

ADRIANO FORNERO
VIA SANT'URBANO, 10
10010 - SALERANO CANAVESE (TO)
Partita IVA: 09052120012
Codice fiscale: FRNDRN83H09E379R
Telefono: 3403984698
e-mail: studio.adrianofornero@gmail.com

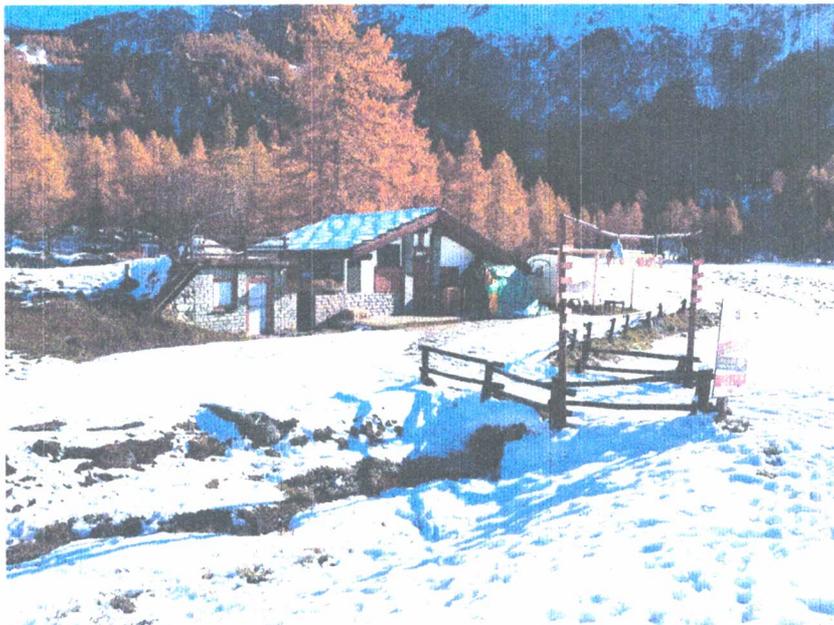


PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Valtournenche (AO)

Committente
Comune di Valtournenche

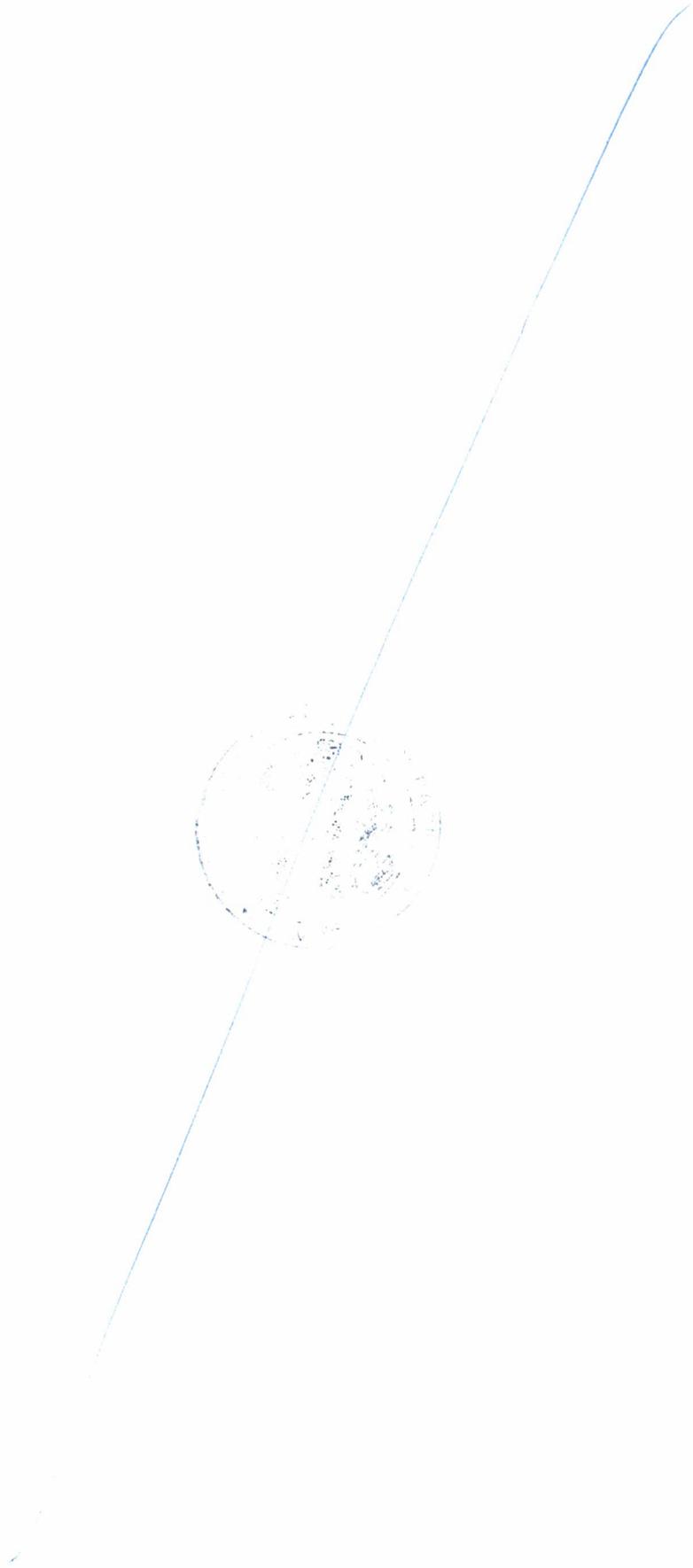
COMUNE DI VALTOURNENCHE VALLE D'AOSTA - ARRIVATO IL	
17 DIC 2021	
PROT. N. <i>10772</i>	
TIT. <i>IV</i>	CLASSE <i>8</i>



Salerano Canavese, 12 dicembre 2021

Geometra Adriano FORNERO

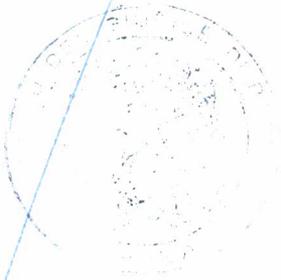
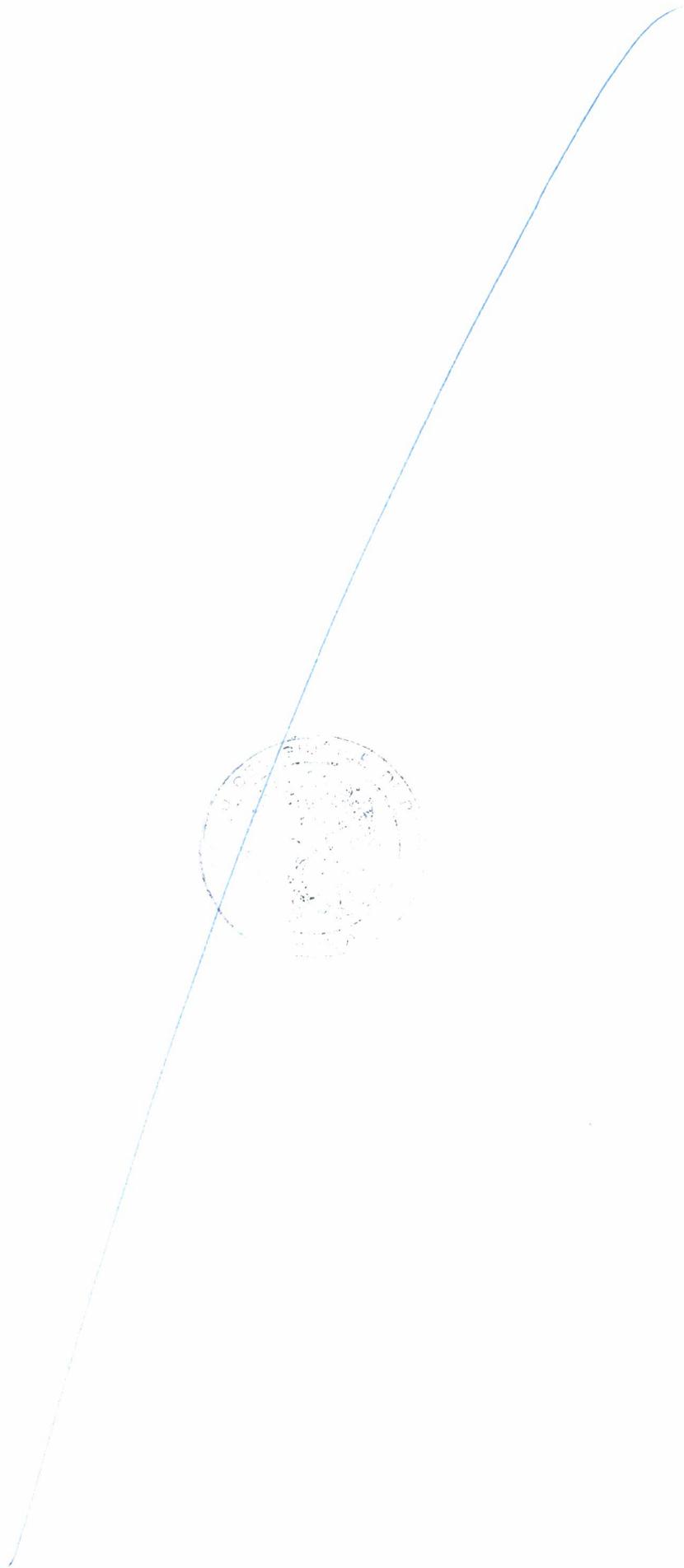




INDICE

1PREMESSE.....	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	1
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	2
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	3
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	4
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	5
8 ALLEGATI.....	5





1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Adriano FORNERO**, con studio in Salerano Canavese (TO), Via Sant'Urbano n. 10, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 8546, a seguito dell'incarico ricevuto in data 31 agosto 2021 da Comune di Valtournenche di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Valtournenche (AO), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Valtournenche (AO), frazione Champlève.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Valtournenche (AO), frazione Champlève, censito al foglio 30, particella 25 sub. 1, particella 499 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).





4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: VALTOURNENCHE (AO)

Frazione: Champlève

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 25, sub. 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 52 m², rendita € 612,31
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 499, Prato, m² 59, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,05

Descrizione dell'immobile e confini

L'immobile oggetto di stima risulta essere ubicato nel Comune di Valtournenche a circa 1 km in linea d'aria dal centro del paese.

La proprietà confina a nord ovest con il mappale n. 500, a nord est con i mappali nn. 497 e 494, a sud est con il mappale n. 26 e a sud ovest con il mappale n. 498.

L'area di proprietà è divisa in due mappali nn. 25 e 499 intersecati dal Rio "Evette".

Impianti tecnologici

Presenza di caldaia a gas G.P.L. per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'intero immobile situata nella zona del ripostiglio.

Finiture

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo.

Il fabbricato che si eleva su un unico piano fuoriterza risulta ben inserito nel contesto del paesaggio circostante; esternamente si presenta con murature intonacate e parzialmente rivestite in pietra. Il tetto è realizzato con la classica orditura in legno e manto di copertura in lose.

Internamente tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in grès ceramico.

Le pareti del locale principale sono rivestite in legno ad eccezione della zona banco frigo le quali presentano un rivestimento in piastrelle bianche lavabili.

La zona cucina, completamente attrezzata, risulta anch'essa rivestita con piastrelle in grès ceramico lavabile.

Bagno ed antibagno presentano rivestimenti lavabili su tutte le pareti e la zona w.c. è predisposta con idoneo sanitario e maniglione ad ausilio di persone con difficoltà motorie.

La cantina, di buone dimensioni, risulta composta da due locali. Il locale di accesso presenta un'altezza pari a m 1.70 rendendo un pò difficoltoso il suo utilizzo.

Da relazionarsi in ultimo la presenza di un piccolo locale adibito a ripostiglio/vano caldaia il quale risulta essere ancora al "grezzo" con pareti esclusivamente intonacate.

Estratti di mappa

- Estratto di mappa (allegato A.1)

Visure catastali

- Visura N.C.E.U. fg. 30 part. 25 sub. 1 (allegato A.2)
- Visura N.C.T. fg. 30 part. 25 (allegato A.3)
- Visura N.C.T. fg. 30 part. 499 (allegato A.4)

Situazione urbanistica

- Estratto piano regolatore (allegato B.1)
- Stralcio "N.T.A." (allegato B.2)

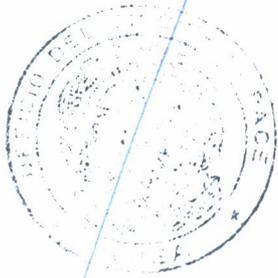
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.





6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: VALTOURNENCHE (AO)
Frazione: Champlève
Dati catastali: Fg. 30, num. 25, sub. 1, num. 499

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale (locale-cucina-bagno)	57,00	100%	57,00
Ripostiglio	4,00	35%	1,40
Cantina H. 170	12,00	30%	3,60
Cantina H 235	11,00	33%	3,63
Area esterna di pertinenza	701,00	4%	28,04
Area esterna di pertinenza	59,00	3%	1,77
Superficie commerciale totale, m²			95,44

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 3.000,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 26.248,25
Valore stimato: € 286.320,00 = € 3.000,00 x m² 95,44
Valore stimato arrotondato: € 290.000,00

VALORE STIMATO € 290.000,00
(euro duecentonovantamila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Adriano FORNERO**, con studio in Salerano Canavese (TO), Via Sant'Urbano n. 10, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 8546, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 290.000,00
(euro duecentonovantamila/00)

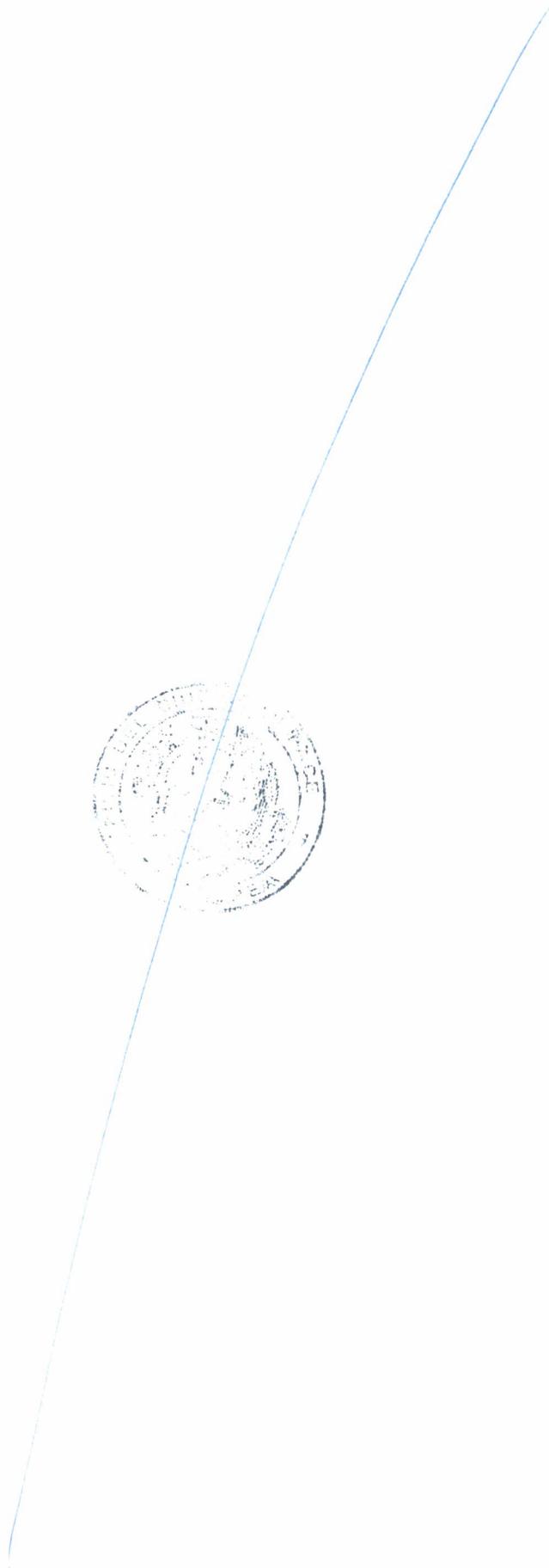
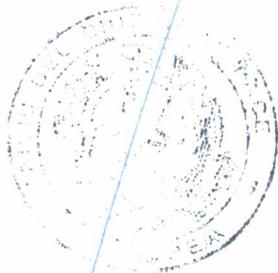
Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Salerano Canavese, 12 dicembre 2021



8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa
- A.2 - Visura N.C.E.U. fg. 30 part. 25 sub. 1
- A.3 - Visura N.C.T. fg. 30 part. 25
- A.4 - Visura N.C.T. fg. 30 part. 499
- B.1 - Estratto piano regolatore
- B.2 - Stralcio "N.T.A."
- C.1 - Veduta di insieme
- C.2 - Vista nord est
- C.3 - Vista nord
- C.4 - Vista sud ovest
- C.5 - Particolari interno locale
- C.6 - Particolari interno locale
- C.7 - Particolare cantina
- C.8 - Particolare bagno
- C.9 - Particolare zona cottura
- C.10 - Particolare ripostiglio



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IVREA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)

RG. 3245/A



L'anno 2021 addì tredici del mese di Dicembre

avanti al sottoscritto Cancelliere **IL CANCELLIERE**
Fulvio MADDIO ROCCO

è comparso/a il/la sig./sig.ra **FORNELLO Adriano**

nato/a **Ivrea** il **09.06.1983**

residente a **Salernano Cce** Via **Sant'Urbanano 10**

(identificata con Carta Identità nr. **CA 02761 EN**)

che richiede di prestare giuramento per asseverare la perizia soprascritta.

Il/La richiedente, ammonito/a ai sensi di legge presta giuramento ripetendo la formula che segue:

“Giuro di avere svolto l’incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità”.

L’Ufficio non assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra, composta da n. **08** (**otto**) pagine.

Letto, confermato e sottoscritto



IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Fulvio MADDIO ROCCO

La perizia dovrà essere corredata di marca da € 16,00 ogni 4 facciate e marca da € 16,00 sul verbale. Anche gli allegati eventuali, se facenti parte dell’elaborato peritale, devono essere presentati in bollo

ADRIANO FORNERO

VIA SANT'URBANO, 10

10010 - SALERANO CANAVESE (TO)

Partita IVA: 09052120012

Codice fiscale: FRNDRN83H09E379R

Telefono: 3403984698

e-mail: studio.adrianofornero@gmail.com

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Valtournenche (AO)

Committente

Comune di Valtournenche

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

A.1 - Estratto di mappa

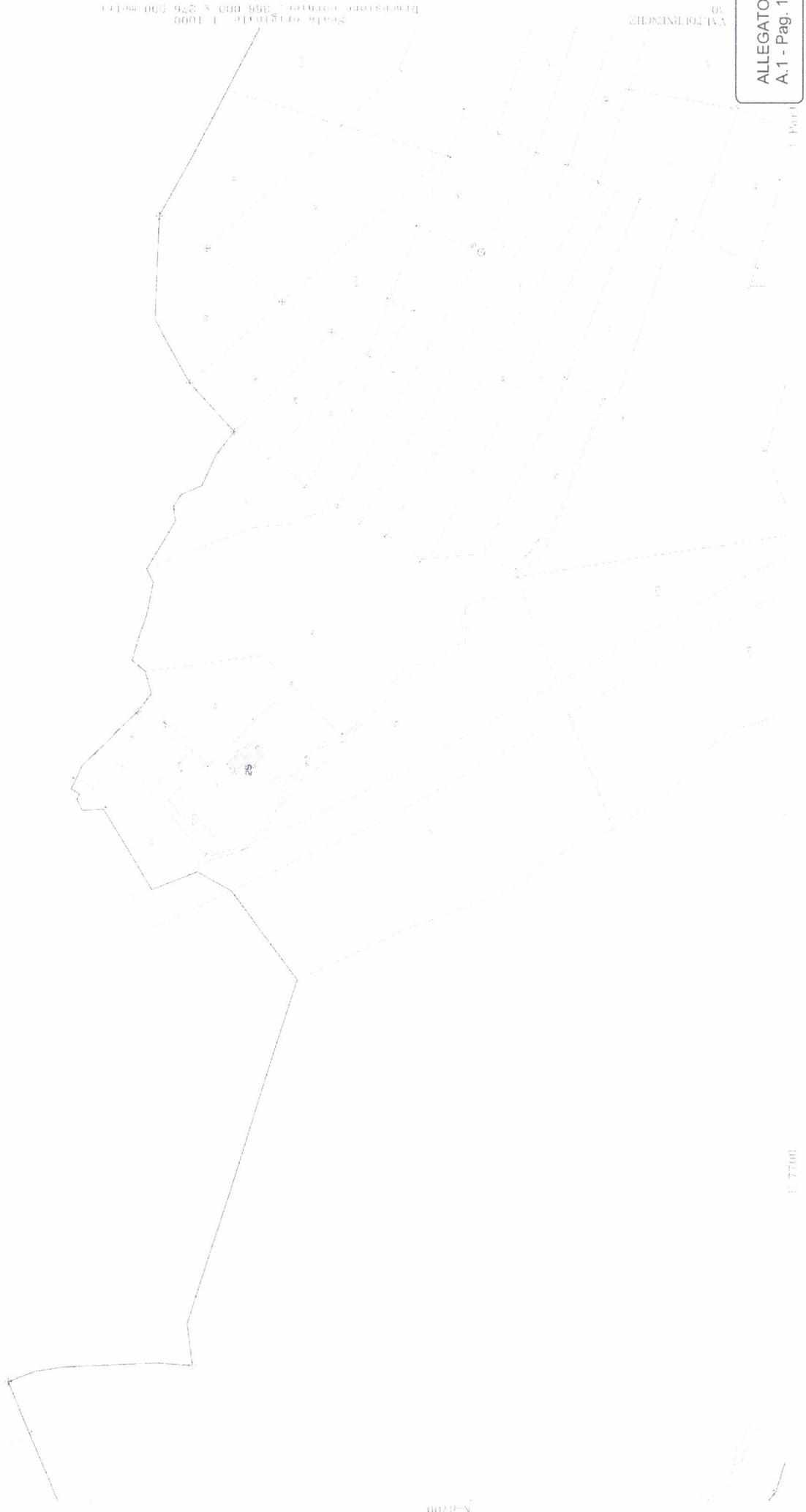
A.2 - Visura N.C.E.U. fg. 30 part. 25 sub. 1

A.3 - Visura N.C.T. fg. 30 part. 25

A.4 - Visura N.C.T. fg. 30 part. 499

Salerano Canavese, 12 dicembre 2021





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2021

Data: 08/11/2021 - Ora: 09.29.03 Fine

Visura n.: T38218 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VALTOURNENCHE (Codice: L654)	
	Provincia di AOSTA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 25 Sub.: 1	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		30	25	1	3	C/1	5	52 m ²	Totale: 53 m ²	Euro 612,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	FRAZIONE CHAMPLEVE piano: T;										
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	VUILLERMOS Ivana nata a AOSTA il 24/08/1973		VLLVNI73M64A326V*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/01/2008 Repertorio n.: 116209 Rogante: SEBASTIANI ENRICO Sede: CHATILLON Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 111.2/2008)					

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L654 - Sezione - Foglio 30 - Particella 25

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/11/2021 - Ora: 16.13.39 Fine
Visura n.: T24567 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2021

Dati della richiesta	Comune di VALTOURNENCHE (Codice: L654)	
	Provincia di AOSTA	
Catasto Terreni	Foglio: 30 Particella: 25	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito
1	30	25	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 07 85		Dominicale	Agrario
Notifica						Partita		I	
Annotazioni								FRAZIONAMENTO del 20/04/2011 protocollo n. AO0107946 in atti dal 20/04/2011 presentato il 19/04/2011 (n. 107946.1/2011)	
								di immobile: comprende il fg. 30 n. 184	

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L654 - Sezione - SezUrb - Foglio 30 - Particella 25

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Aosta
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2021

Data: 08/11/2021 - Ora: 09.29.27 Fine
Visura n.: T38506 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di VALTOURNENCHE (Codice: L654)
Catasto Terreni Provincia di AOSTA
 Foglio: 30 Particella: 499

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	30	499		-	PRAIO 3	00 59		Dominicale Euro 0,15	Agrario Euro 0,05
Notifica Partita INTESTATO									

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	VUILLERMOZ Ivana nata a AOSTA il 24/08/1973		V.LLVNI73M64A326V*	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/08/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/09/2018 Repertorio n.: 16978 Rogame: MARCOZ GIAMPAOLO Sede: AOSTA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 6439.1/2018)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ADRIANO FORNERO

VIA SANT'URBANO, 10

10010 - SALERANO CANAVESE (TO)

Partita IVA: 09052120012

Codice fiscale: FRNDRN83H09E379R

Telefono: 3403984698

e-mail: studio.adrianofornero@gmail.com

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Valtournenche (AO)

Committente

Comune di Valtournenche

B. SITUAZIONE URBANISTICA

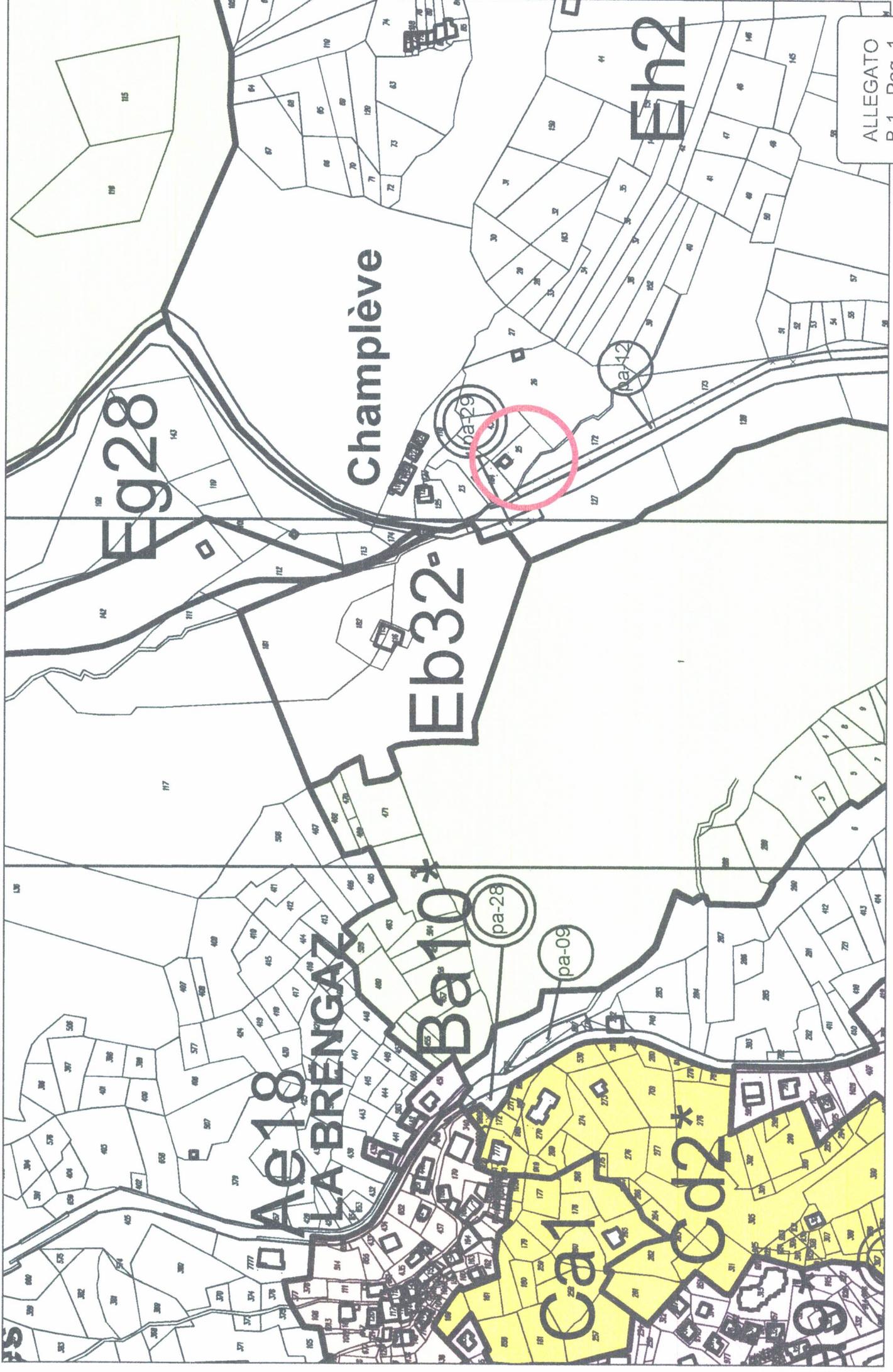
B.1 - Estratto piano regolatore

B.2 - Stralcio "N.T.A."

Salerano Canavese, 12 dicembre 2021



Geometra Adriano FORNERO



Art. 56 (Sottozone di tipo "Eh")

1. Nella tavola "P4 - Carta della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG" sono delimitate le sottozone di tipo Eh caratterizzate dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali, ed attività sciistiche, ricreative e turistiche quali: centri di turismo equestre, strutture di servizio collegate a percorsi ed attività turistiche in ambito naturale, campeggi stagionali.
2. Le attività sciistiche, ricreative e turistiche, esistenti e previste, nelle sottozone Eh assumono rilevanza di interesse generale in quanto fondamentali per il sostegno e lo sviluppo dell'economia locale.
3. Le condizioni minime d'intervento, le modalità di intervento, gli usi e le attività consentite e gli ulteriori parametri edilizi sono indicati nelle tabelle di cui al fascicolo allegato NTAtab.
4. Nelle sottozone di tipo Eh sono consentiti gli usi e le attività in atto, nonché quelli connessi alle attività ricreative, sportive e didattico-scientifiche di cui all'art. 39 delle NTA con le specificazioni recate dalle singole tabelle di sottozona.
5. Gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati per usi ed attività agro-silvo-pastorali relativi ad aziende agricole sono consentiti e sono attuabili alle condizioni di cui agli artt. 14 e 58 delle NTA.
6. Fatte salve le disposizioni di cui al precedente comma 4, con riferimento alle categorie di cui all'art. 10 delle NTA, e in conformità alle prescrizioni riportate nelle tabelle di sottozona, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:
 - agro-silvo-pastorale, categoria "b", compreso l'agriturismo;
 - residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali, sottocategorie "c1" e "c3";
 - abitazione permanente o principale, categoria "d";
 - abitazione temporanea, categoria "dbis1", in atto o nei volumi esistenti;
 - commerciale, categoria "f", per noleggio sci, mountainbike, punti vendita, ecc.;
 - turistico o ricettivo, categoria "g" relativamente alle strutture ricettive extralberghiere, di cui alle sottocategorie g6) – posti tappa, g7) – esercizi di affittacamere, g8) – parchi di campeggio, g10) – aziende della ristorazione, g13) altre infrastrutture turistiche, come individuate nel suddetto art. 10 delle NTA;
 - sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, categoria "l", ivi compresi gli impianti di trasporto a fune e connesse strutture di servizio, nonché gli impianti e le connesse attrezzature funzionali alla pratica degli sport invernali;
 - pubbliche di servizio o di pubblico interesse, categoria "m" sempre consentita al fine di migliorare gli standard qualitativi e quantitativi dei servizi offerti alla popolazione residente e fluttuante; rientrano altresì in tale categoria le attività connesse ad opere infrastrutturali direttamente attinenti al soddisfacimento di interessi generali indicate all'art. 39 delle NTA.
7. Gli interventi finalizzati al miglioramento funzionale del comprensorio sciistico sono elencati al comma 2 dell'articolo 39 delle NTA.
8. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti e quelli di nuova costruzione, non connessi alla realizzazione di fabbricati e infrastrutture per impianti sciistici, seguono le disposizioni di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 39 delle NTA

9. Al fine della riqualificazione delle componenti ambientali e della salvaguardia della leggibilità del paesaggio caratterizzante le parti di territorio individuate come sottozone di tipo Eh, si osservano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 23 delle NTA.
10. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 39 delle NTA, sulle aree libere è consentita la realizzazione di beni strumentali a servizio di piccoli proprietari coltivatori o di strutture pertinenziali alle condizioni di cui al successivo art. 59 delle NTA.
11. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi nelle sottozone di tipo Eh si applicano inoltre le disposizioni relative agli equilibri funzionali di cui agli artt. da 11 a 16 delle NTA.
12. Ogni tipo di intervento consentito nelle singole sottozone deve essere coerente con la vigente disciplina degli ambiti inedificabili²³³.

²³³ LR 6 aprile 1998, n. 11 e smi. artt. 33, 34, 35, 36 e 37

ADRIANO FORNERO

VIA SANT'URBANO, 10
10010 - SALERANO CANAVESE (TO)
Partita IVA: 09052120012
Codice fiscale: FRNDRN83H09E379R
Telefono: 3403984698
e-mail: studio.adrianofornero@gmail.com

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Valtournenche (AO)

Committente

Comune di Valtournenche

C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- C.1 - Veduta di insieme*
- C.2 - Vista nord est*
- C.3 - Vista nord*
- C.4 - Vista sud ovest*
- C.5 - Particolari interno locale*
- C.6 - Particolari interno locale*
- C.7 - Particolare cantina*
- C.8 - Particolare bagno*
- C.9 - Particolare zona cottura*
- C.10 - Particolare ripostiglio*

Salerano Canavese, 12 dicembre 2021



Geometra Adriano FORNERO



Fotografia C.1 - Veduta di insieme



Fotografia C.2 - Vista nord est



Fotografia C.3 - Vista nord



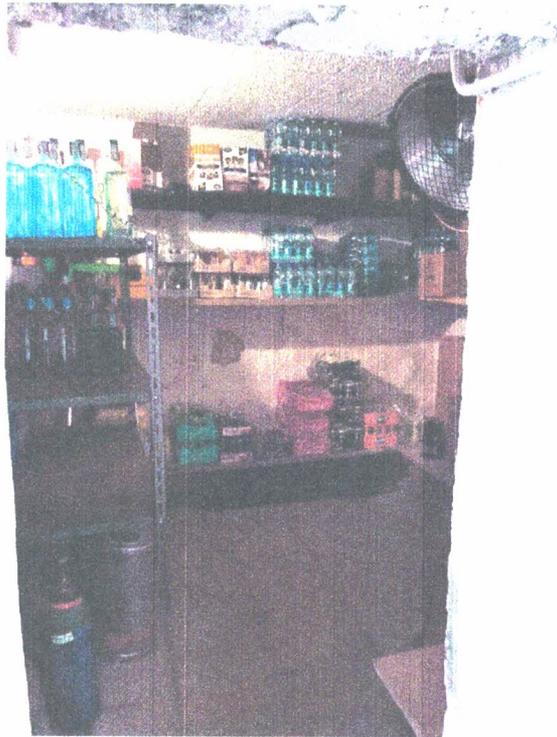
Fotografia C.4 - Vista sud ovest



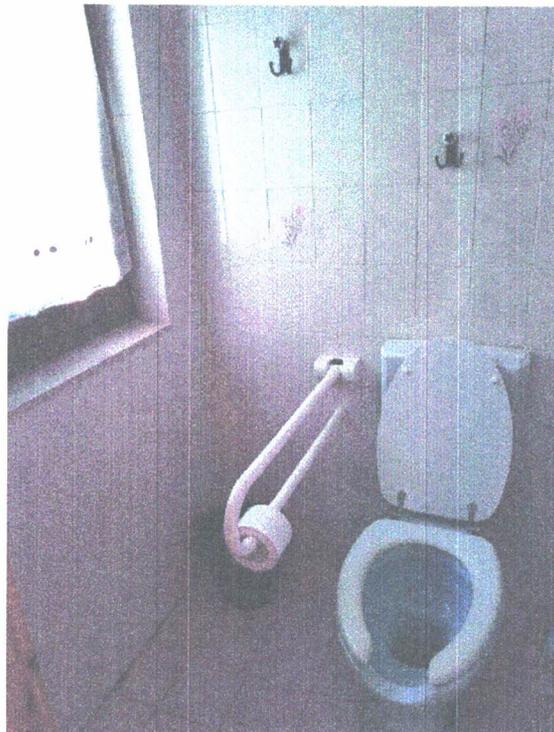
Fotografia C.5 - Particolari interno locale



Fotografia C.6 - Particolari interno locale



Fotografia C.7 - Particolare cantina



Fotografia C.8 - Particolare bagno



Fotografia C.9 - Particolare zona cottura



Fotografia C.10 - Particolare ripostiglio