



Prot. n.

6214/6/3

Spett.li

TAMONE Augusto – località Chaloz
TAMONE Elmo – località Capoluogo
TAMONE Lorella – località Breuil-Cervinia
TAMONE Tiziana – località Breuil-Cervinia

Valtournenche, li 26/05/2022

OGGETTO: Occupazione terreni privati da parte del Comune di Valtournenche – Fg 31, mappali n°224 e 225 – Dichiarazione di congruità in merito alla relazione tecnica e perizia di stima redatta dal geom. GORRET Stefano.

Con la presente, a seguito della Vs. nota pervenuta al prot. n°2362 il giorno 02 marzo 2021 con la quale veniva trasmessa la relazione tecnica con perizia di stima redatta dal geom. GORRET Stefano al fine di individuare un giusto indennizzo per il tempo pregresso e regolarizzare la posizione dell'Ente scrivente in merito all'occupazione di n°2 terreni di Vs. appartenenza, nello specifico censiti al catasto terreni al Fg. 31, Mappali n°224 e 225, si comunica che la perizia in questione è da ritenersi congrua con gli attuali valori di mercato, come da dichiarazione di congruità depositata agli atti del Comune.

Seguirà Delibera di Giunta per formalizzare l'acquisizione al patrimonio comunale dei terreni in questione.

Distinti saluti.

Il Segretario Comunale
Dott. René REY





Prot. n.

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI CONGRUITA' RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DI TERRENI SITI LUNGO LA STRADA CHE CONDUCE IN FRAZIONE CHAMPLÈVE-LA BRENGAZ.

Considerato che il Comune di Valtournenche ha occupato per anni 20 due terreni appartenenti a dei privati senza mai definire con loro accordi specifici o regolamenti, ma basandosi esclusivamente su accordi verbali intercorsi e rinnovati negli anni, e che, in riferimento a tale questione, i proprietari vorrebbero giungere ad un accordo che ne disciplini l'uso per gli anni trascorsi (20) e per quelli a venire.

Preso atto che in data 02 Marzo 2021 è pervenuta al protocollo del Comune al n°2362 la nota con cui i proprietari dei terreni interessati trasmettevano una relazione tecnica con perizia di stima redatta dal Geom. GORRET Stefano, al fine di poter concordare un giusto indennizzo e regolarizzare la posizione dell'Ente locale nei loro confronti.

Vista la volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di saldare attraverso un'unica soluzione il canone di locazione pregresso riferito ai 20 anni di occupazione e di acquisire definitivamente al patrimonio comunale le n°2 particelle di proprietà dei privati, nello specifico: TAMONE Augusto per quota 1/6, TAMONE Elmo per quota 1/2, TAMONE Lorella per quota 1/6, TAMONE Tiziana per quota 1/6, censiti al catasto terreni al Fg. 31, Mappali n. 225 e 224, per una superficie complessiva di mq. 970,00.

Vista, pertanto, la relazione tecnica e perizia di stima relativa agli immobili in questione, redatta dal geom. GORRET Stefano a seguito dell'incarico ricevuto dai privati sopra richiamati, ed i prezzi utilizzati nella stessa, risultanti validi in quanto rispecchiano l'andamento del mercato immobiliare locale e dei territori limitrofi, tenendo in considerazione anche le caratteristiche posizionali, tipologiche e funzionali delle particelle.

Il sottoscritto geom. ARLIAN Alex dichiara che la relazione tecnica con perizia di stima relativa ai mappali in questione, sia per l'importo indicato come canone di locazione pregresso sia per l'importo indicato come canone d'acquisto dei terreni, è da ritenersi congrua con gli attuali valori di mercato.

Valtournenche, li 23/05/2022

Il Tecnico Comunale
geom. ARLIAN Alex



COMUNE DI VALTOURNENCHE VALLE D'AOSTA - ARRIVATO IL
02. MAR 2021
PROT. N. ... 2362 ...
TIT. L. CLASSE. ... FABO ...

Spettabile

Amministrazione comunale

11028 VALTOURNENCHE (Aosta)

Alla cortese attenzione del Sindaco e degli Assessori competenti

Valtournenche, 15 febbraio 2021

A seguito della nostra ultima richiesta in merito all'occupazione dei nostri terreni da parte del Comune di Valtournenche datata 8 settembre 2020 – Vs prot. 10692 Tit I Cl. 16 del 1/10/2020 e relative richieste precedenti - ed al colloquio avuto presso la Vostra sede con la Giunta Comunale, alleghiamo alla presente una relazione tecnica con perizia di stima redatta dal Geom Stefano Gorret al fine di poter concordare un giusto indennizzo e regolarizzare la Vostra posizione nei nostri confronti.

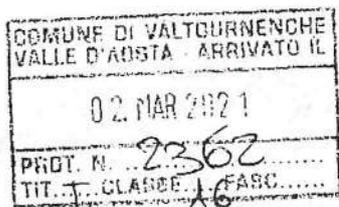
Resta inteso che la nostra richiesta di due posti auto in cambio dell'occupazione dei terreni è sempre valida (Permuta, concessione in uso o altra formula di regolarizzazione)

In attesa di un gentile riscontro salutiamo

Eredi di : Tamone Angelo

Tamone Adolfo





Spettabile

Amministrazione comunale

11028 VALTOURNENCHE (Aosta)

Alla cortese attenzione del Sindaco e degli Assessori competenti

Valtournenche, 15 febbraio 2021

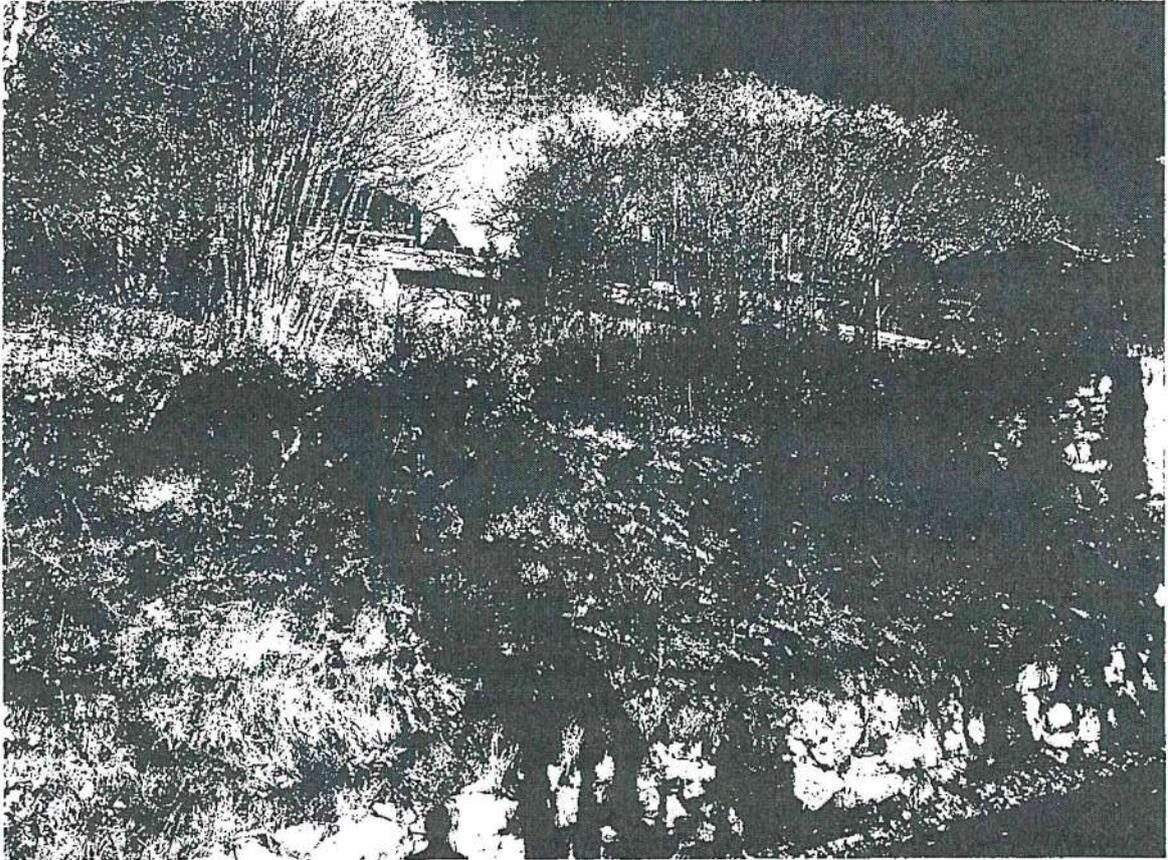
A seguito della nostra ultima richiesta in merito all'occupazione dei nostri terreni da parte del Comune di Valtournenche datata 8 settembre 2020 – Vs prot. 10692 Tit I Cl. 16 del 1/10/2020 e relative richieste precedenti - ed al colloquio avuto presso la Vostra sede con la Giunta Comunale, alleghiamo alla presente una relazione tecnica con perizia di stima redatta dal Geom Stefano Gorret al fine di poter concordare un giusto indennizzo e regolarizzare la Vostra posizione nei nostri confronti.

Resta inteso che la nostra richiesta di due posti auto in cambio dell'occupazione dei terreni è sempre valida (Permuta, concessione in uso o altra formula di regolarizzazione)

In attesa di un gentile riscontro salutiamo

Eredi di : Tamone Angelo

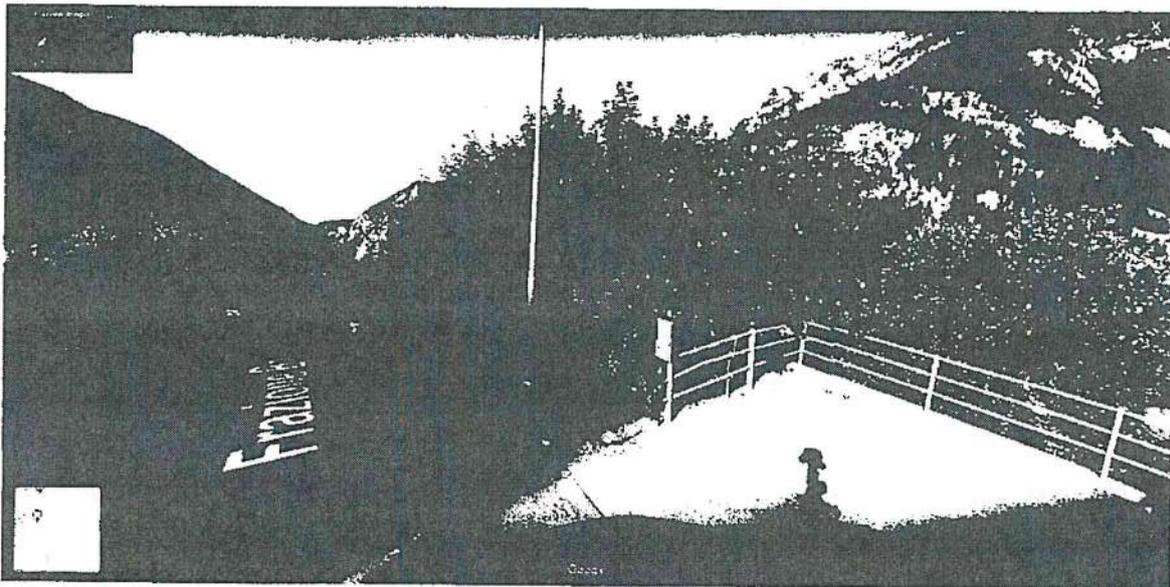
Tamone Adolfo





P.zza Cav. V.Veneto n°104
11028 Valtournenche (AO)

RELAZIONE TECNICA e PERIZIA DI STIMA DI UNITA'
IMMOBILIARE URBANA IN COMUNE DI
VALTOURNENCHE



PREMESSA:

I proprietari dei seguenti mappali :

Ufficio provinciale di: AOSTA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/02/2021
Immobile selezionato

Catasto Terreni Comune VALTOURNENCHE Codice L654
Foglio 31 Particella 225

Elenco Intestatari

Nominativo o denominazione	Corrice fiscale	Titolarià	Quota	Altri dati
TAMONE AUGUSTO nato a AOSTA (AO) il 30/07/1954	TMPG5T54L30A326C	Proprietà	1/6	
TAMONE ELMO nato a AOSTA (AO) il 01/10/1963	TMNLME93R01A326Z	Proprietà	1/2	
TAMONE LORELLA nata a AOSTA (AO) il 13/10/1961	TMNL61R53A326C	Proprietà	1/6	
TAMONE TIZIANA nata a AOSTA (AO) il 05/11/1958	TMKTZ158545A326T	Proprietà	1/6	

Immobili Vsura per Soggetto Indirizzo

Si sono rivolti allo scrivente per individuare un valore di compensazione ed una formula che riconoscesse un indennizzo per l'occupazione dei terreni da parte dell'ente pubblico , in quanto mai definiti o regolamentati da specifici accordi.

Ufficio provinciale di: AOSTA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/02/2021

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune VALTOURNENCHE Codice L654
Foglio 31 Particella 224

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
TAMONE AUGUSTO nato a AOSTA (AO) il 30/07/1954	TMNGST54L30A326C	Proprietà	1/6	
TAMONE ELMO nato a AOSTA (AO) il 01/10/1953	TMHLME63R01A326Z	Proprietà	1/2	
TAMONE LORELLA nata a AOSTA (AO) il 13/10/1951	TMNLLL61R53A326C	Proprietà	1/6	
TAMONE TIZIANA nata a AOSTA (AO) il 05/11/1958	TMNTZN58S45A326T	Proprietà	1/6	

Immobili Visura per Soggetto Indietro

In riferimento a tale questione i proprietari non intendono creare questioni specifiche all'amministrazione , ma sarebbero lieti di giungere ad un accordo che ne disciplini l'uso per gli anni trascorsi (ormai piu' di 21) e per quelli a venire.

Il sottoscritto, Geometra GORRET Stefano, dopo aver svolto le opportune verifiche sui luoghi e lo studio della documentazione reperita presso l'archivio tecnico Comunale e fornito dalla Committenza, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente.

RELAZIONE:

La presente relazione prende in considerazione gli aspetti trattati in premessa e le valutazioni urbanistiche e commerciali note allo scrivente ,contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni sulla base del piano regolatore vigente ed i vincoli d'inedificabilità approvati ai sensi della legge regionale Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 ,Titolo V .

DESCRIZIONE GENERALE:

In relazione all'espletamento dell'incarico ricevuto a dicembre 2020 lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile sito in in frazione Brengaz in data 20 dicembre 2020 nel quale si é cercato di verificare se ci fossero della modifiche dei luoghi tali da condizionare il valore

dell'unità immobiliare , sono state rilevate le caratteristiche delle opere realizzate dall'amministrazione Comunale su terreni privati nei primi anni 2000, riscontrando opere permanenti di consolidamento e drenaggio atte a mitigare fenomeni e dissesti verificatesi durante il fenomeno alluvionale del 2000.

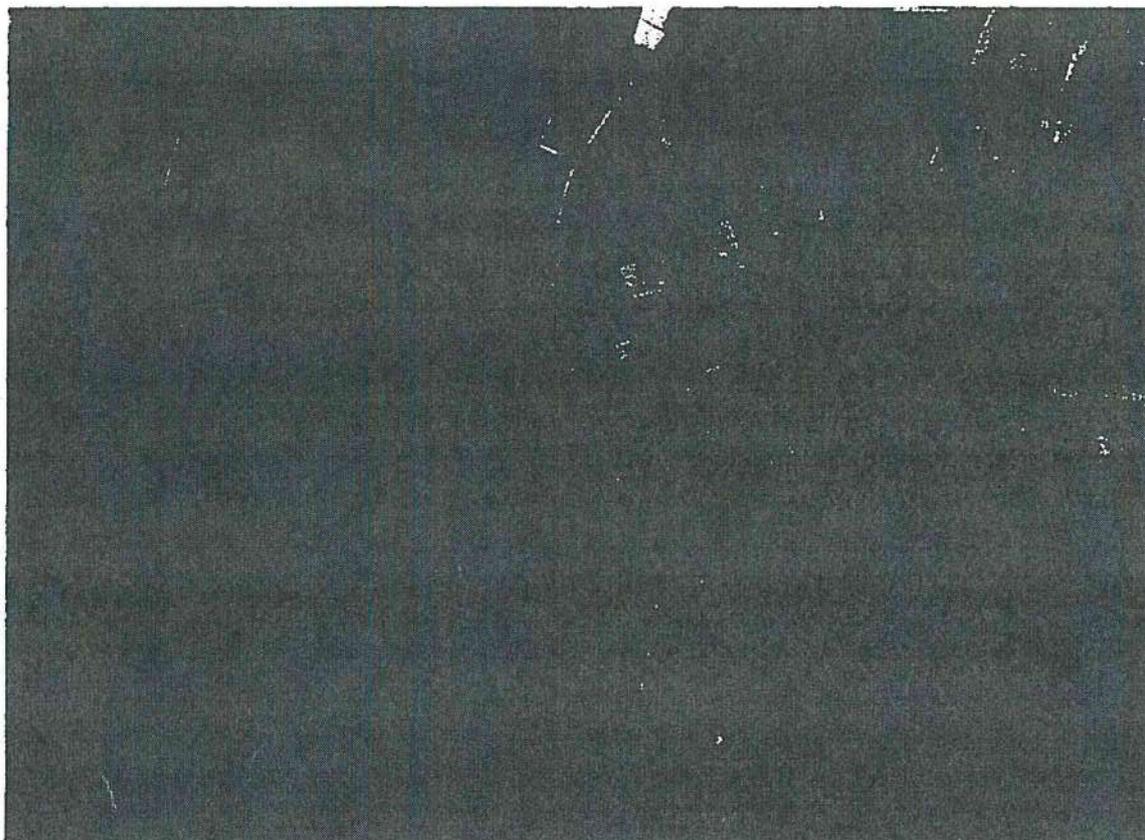
Tale operazione non è stata caratterizzata da alcuna difficoltà, data la possibilità di libero accesso ai fondi, ed è risultato evidente che i prati oggi risultano essere incolti ed abbandonati in quanto la presenza di diversi manufatti tecnici messi in opera non ne consentono piu' alcun uso originario e pertanto si ritiene coerente la richiesta della proprietà di riconoscerne un valore di compensazione così come previsto dallo scrivente in qualità di tecnico incaricato.

In primo luogo spiace constatare che sia la proprietà che l'amministrazione abbiano lasciato trascorrere così tanto tempo dall'inizio del gravame , in quanto all'origine dell'occupazione straordinaria si sarebbe potuto al meglio valutare lo stato di consistenza originario (produttivo ,incolto ecc.). Tale informazione non è semplicissima da provare dallo scrivente al momento , e s'ipotizza quindi un uso medio dello stesso l'origine riscontrando anche alcuni alberi di alto fusto. Pertanto con la presente relazione si intende proprio suggerire una compensazione atta a definire il periodo pregresso di utilizzo da parte della proprietà ,nonché suggerire all'amministrazione un'acquisizione onerosa dei fondi in assoluta collaborazione .
Io scrivente vedendo possibili entrambe le ipotesi con la presente stima non ritiene di entrare nel merito della scelta piu' opportuna trovandole entrambe equilibrate e lascia pertanto alle parti ogni valutazione finale.

DATI CATASTALI:

- Riportati nella tabelle riassuntive in premessa

ESTRATTO DI MAPPA:



CLASSIFICAZIONE PRGC:

Terreni classificati in zona Eg18 SOTTOZONE DI TIPO Eg (art. 55 NTA)
di particolare interesse agricolo: destinate a coltivazioni specializzate e alle produzioni
foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e
natura dei terreni ad esserlo Eg18* - Chaloz-La Murenche-La Brengaz 147.458 Sistema
Insediativo Tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico (art. 17)

ESTRATTO PRGC:



CARATTERISTICHE GENERALI.

Terreni agricoli ai margini del centro abitato attualmente in stato di degrado ed occupazione pubblica per opere di drenaggio , non presentano pendenze e caratteristiche tali da considerarli terreni di corte. Ma si suppone che in origine potevano essere considerati come terreni agricoli di piede ai margini del centro abitato.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si tratta di una superficie complessiva occupata di mq.970

PROCEDIMENTI DI STIMA UTILIZZATI

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare ,dopo attento esame, di seguito si riportano le due procedure di stima utilizzati – Metodo Comparativo :

- Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente che abbiano, caratteristiche simili.

**STIMA PER COMPARAZIONE terreni
AGRICOLI zonizzazione Eg18* mq.970**

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per terreni di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Aosta Comune di Valtournenche, località Breuil Cervinia su terreni analoghi si è potuto riscontrare una quotazione per terreni agricoli così come da tabella allegata :

TERRENI AGRICOLI DI FONDOVALLE	Nel Comune di Valtournenche sono presenti terreni agricoli di fondo valle di discreto pregio ma di pezzature e metrature contenute che variano da valori intorno ai 5,00 euro a 22,00 euro a mq. in funzione della pendenza, l'esposizione, l'accessibilità carrabile, e la possibilità irrigua.	5,00-22,00 euro a/mq.
TERRENI AGRICOLI DI PIEDE	Nel Comune di Valtournenche sono presenti terreni agricoli di piede di discreto pregio ma di pezzature e metrature contenute che variano da valori intorno ai 3,00 euro a 10,00 euro a mq. in funzione della pendenza l'esposizione, l'accessibilità carrabile, e la possibilità irrigua ,bisogna tenere conto che piu' ci si allontana dai centri abitati e piu' si aumenta la quota e piu' il prezzo tende a svalutarsi, in questi anni molti terreni risultano in parte o totalmente incolti pertanto con valori ridotti rispetto alla coltura.	3,00-10,00 euro a/mq.
TERRENI AGRICOLI D'ALPE	Nel Comune di Valtournenche sono presenti grosse estensioni di terreni agricoli d'alpe , in alcuni casi anche di forte valore agricolo grazie ad interventi mirati d'aiuto e di miglioramento fondiario, le pezzature normalmente sono molto estese e variegate in funzione della quota , i prezzi medi variano da valori intorno ai 0,50 euro a 3,00 euro a mq. in funzione della pendenza l'esposizione, l'accessibilità carrabile, e la possibilità irrigua ,bisogna tenere conto che detti pascoli piu' sono vicini alle attività sportive legate allo sci e piu' godono di un valore aggiunto . Il valore medio va anche considerato in funzione della superficie complessiva : sopra i 5000mq. il valore medio puo' subire anche una svalutazione del 50% per via della grande estensione.	0,50-3,00 euro a/mq.
INCOLTI STERILI	Nel Comune di Valtournenche sono presenti grosse estensioni di aree incolte di quota in molti casi di proprietà demaniale, comunale o consorziate , i prezzi medi variano da valori intorno ai 0,01 euro a 50,00 euro a mq. in funzione della loro posizione geografica e alla loro destinazione d'uso , normalmente il prezzo piu' alto è quotato solo per alcune limitate posizioni strategiche territoriali d'interesse pubblico generale (tipo Plateu Rosà) Il valore medio va anche considerato in funzione dell'apezzamento sopra i 5000mq. puo' subire anche una svalutazione del 50% per via della grande estensione	0,50-50,00 euro a/mq.
TERRENI AGRICOLI DI	Nel Comune di Valtournenche sono presenti molteplici terreni agricoli destinati a corte o limitrofi ad attività commerciali o fabbricati esistenti	5,00-100,00 euro a/mq.

CORTE	presenti principalmente nei pressi dei centri abitati principali o nelle zone A, i valori medi variano da 5,00 euro a 100,00 euro a mq. in funzione della prossimità con altre aree di corte o la marginale possibilità di costruire in funzione della loro destinazione di piano piccole pertinenze interrate quali autorimesse. Su piccole porzioni di terreno inferiori a 50 mq. il prezzo medio a mq. Potrebbe subire anche un sovrapprezzo del 50%	
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Pertanto sulla base di quanto riportato nelle premesse si potrà considerare un valore TERRENI AGRICOLI DI PIEDE, mantenendosi sui valori medi trattando di terreni in prossimità ma non troppo del centro abitato e compresi dalla strada comunale carrabile sia a monte che a valle quindi di euro 7,00 a mq. (sette) che determinano un valore commerciale dell'area di :

7,00 euro *970mq.= 6790,00 euro

STIMA VALORE DI LOCAZIONE IN BASE A
COMPARAZIONE A CONVENZIONI
D'UTILIZZO SIMILARI ATTUATE
DALL'AMMINISTRAZIONE DI
VALTOURNENCHE

porzione di terreno AGRICOLO Eg18*
mq.970

In base alle indagini effettuate sulle recenti deliberazioni concretizzate per terreni di caratteristiche simili nella zona della provincia di Aosta Comune di Valtournenche, si è potuto riscontrare un canone di compensazione per terreni agricoli medio così come da tabella allegata :

- Delibera di riferimento : DETERMINA 193 del 26/08/2020 dove si è stimato un indennizzo di euro 0,53 a mq. annui in località LOZ *Area Verde*
- Delibera di riferimento : DELIBERA N. 109 DEL 16/12/2020 dove si è stimato un indennizzo di euro 4000,00 annui per una superficie di mq. 10650 pari a euro 0,37 a mq. annui in località PISTA BOB *Area Campes*

Si ritiene pertanto che fatte alcune opportune valutazioni in difetto nel caso specifico il canone di occupazione annuo degli appezzamenti può essere valutato in euro 0,30 euro a mq. annui.

0,30 euro *970mq.=291,00 euro/annui

PERIODO DI VALORIZZAZIONE 2000- 2020 (20 anni) 291,00*20=5820,00 euro

CONCLUSIONI:

Tutto quanto premesso , è necessario definire la pratica di regolarizzazione dell'occupazione pubblica di un fondo privato mediante il pagamento degli oneri di oblazione e/o sanatoria di cui si farà carico la proprietà pubblica sulla base di acquisizione o firma di convenzione

Da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'immobile é stato ricavato da stime reali e ponderate in funzione dell'esperienza estimativa dello scrivente , essendo una casistica decisamente particolare.

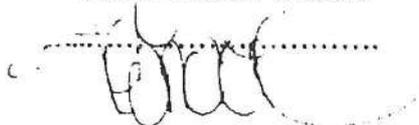
Si può pertanto stabilire sulla base di quanto descritto

UN CANONE DI ACQUISTO di euro 6790,00 euro

UN CANONE DI LOCAZIONE PREGRESSI di euro 5820,00

*Evaso il mio incarico secondo quanto
richiesto si coglie l'occasione per porgere
distinti saluti*

Geom. GORRET Stefano



VALLE D'AOSTA

COMUNE DI
VALTOURNENCHE



VALLÉE D'AOSTE

COMMUNE DE
VALTOURNENCHE

PROT. 3697
Vs. rif.to:
All./ann.:

Valtournenche, li 03/04/2003

Spett.le
TAMONE Adolfo
Fraz. Chaloz
11028 - VALTOURNENCHE

OGGETTO: OCCUPAZIONE TERRENO DI PROPRIETA' PER LAVORI DI RIPRISTINO STRADA
BRENGAZ.

In riscontro alle Sue giuste lamentele circa l'occupazione del terreno di proprietà in occasione dell'esecuzione dei lavori di ripristino della strada per la Brengaz, a seguito dei danni alluvionali, scusandoci del tempo trascorso per la risposta, dovuto ad un disguido degli uffici, assicuro la disponibilità dell'Amministrazione per un indennizzo, la cui entità e le cui modalità saranno concordate nel breve termine.

Distinti saluti.


IL SINDACO
(Ing. Giorgio PESSIÒN)

COMUNE DI VALTOURNENCHE VALLE D'AOSTA - ARRIVATO IL
01. OTT. 2020
PROT. N. 2062
TIT. I. CLASSE I. CAD.

Spettabile

Amministrazione Comunale

VALTOURNENCHE (Aosta)

Alla cortese attenzione del Sindaco e degli Assessori competenti

Valtournenche , 8 settembre 2020

Oggetto: Occupazione terreni – Comune di Valtournenche - Fg 31 n 224/225

A seguito delle nostre segnalazioni sull'occupazione dei terreni di nostra proprietà da parte del Comune di Valtournenche nell'anno 2001 – (Rif. Prot. del 30/11/2001 – 3/4/2003 – 02/01/2009 -18/12/2015 -02/05/2019) lungo la strada che conduce alla frazione Brengaz - Fg 31 n 224 / 225 - e degli incontri avuti negli anni, **in attesa di definire tale situazione ed un accordo, chiediamo di poter temporaneamente usufruire di due posti auto da individuare sul territorio del Comune di Valtournenche.**

In attesa di un cortese riscontro salutiamo cordialmente

EREDI TAMONE ANGELO

EREDI TAMONE ADOLFO

