del Foglio 8 mappale 170 sub. 5;
- G) quanto alla planimetria del Foglio 8 mappale 170 sub. 6.

DATI CATASTALI - Quanto in oggetto risulta censito a Catasto del detto Comune di Valtournenche come segue:

Catasto Fabbricati

* quanto all'intero fabbricato da cielo a terra:

.. **Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta) sub. 2 (due)**

in LOCALITA' AVOUIL, piani T-1, zona 3, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 395,09;

.. **Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta) sub. 3 (tre)**

in LOCALITA' AVOUIL, piano T, zona 3, categoria C/2, classe 1, mq. 87, rendita catastale Euro 179,73;

.. **Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta) sub. 4 (quattro)**

in LOCALITA' AVOUIL, piano T, zona 3, categoria C/3, classe 1, mq. 355, rendita catastale Euro 990,05;

.. **Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta) sub. 5 (cinque)**

in LOCALITA' AVOUIL, piano T, zona 3, categoria C/2, classe 1, mq. 23, rendita catastale Euro 47,51;

.. **Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta) sub. 6 (sei)**

in LOCALITA' AVOUIL, piano T, zona 3, categoria C/2, classe 1, mq. 551, rendita catastale Euro 1.138,27;

Catasto Terreni

* quanto all'area pertinenziale dell'intero fabbricato:

.. **Foglio 8 (otto) n. 170 (centosettanta)**



qualità ente urbano - di are 37,47 (are trentasette e centiare quarantasette) - esente da redditi;

* quanto ai restanti terreni:

.. **Foglio 8 (otto) n. 94 (novantaquattro)**

qualità area rurale - di are 00,72 (are zero zero e centiare settantadue) - esente da redditi;

.. **Foglio 8 (otto) n. 95 (novantacinque)**

qualità prato 5 - di are 00,44 (are zero zero e centiare quarantaquattro) - R.D.E. 0,09 R.A.E. 0,02;

.. **Foglio 8 (otto) n. 96 (novantasei)**

qualità prato 5 - di are 01,24 (are zero uno e centiare ventiquattro) - R.D.E. 0,26 R.A.E. 0,07;

.. **Foglio 8 (otto) n. 97 (novantasette)**

qualità prato 5 - di are 00,64 (are zero zero e centiare sessantaquattro) - R.D.E. 0,13 R.A.E. 0,04;

.. **Foglio 8 (otto) n. 662 (seicentosessantadue)**

qualità prato 5 - di are 00,58 (are zero zero e centiare cinquantotto) - R.D.E. 0,12 R.A.E. 0,03;

.. **Foglio 8 (otto) n. 663 (seicentosessantatre)**

qualità prato 5 - di are 00,14 (are zero zero e centiare quattordici) - R.D.E. 0,03 R.A.E. 0,01;

.. **Foglio 8 (otto) n. 664 (seicentosessantaquattro)**

qualità prato 5 - di are 00,27 (are zero zero e centiare ventisette) - R.D.E. 0,06 R.A.E. 0,02;

.. **Foglio 9 (nove) n. 375 (trecentosettantacinque)** - ex n. 46/parte - già n. 39/parte -

qualità bosco alto 4 - di are 29,50 (are ventinove e centiare cinquanta) - R.D.E. 1,52 R.A.E. 0,46.

PREZZO - Convenuto tra le parti e dichiarato in **Euro 1.254.060 (unmilione duecentocinquantaquattromilasessanta)** di cui Euro 859.780 (ottocentocinquantanovemilasettecentoottanta) per il fabbricato, Euro 373.520 (trecentosettantatremilacinquecentoventi) per i terreni in zona non agricola, Euro 20.760 (ventimilasettecentosessanta) per i terreni in zona agricola.

II) SECONDA VENDITA

CONSENSO e OGGETTO - Il signor **ARTAZ Egiziano Luciano** vende e cede alla società "**VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI - S.R.L. * V.I.CO. - S.R.L.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la **piena ed esclusiva proprietà** di quanto di seguito indicato sito in territorio del Comune di

VALTOURNENCHE

(Regione Autonoma Valle d'Aosta),

Località Avouil, Villaggio Artaz, e precisamente:

.. **terreno** (Foglio 10 mappale 1192) ubicato in zona Eh11 (aree caratterizzate dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali ed attività ricreative e turistiche) delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Valtournenche, della superficie catastale di mq. 495 (quattrocentonovantacinque).

DATI CATASTALI - Il terreno in oggetto risulta censito a Cata-



sto Terreni del detto Comune di Valtournenche come segue:

.. Foglio 10 (dieci). 1192 (millecentonovantadue)

qualità REL ACQ ES - di are 04,95 (are zero quattro e centiare novantacinque) - esente da redditi.

PREZZO - Convenuto tra le parti e dichiarato in **Euro 5.940 (cinquemilanovecentoquaranta)**.

III) DISPOSIZIONI COMUNI ALLE DUE VENDITE CHE PRECEDONO

CONFINI - Circa i confini degli immobili oggetto del presente atto, le parti dichiarano di fare espresso riferimento alle risultanze dell'estratto di mappa come sopra allegato al presente atto sotto la lettera A).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ARTICOLO 29 COMMA 1-BIS DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N. 52 - La parte venditrice signori ARTAZ Egiziano Luciano e ARTAZ Sandra Marina, intestataria catastale di quanto in oggetto, dichiara che **lo stato di fatto dei beni alienati è conforme alle risultanze sia dei dati catastali sopra riportati sia delle planimetrie allegate o depositate in Catasto.**

ACCESSORI - Con i beni come sopra visto alienati sono comprese le relative servitù attive e passive, le pertinenze, le accessioni, le acque irrigue abituali eventualmente esistenti, i passaggi attivi e passivi sin qui praticati ed ogni altro diritto di qualunque genere o natura agli stessi inerente; nulla di escluso né di riservato a favore di ciascuna parte venditrice.

GARANZIE - Ciascuna parte venditrice dichiara e garantisce - assumendosi in proprio le più ampie responsabilità - di avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità di quanto con il presente atto venduto e garantisce la sua libertà da pesi, servitù non apparenti, ipoteche, trascrizioni, liti pendenti, oneri fiscali per arretrati di imposte di qualunque natura, oneri verso Enti erogatori di servizi, iscrizioni pregiudizievoli e presta pertanto alla parte acquirente le ordinarie garanzie di legge e la manleva per ogni caso di evizione o molestia nel possesso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - Ai sensi delle vigenti normative nazionale e regionale in materia, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica di quanto in oggetto; si allega al presente atto il relativo attestato, omesane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, con il mio consenso e previa loro e mia sottoscrizione, sotto la **lettera H)**.

PROVENIENZA - Quanto in oggetto è pervenuto alle parti venditrici nei modi seguenti:

.. quanto al signor ARTAZ Egiziano Luciano:

** quanto all'intero fabbricato da cielo a terra censito al Foglio 8 mappale 170 (nella sua originaria consistenza censito allora al Foglio 8 mappale 27 - quale terreno) e al terreno censito al Foglio 9 mappale 46: in forza della successione in*

morte del signor ARTAZ Pio Tancredi nato a Chatillon (AO) il 12 gennaio 1905 e ivi deceduto il 22 gennaio 1973 (dichiarazione di successione registrata in Chatillon in data 6 marzo 1975 al n. 65 vol. 228 e trascritta in Aosta in data 5 settembre 1975 ai nn. 5663/4359) e successivo atto di divisione a ministero del Notaio in Chatillon dott. Alberto DE BERNARDI, in data 30 novembre 1977, repertorio n. 7.092, registrato in Chatillon il 9 dicembre 1977 al n. 4.749 vol. 85 e trascritto in Aosta il 23 dicembre 1977 ai nn. 7343/6212;

* quanto ai terreni censiti al Foglio 8 mappali nn. 94, 95, 96, 97, 662, 663 e 664: in forza della sopra citata successione in morte del signor ARTAZ Pio Tancredi e successivo atto di divisione a mio rogito in data 27 ottobre 2011, repertorio n. 6.478/4.814, registrato in Aosta il 15 novembre 2011 al n. 4.337 Serie 1°T e trascritto in Aosta il 16 novembre 2011 ai nn. 11519/8149;

.. quanto alla signora ARTAZ Sandra Marina: in forza di donazione fattagliene dal di lei padre signor ARTAZ Egiziano Luciano, per la sola nuda proprietà, giusta atto di donazione di nuda proprietà a rogito del Notaio in Aosta dott. Giampaolo MARCOZ, in data 8 ottobre 2014, repertorio n. 11.650/8.749, registrato in Aosta il 27 ottobre 2014 al n. 3.669 Serie 1°T e trascritto in Aosta il 28 ottobre 2014 ai nn. 9727/7139.

PREZZO - Le presenti vendite, convenute a corpo, sono state pattuite per i prezzi sopra dichiarati dei quali:

.. quanto a **Euro 460.000 (quattrocentosessantamila)** relativi al prezzo integrale della seconda vendita e a parte del prezzo della prima le parti venditrici dichiarano e riconoscono di averli ricevuti prima d'ora in vista del presente atto dalla parte acquirente cui rilascia relativa quietanza;

.. quanto ai restanti **Euro 800.000 (ottocentomila)** verranno versati, senza interessi, in numero otto (8) rate mensili di Euro 100.000 (centomila) cadauna con scadenza l'ultimo giorno di ogni mese con decorrenza dalla data del 31 gennaio 2021.

La prova del pagamento di tale parte di prezzo dilazionata, costituirà quietanza della stessa; il tutto con rinuncia all'ipoteca legale e con il più ampio esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari al riguardo.

DICHIARAZIONI PARTICOLARI

DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DECRETO LEGGE N. 223/06 CONVERTITO IN LEGGE N. 248/06 - Le parti, previa ammonizione sulle conseguenze penali di dichiarazioni false o reticenti in atti pubblici e sulle sanzioni previste dalla citata normativa, dichiarano:

a) che i pagamenti della parte di prezzi corrisposti finora è stata pagata mediante:

.. per Euro 20.000 (ventimila): bonifico bancario effettuato in data 10 ottobre 2019 dal conto della parte acquirente presso la UniCredit Banca S.p.A. - Filiale di Aosta - a favore



della parte venditrice sul suo conto presso la Banca Sella S.p.A. - Filiale di Chatillon - Identificativo Operazione: 2019-10-10 16:49:09.799;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001594945-08 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato al signor ARTAZ Egiziano Luciano;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001594955-05 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato al signor ARTAZ Egiziano Luciano;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001594975-12 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato al signor ARTAZ Egiziano Luciano;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001594965-02 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato al signor ARTAZ Egiziano Luciano;

.. per Euro 20.000 (ventimila): assegno circolare non trasferibile n. 6003184284-06 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 10.000 (diecimila): assegno circolare non trasferibile n. 6003184294-03 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 20.000 (ventimila): assegno circolare non trasferibile n. 6003184264-12 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 20.000 (ventimila): assegno circolare non trasferibile n. 6003160304-11 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001595005-03 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 20.000 (ventimila): assegno circolare non trasferibile n. 6003184274-09 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001594995-06 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18 agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;

.. per Euro 50.000 (cinquantamila): assegno circolare non trasferibile n. 6001594985-09 emesso dalla CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO ITALIANO - Filiale di Verrès - in data 18



agosto 2020 - intestato alla signora ARTAZ Sandra Marina;
b) di non essersi avvalse di mediatori.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA - I signori ARTAZ Egiziano Luciano e ARTAZ Sandra Marina, previa ammonizione sulle conseguenze penali di dichiarazioni false o reticenti in atti pubblici, dichiarano che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente è stato realizzato a seguito e in conformità della licenza edilizia n. 402 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valtournenche in data 31 luglio 1973; nonché successiva licenza edilizia per ampliamento n. 843 - protocollo n. 3027 rilasciata sempre dal Sindaco del Comune di Valtournenche in data 9 febbraio 1977; e che per le porzioni dello stesso oggi vendute (subalterno 2) è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria dallo stesso Comune in data 3 maggio 1989 e che per le porzioni di immobile vendute non sono stati commessi abusi edilizi.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - Ciascuna parte venditrice dichiara che i beni in oggetto hanno le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente in data 7 novembre 2019 che si allega al presente, previa lettura da me Notaio datane ai comparanti, sotto la **lettera I)** a costituirne parte integrante e sostanziale, e dichiara altresì che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute, negli strumenti urbanistici, modificazioni che riguardino i beni in oggetto e che non è stata trascritta alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di una lottizzazione non autorizzata, relativamente ai beni stessi; in particolare la parte alienante sottolinea come da detto certificato non risultino vincoli di cui alle Leggi 29 ottobre 1993 n. 428 e 21 novembre 2000 n. 353 dichiarandone e garantendone l'inesistenza. La parte alienante dichiara che il terreno di cui al Foglio 10 è pertinente al fabbricato e di superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila).

EFFETTI - Gli effetti giuridici ed economici nascenti dal presente atto hanno decorrenza immediata.

SPESE - Spese a carico della parte acquirente.

REGIME FISCALE

TARIFFA - La parte acquirente, in persona di chi sopra, richiede per il presente atto l'applicazione delle aliquote di cui all'articolo 1 - primo e terzo comma - Tariffa, parte 1, allegata al D.P.R. n. 131/1986, in quanto trattasi di acquisto di unità urbane, di terreni non agricoli e di terreni agricoli.

Agevolazione Decreto Legge 34/2019 - La società acquirente, impresa di costruzione-ristrutturazione immobiliare, dichiara di voler procedere nei prossimi 10 (dieci) anni alla demolizione e ricostruzione del fabbricato acquistato o all'esecuzione sul medesimo di interventi edilizi di cui all'articolo

ORDINARIO
15/05/2020

3, comma 1, lettere b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 - conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B - e alla successiva alienazione dello stesso. Essa pertanto richiede l'applicazione dell'agevolazione prevista dall'articolo 7 del Decreto Legge 30 aprile 2019 n. 34 (così detto Decreto Crescita, convertito con la Legge 28 giugno 2019 n. 58), che prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa trattandosi di acquisto di fabbricato intero e di terreni allo stesso pertinentziali in quanto accessori al fabbricato stesso e funzionali alla realizzazione del suo ampliamento.

PERIZIA di RIVALUTAZIONE e IMPOSTA SOSTITUTIVA - Ciascuna parte venditrice, ai sensi e per gli effetti della normativa fiscale in tema di rivalutazione di terreni, evidenzia come i prezzi dichiarati nel presente atto si basano sui valori dei beni quali risultanti dalla perizia redatta dal geometra Ivo Giuseppe CHOUQUER, in data 1° agosto 2020 ed asseverata dallo stesso in data 3 agosto 2020 innanzi al Cancelliere del Tribunale di Aosta, cron. 864/20 che, in fotocopia sottoscritta dai comparenti e da me Notaio, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, si allega al presente sotto la **lettera L)**.

Le parti, acquisita l'informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali qui da loro forniti.

E

richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia ove non scritto di mio pugno, ho letto ai comparenti, i quali da me interpellati lo dichiarano conforme alla loro volontà ed a verità ed in conferma con me lo sottoscrivono alle ore quattordici e trenta. Occupa di fogli cinque, pagine diciassette intere più la presente.

IN ORIGINALE FIRMATI:

ARTAZ Egiziano Luciano

Sandra Marina ARTAZ

COLLIARD Ezio

Giampaolo MARCOZ Notaio



REPERTORIO N. 19954

RACCOLTA N. 15269

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi addì ventinove del mese di luglio
- 29 - 7 - 2020 -

in Aosta, nel mio studio in Via De Tillier n. 3.

Avanti me dottor **Giampaolo MARCOZ** Notaio alla residenza di Aosta, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Aosta,

sono presenti:

- quale **parte venditrice** - il signor **MAQUIGNAZ Giancarlo** nato ad Aosta (AO) il 22 gennaio 1990 e residente in Valtournenche (AO), Frazione Pecou n. 13, artigiano, nella sua qualità di procuratore speciale e in nome e per conto del signor **MAQUIGNAZ Faustino Benvenuto** nato a Valtournenche (AO) il 20 marzo 1940 e residente in Valtournenche (AO), Frazione Pecou n. 13, pensionato (Codice Fiscale MQG FTN 40C20 L654I) che ai sensi dell'articolo 2659 Codice Civile dichiara, a mezzo del procuratore di cui sopra, di essere di stato libero; a quanto infra facoltizzato in forza della **procura speciale** a mio ministero, in data 12 maggio 2020, repertorio n. 19.655 che, nel suo originale, si allega al presente atto sotto la **lettera A)** a costituirne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per concorde dispensa avutane dai comparenti stessi e con il mio consenso; procura che il procuratore mi dichiara tuttora valida e non revocata;

- quale **parte acquirente** - per la società costituita in Italia "**VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI - S.R.L. * V.I.CO. - S.R.L.**" con sede in Hone (AO), Località Closallaz n. 1, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) - interamente versato - Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Aosta 00191720077, R.E.A. n. AO-44785, l'Amministratore Unico signor **COLLIARD Ezio** nato ad Aosta (AO) il giorno 11 aprile 1955, domiciliato ai fini del presente presso la sede sociale, imprenditore, munito degli occorrenti poteri a lui conferiti in sede di nomina.

Detti comparenti, tutti cittadini italiani e noti tra loro, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere in forma pubblica il presente atto portante quanto segue.

CONSENSO ED OGGETTO

Il signor **MAQUIGNAZ Faustino Benvenuto**, come sopra rappresentato, vende e cede alla società "**VALDOSTANA IMPRESA COSTRUZIONI - S.R.L. * V.I.CO. - S.R.L.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la **piena ed esclusiva proprietà** di quanto di seguito indicato sito in territorio del Comune di

VALTOURNENCHE

(Regione Autonoma Valle d'Aosta),

Località Avouil, e precisamente:

Registrato a:
AOSTA
il 19/08/2020
n. 2573
Serie 1T
Pagati euro
1.075,00

Trascritto a: AOSTA
il 20/08/2020
al Reg. Gen.6479
al Reg. Part. 4857
Esatti € 90,00



* intero fabbricato distinto al Catasto Fabbricati come Foglio 9 (nove) n. 48 (quarantotto) ed entrostante ad area pertinenziale distinta al Catasto Terreni della superficie catastale di mq. 300 (trecento), meglio individuata e coerenziata nell'**estratto di mappa** che, previa constatazione delle parti e loro e mia sottoscrizione, si allega al presente sotto la **lettera B)**, fabbricato consistente in:

.. **magazzino** (Foglio 9 n. 48) sito in piano terreno (primo piano fuori terra).

CONFINI e PLANIMETRIA - Il locale in oggetto risulta meglio coerenziato ed individuato nella **pianta planimetrica** che, previa constatazione delle parti, loro e mia sottoscrizione, si allega al presente atto, a costituirne parte integrante e sostanziale, sotto la **lettera C)**.

DATI CATASTALI - Quanto in oggetto risulta censito a Catasto del detto Comune di Valtournenche come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 9 (nove) n. 48 (quarantotto)

in LOCALITA' AVOUIL, piano T, zona 3, categoria C/2, classe 1, mq. 232, rendita catastale Euro 479,27;

Catasto Terreni

Foglio 9 (nove) n. 48 (quarantotto)

qualità ente urbano - di are 03,00 (are zero tre e centiare zero zero) - esente da redditi.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ARTICOLO

29 COMMA 1-BIS DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N. 52

La parte venditrice, come sopra rappresentata, intestataria catastale di quanto in oggetto, dichiara che **lo stato di fatto del bene alienato è conforme alle risultanze sia dei dati catastali sopra riportati sia della planimetria allegata o depositata in Catasto.**

ACCESSORI

Con il locale in oggetto sono comprese le attinenze, dipendenze, oneri, azioni, ragioni, servitù attive e passive come anche meglio specificate nell'atto di provenienza di cui infra.

La parte acquirente, in persona di chi sopra, dichiara di aver visitato il locale con il presente atto acquistato, di aver trovato il tutto di suo gradimento e di rinunciare pertanto a qualunque eccezione in merito allo stato di fatto attuale del complesso.

GARANZIE

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce - assumendosi in proprio le più ampie responsabilità - di avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità di quanto con il presente atto venduto e garantisce la sua libertà da pesi, servitù non apparenti, ipoteche, trascrizioni, liti pendenti, oneri fiscali per arretrati di imposte di qualunque natura, oneri verso Enti erogatori di servizi, iscrizioni pregiudizievoli e presta pertanto alla parte acquirente le ordinarie garanzie di legge e la manleva per ogni caso di evi-



zione o molestia nel possesso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi delle vigenti normative nazionale e regionale in materia, la parte acquirente, in persona di chi sopra, dichiara di aver ricevuto le informazioni e le parti danno atto che, stante l'oggetto del presente atto, non risulta necessaria la dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in forza dell'atto di vendita a ministero del Notaio in Chatillon dott. Alberto DE BERNARDI, in data 30 giugno 1983, repertorio n. 13.218, registrato in Chatillon il 19 luglio 1983 al n. 527 vol. 89 e trascritto in Aosta in data 22 luglio 1983 ai nn. 4301/3639.

PREZZO

La presente vendita, convenuta a corpo, è stata pattuita per il prezzo dichiarato in **Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero)**, somma che verrà versata, senza interessi, entro la data del trentun gennaio duemilaventuno (31.1.2021) con espressa facoltà concessa all'odierna parte acquirente di trasferire in luogo del prezzo la piena proprietà di una porzione della realizzanda autorimessa (del valore di Euro 100.000 IVA inclusa) che verrà costruita al posto della presente e che dovrà avere una superficie pari a metri quadri duecentocinquanta (mq. 250) ed una altezza interna pari a metri tre virgola sessanta (mt. 3,60) da ubicarsi secondo le risultanze dell'elaborato all'uopo predisposto che, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, si allega sotto la **lettera D**). Così regolato il prezzo la parte venditrice rilascia ampia quietanza di pieno saldo con rinuncia all'ipoteca legale che le compete; il tutto con il più ampio esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari al riguardo.

A garanzia della dilazione concessa, la parte acquirente consegna alla parte venditrice polizza assicurativa fideiussoria rilasciata da COFAGE n. 2295615 con durata fino al 31 gennaio 2021 dell'importo di Euro 200.000 (duecentomila).

Le parti convengono altresì che in caso di mancato pagamento di quanto pattuito il presente contratto si risolva e la parte odierna venditrice venga ripristinata nella proprietà di quanto venduto, indipendentemente dall'effettiva escussione della suddetta polizza.

DICHIARAZIONI PARTICOLARI

DICHIARAZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 35 DECRETO LEGGE

N. 223/06 CONVERTITO IN LEGGE N. 248/06

Le parti, previa ammonizione sulle conseguenze penali di dichiarazioni false o reticenti in atti pubblici e sulle sanzioni previste dalla citata normativa, dichiarano:

a) che non vi sono pagamenti in denaro stante la dilazione accordata;



b) di non essersi avvalse di mediatori.

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA
URBANISTICA ED EDILIZIA**

La parte venditrice, come sopra rappresentata, previa ammonizione sulle conseguenze penali di dichiarazioni false o reticenti in atti pubblici, attesta che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che relativamente alla porzione oggi alienata non furono commessi abusivismi edilizi tali da incidere sulla sua commerciabilità.

EFFETTI

Gli effetti giuridici ed economici nascenti dal presente atto hanno decorrenza immediata.

SPESE

Spese a carico della parte acquirente.

REGIME FISCALE

TARIFFA - La parte acquirente richiede per il presente atto l'applicazione dell'aliquota di cui all'articolo 1 - primo comma - Tariffa, parte 1, allegata al D.P.R. n. 131/1986, in quanto trattasi di acquisto di unità urbana.

DECRETO CRESCITA: La società acquirente dichiara di voler procedere nei prossimi 10 anni alla demolizione e ricostruzione del fabbricato acquistato ai sensi e per gli effetti di cui al DL 34/2019 e alla alienazione dello stesso; richiede le vigenti tasse fisse di registro, ipotecaria e catastale.

Le parti, acquisita l'informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali qui da loro forniti.

E

richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia ove non scritto di mio pugno, ho letto ai componenti, i quali da me interpellati lo dichiarano conforme alla loro volontà ed a verità ed in conferma con me lo sottoscrivono alle ore diciassette e trenta
Occupi di fogli due, pagine sette intere più la presente.

IN ORIGINALE FIRMATI:

COLLIARD Ezio

MAQUIGNAZ Giancarlo

Giampaolo MARCOZ, Notaio