REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

REGIONE AUTONOME VALLEE D'AOSTE

COMUNE DI GRESSAN

COMMUNE DE GRESSAN

PERIZIA TECNICA PER VALUTAZIONE FABBRICATO IN LOCALITA CHAMOLE DI PILA DESTINATO A PUNTO DI RISTORO

Committenti : **Comune Gressan**

Chamole S.a.s. di Pierallini Alfredo & C.

Tecnico : **Ing. FERRERO DARIO**
Via Giardini 39
11029 – VERRES

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
ORDINE INGEGNERI
Dott. Ing. DARIO FERRERO n. 463

1. Premessa

Il sottoscritto Dario Ferrero, libero professionista ingegnere, iscritto regolarmente all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Aosta, a seguito di richiesta depositata in data 14 marzo 2019 dal Comune di Gressan presso il Tribunale di Aosta – Cancelleria Volontaria Giurisdizione (prot. V.G. 395/19) è stato nominato dal Presidente Dott. E. Gramola quale tecnico per la valutazione del fabbricato (prot. 465/19 V.G.).

Successivamente l'incarico allo scrivente per la valutazione del fabbricato sito in località Chamolè – Pila destinato a punto Ristoro è stato formalizzato dal Comune di Gressan (verbale di Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 17 giugno 2019) e dalla Società Chamole di Alfredo Pierallini & C. Sas con nota pec del 11 agosto 2019.

Al fine di esperire l'incarico affidato lo scrivente ha eseguito un primo sopralluogo in sito in data 08 luglio 2019 alla presenza del Sig. Alfredo Pierallini, legale rappresentante della Chamole S.a.s. e del Geom. Massimo Fiabane, vice-sindaco del Comune di Gressan.

In tale occasione il Sig. Pierallini (come da verbale agli atti) non ha collaborato alla esecuzione del sopralluogo che non è pertanto potuto avvenire.

Successivamente, tramite accordo tra lo scrivente e le due parti (Comune di Gressan e Chamole S.a.s.) si è fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 23 agosto 2019.

In tale data il sopralluogo è stato esperito alla presenza del Sig. Alfredo Pierallini, legale rappresentante della Chamole S.a.s. e del Geom. Massimo Fiabane, vice-sindaco del Comune di Gressan tra le ore 10,00 e le ore 12,00.

2. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nel comune di Gressan.

Essa è denunciata al **Catasto Fabbricati** come segue:

Comune di Gressan:

Foglio 22 particella 113 sub 1; categoria D/8, rendita Euro 3.450,00, Localita' Chamolè sn piano : S1-T

L'immobile sopra rappresentato ha una area pertinenziale sottostante e circostante distinta al Catasto Terreni al Foglio 22 mappale 113 ente urbano di mq 1.986.

Tale mappale (Foglio 22 mappale 113) confina con il mappale 109 e con il mappale 47..

Il bene sopra rappresentato risulta intestato a:

Chamole S.a.s. di Alfredo Pierallini e C. con sede in Gressan (AO) (Codice fiscale : 00643410079) per la proprietà superficiaria (1/1);

Comune di Gressan con sede in Gressan (AO) (Codice fiscale : 00108690074) per la proprietà per l'area.

3. Sommaria descrizione del bene

Trattasi di una struttura ricettiva (punto di ristoro) adibita a bar/ristorante in località Chamole sn in comune di Gressan in pregiato sito panoramico, adiacente agli impianti di sci e ad una altitudine di 2.311m slm. Il fabbricato è situato su due livelli (piano seminterrato e piano terreno).

Nella stagione invernale (che si estende da inizio dicembre a metà aprile) la struttura è raggiungibile unicamente con servizio di seggiovia da Pila (dislivello di circa 500 m).

Durante la stagione estiva (usualmente da meta giugno a meta settembre) la struttura è raggiungibile anche tramite una strada sterrata che si diparte dalla frazione Pila di Gressan.

Fabbricato di caratteristiche tradizionali locali realizzato in legno (compresa la struttura portante) avente forma grossolanamente rettangolare.

E' composto da : ingresso, zona bar, sala da pranzo, cucina, servizi igienici, legnaia, depositi e ripostigli al piano terreno per complessivi mq 217,00 oltre ad un dehor/solarium esterno di complessivi mq 96,00;

locali accessori (deposito e cantina) al piano seminterrato per complessivi mq 108.

La costruzione originaria risale presuntivamente agli anni 1950-1960.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia a gpl supportata da due stufe a pellet posizionate nella zona accessibile al pubblico.

Il funzionamento della cucina avviene parimenti a gpl.

Il pavimento della zona bar è in pietra, quello dell'ingresso e della sala da pranzo sono in legno.

I serramenti sono in legno con vetro doppio; l'intradosso del solaio di copertura del piano terreno è in legno verniciato.

L'altezza dei locali accessibili al pubblico è di m 2,40.

I locali al piano seminterrato non sono riscaldati e sono adibiti prevalentemente a magazzino vivande.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta obsoleto e non in possesso di regolari certificazioni (certificato di agibilità, certificato di collaudo strutturale, certificazioni impiantistiche ai sensi del Decreto n. 37/2008 per l'impianto elettrico, l'impianto idro-sanitario, l'impianto di riscaldamento e l'impianto di distribuzione del gpl).

I servizi igienici destinati al pubblico non risultano accessibili in quanto raggiungibili unicamente da una scala in legno di n. 6 gradini.

I locali accessibili al pubblico (ingresso, bar e sala da pranzo) sono separati tra di loro da un gradino di altezza 20 cm.

4. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

E' stato eseguito un accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Gressan per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato. Dalle informazioni ricevute si desume una sostanziale regolarità del fabbricato dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Recentemente, a maggio 2017, è stata presentata dalla Chamole S.a.s. una concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale n. 11/1998 al fine di regolarizzare un ampliamento al piano terreno lato dehor/solarium (zona adibita alla distribuzione di panini).

5. Determinazione valore di stima del fabbricato

La **superficie commerciale** della unità immobiliare in valutazione viene così definita :

Superficie locali al piano terreno				
(sala pranzo, bar, cucina, servizi igienici, ecc)	**mq**	**217,00 * 100% =**	**MQ**	**217,00**
Superficie locali al piano seminterrato				
(cantina, depositi)	**mq**	**108,00 * 50% =**	**MQ**	**54,00**
Dehor/solarium	**mq**	**96,00* 35% =**	**MQ**	**33,60**
Area di pertinenza (fino 25 mq)	**mq**	**25,00* 10% =**	**MQ**	**2,50**
Area di pertinenza (oltre 25 mq)	**mq**	**1961,00* 2% =**	**MQ**	**39,22**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**MQ**	**346,32**

La stima dei beni oggetto di valutazione è stata effettuata con riferimento alle quotazioni rilevate dalla ''Banca dati delle quotazioni immobiliari'' sul sito dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018 semestre 2) riferiti al **Comune di Gressan (zona Periferica/Pregiata Pila e frazioni alte) per destinazione : Commerciale (negozi) in stato conservativo Normale** che indicano i ''Valori di mercato'' espressi in Euro/mq da un minimo di 1.000 ad un massimo di 1.400.

Tali quotazioni si sono raffrontate con i valori ricavati da una indagine sui principali siti immobiliari consultabili via web ovvero sul periodico informativo delle vendite giudiziarie del Tribunale di Aosta per immobili a destinazione ricettivo-turistica (punto di ristoro) di caratteristiche simili sul territorio valdostano ed in particolare su aree ad intensa attività turistica quale il sito ove sorge la struttura da valutare (Chamole).

Le risultanze sono che i valori sopra rappresentati (inteso come valore massimo) sono congrui ed adeguati alla valutazione di stima.

Per quanto riguarda il valore al mq di riferimento si è pertanto assunto il **valore massimo** tra i due valori sopra rappresentati. Esso risulta :

Euro/mq 1.400,00 valore di mercato di riferimento

Viene ora effettuata una disamina delle **caratteristiche principali del fabbricato** ed oggetto di valutazione con pesatura riferita a tre scale di valori (scadente/assente (-5%), normale (0), ottimo (+5%)).

a) Localizzazione : ottima;
b) Posizione ed esposizione : ottima;
c) Caratteristiche costruttive : scadenti;
d) Caratteristiche igienico-sanitarie : normali;
e) Dotazioni impiantistiche : scadenti;
f) Stato di manutenzione : normale;
g) Caratteristiche tecnologiche : scadenti;

h) Accessibilità : scadente;

i) Garanzia per vizi : assente.

Si ottiene pertanto :

1.400,00 * (100 + (5+5-5-5-5-5-5))/100 = 1.400,00*0,85 = **EURO/MQ 1.190,00 (VALORE DI STIMA PER METRO QUADRO)**

Si procede infine alla valorizzazione della stima dell'immobile oggetto di valutazione :

Fabbricato adibito a punto di ristoro in comune di Gressan (Chamole) censito al C.F. Foglio 22 particella 113 sub 1

Euro/mq 1.190,00 * mq 346,32 =	EURO	412.120,80
VALORE DI STIMA FABBRICATO AL LORDO DELLE DEDUZIONI arrotondato	EURO	412.100,00

Nella stima del fabbricato occorre tenere infine conto di quanto già precedentemente rappresentato e cioè del fatto che il fabbricato risulta sprovvisto di regolari certificazioni (certificato di agibilità, certificato di collaudo strutturale, certificazioni impiantistiche ai sensi del Decreto n. 37/2008 per l'impianto elettrico, l'impianto idro-sanitario, l'impianto di riscaldamento e l'impianto di distribuzione del gpl); che i servizi igienici destinati al pubblico non risultano accessibili in quanto raggiungibili unicamente da una scala in legno di n. 6 gradini e che, infine, i locali accessibili al pubblico al piano terreno (ingresso, bar e sala da pranzo) sono separati tra di loro da un gradino di altezza 20 cm.

Per regolarizzare gli attuali inadempimenti rilevati occorrerà eseguire importanti lavori di ristrutturazione/adeguamento del fabbricato i costi dei quali potranno essere valutati con precisione unicamente a seguito di un dettagliato progetto esecutivo sia strutturale che impiantistico.

Visto che tale attività esula dall'incarico ricevuto dallo scrivente si ipotizzano, in prima approssimazione, i seguenti costi :

Costi di adeguamento strutturale del fabbricato	EURO 100.000,00
Costi di adeguamenti impiantistici del fabbricato	EURO 75.000,00

Si determina, infine, il valore finale di stima del fabbricato :

Valore di stima del fabbricato al lordo delle deduzioni	**EURO 412.100,00**
A dedurre costi di adeguamento strutturale del fabbricato	**EURO 100.000,00**
A dedurre costi di adeguamenti impiantistici del fabbricato	**EURO 75.000,00**
VALORE DI STIMA FABBRICATO	**EURO 237.100,00**

Eventuali ulteriori valutazioni sul fabbricato in analisi ovvero sul lotto di terreno sul quale lo stesso insiste con la relativa definizione del diritto di superficie che ha regolato il rapporto contrattuale tra il comune di Gressan e la società Chamole Sas risultano allo stato attuale non definibili per mancanza di dati di ingresso necessari (esempio : redditività fabbricato in base al fatturato annuale, costi di gestione della società).

Tanto si relaziona in adempimento dell' incarico ricevuto.

Verres, li 30 settembre 2019

IL TECNICO

(ING. FERRERO DARIO)

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RILEVATA DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 23.08.2019

FOTO 1: VISTA D'INSIEME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA

FOTO 2: SALA DA PRANZO

FOTO 3: ZONA BAR