

## PERIZIA DI STIMA DEL FABBRICATO EX BIBLIOTECA



Con determina del Segretario Comunale n° 75/2012 del 05.11.2012, l'Amministrazione Comunale di Ollomont, incaricava il sottoscritto geom. Mauro Meynet, con studio in fraz. Martinet n° 25 del comune di Roisan, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n° 801, della redazione di una perizia di stima riguardante le seguenti proprietà comunali:

- Fabbricato ex biblioteca
- Struttura ex Cogne
- Alpeggio denominato Berovard
- Alpeggio denominato Lecoundzau

Con la presente, il tecnico scrivente relazione in merito alla stima della proprietà comunale denominata "Fabbricato ex biblioteca".

Eseguito il sopralluogo, esaminata la documentazione fornitagli e terminati gli opportuni accertamenti, riferisce sui seguenti capitoli.

### **1 - OGGETTO DELLA PERIZIA**

#### **1.1 – Ubicazione ed accessibilità**

Il bene è situato in località Bas del comune di Ollomont (Ao). E' localizzato nella zona centrale del comune, in prossimità dei vari servizi pubblici quali il municipio, le scuole, la posta, la chiesa, e dei servizi privati, negozio e bar. Confina direttamente con la strada regionale per Ollomont e dispone nelle immediate vicinanze di adeguata area di parcheggio pubblica.

#### **1.2 – Caratteri generali e tipologici**

L'immobile si compone di un unico corpo di fabbrica, isolato, di forma rettangolare. Si sviluppa su due piani fuori terra ed un volume tecnico al piano sottotetto. Presenta uno sviluppo in pianta con una superficie lorda di mq. 111. Il fabbricato dispone inoltre di modeste aree di pertinenza esterne lungo i prospetti nord ed est.

Il fabbricato ha seguito nel corso della sua esistenza varie mutazioni della destinazione d'uso, da municipio e scuola di paese fino a biblioteca comunale. Attualmente i locali risultano vuoti ed inutilizzati.

Al piano terreno sono presenti due sale, un bagno, una centrale termica, un locale contatori, un ingresso con scala interna di accesso al piano primo e due locali di deposito esterni.

Al piano primo sono presenti due sale, un bagno, la scala interna di accesso dal piano terreno, un ripostiglio esterno su balcone.

Al piano sottotetto è invece presente un volume tecnico.

Il piano terreno dispone di accessi indipendenti sui prospetti sud, nord ed est, mentre il piano primo dispone di accesso da scala interna dal piano terreno.

L'immobile nel suo complesso, pur presentando tipologie di finitura ormai datate, versa in buono

stato di conservazione.

### **1.3 – Estremi catastali**

Il bene è censito al Catasto Terreni del comune di Ollomont:

- **Foglio n. 25 mappale n. 261**, ente urbano, superficie di mq. 147.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del comune di Ollomont:

- **Foglio n. 25 mappale n. 261 sub. 1**, categoria B/4 (uffici pubblici), classe U, consistenza mc. 452, rendita €. 326.81, piano terreno;

- **Foglio n. 25 mappale n. 261 sub. 2**, categoria B/5 (scuole e laboratori scientifici), classe U, consistenza mc. 108, rendita €. 100.40, piano primo.

**N.B.** Nella planimetria catastale che identifica il sub. 1, al primo piano è inserito anche il locale che identifica il sub. 2. Pertanto tale locale è censito erroneamente due volte sia come parte del sub. 1 che come intero sub. 2. Le planimetrie catastali non identificano comunque lo stato di fatto del fabbricato, in quanto sono state redatte nel 1939 e nel 1948, mentre l'ultimo intervento di ristrutturazione è stato eseguito nel 1974.

### **1.4 – Proprietà**

Il bene è di proprietà del comune di Ollomont con sede in Ollomont (C.F. 00101810075). Da sempre facente parte del patrimonio comunale in quanto nel passato sede del municipio, delle scuole e della biblioteca.

### **1.5 – Ipoteche**

Non sono presenti iscrizioni ipotecarie a carico del bene in oggetto.

### **1.6 – Vincoli**

Per poter procedere con la vendita del bene è necessaria la verifica dell'interesse culturale del bene, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), da richiedersi presso il Servizio Catalogo e Beni Architettonici della Soprintendenza per i beni e le attività culturali dell'Assessorato Istruzione e Cultura della Regione Autonoma della Valle d'Aosta.

### **1.7 – Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica ed edilizia**

Il Piano Regolatore Generale del comune di Ollomont è stato approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 4192 del 19.05.1995.

Il fabbricato è stato costruito anteriormente all'anno 1967, tuttavia è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 14 del 12.08.1977.

L'immobile oggetto della presente perizia rientra nella zona urbanistica denominata "A5" (zone di interesse storico e di particolare pregio) ed è classificato come "B2" (edificio documento).

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, all'art. 18, prevedono che nelle zone "A", " le costruzioni esistenti o comunque realizzate possono essere

destinate ad abitazione, ad attività agricole, ricettive, turistiche, commerciali, professionali e artigianali. Non possono, invece, essere destinate ad attività che producano rumori molesti o esalazioni nocive. Il piano regolatore si attua per mezzo di piani urbanistici di dettaglio, piani particolareggiati e piani di recupero sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata. In assenza di PUD o dell'apposita normativa di attuazione di ogni singola zona A, sono ammessi interventi sui singoli fabbricati preesistenti mediante rilascio della concessione edilizia. In assenza di PUD le aree libere all'interno della perimetrazione delle zone A sono inedificabili ad eccezione degli ampliamenti di perimetro previsti nei limiti di cui infra, e della costruzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, singola o collettiva, a deposito, servizi, purché completamente interrati su tre lati, che utilizzino dislivelli di terreno preesistenti, rifiniti sull'unica parete in vista in modo consono con l'ambiente, e che siano posti in modo tale da non dare disturbo alla viabilità veicolare e pedonale, con un minimo di tre metri di distanza dalla sede veicolare. I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità: - le preesistenti strutture portanti esterne ed interne, devono essere conservate. Ove esse debbano essere integrate per l'effettuazione delle sopraelevazioni ammesse ovvero per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate, le opere, quanto i materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e, ove del caso, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate; - le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale con struttura portante preferibilmente in legno, e secondo l'orientamento preesistente con pendenza compresa tra i 20 e 30 gradi; - le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno non possono di norma subire diversa disposizione rispetto a quella originaria; - è facoltà della pubblica amministrazione consentire quelle modificazioni che, conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio, siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e abitabilità; - ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistono anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, camini, ecc.) tali elementi devono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce. Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzare con quelli degli edifici della zona”

In merito ai vincoli relativi agli ambiti inedificabili, di cui alla L.R. n. 11 del 06.04.1998, il fabbricato oggetto di perizia è interessato da:

- vincolo relativo a terreni sedi di frane (art. 35) il fabbricato ricade in zona vincolata F3 (aree dissestate di bassa pericolosità);
- vincolo relativo a terreni a rischio di inondazioni (art. 36), il fabbricato ricade in zona vincolata FC (aree interessate da inondazioni al verificarsi di eventi di piena catastrofica);

## **2 – PROFILO TECNICO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **2.1 – Struttura e finiture**

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante di elevazione in muratura di pietrame, con

spessore variabile da cm. 60 a cm. 75.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solaio in laterizio e calcestruzzo.

Le murature ed i solai sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiatura.

La copertura del tipo a padiglione, è costituita da piccola e grande orditura in legno, perlinatura e tavolato, manto di copertura in lose.

Le grondaie ed i pluviali di discesa sono in lamiera di rame.

I serramenti, sia esterni che interni, sono realizzati in legno e dotati di vetro semplice di tipo tradizionale.

## **2.2 – Impianti tecnologici**

All'interno del fabbricato, sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto idraulico sanitario a servizio dei bagni (vetusto in quanto realizzato quasi 40 anni fa);
- impianto di riscaldamento con elementi radianti disposti nei vari locali, rete di distribuzione e centrale termica con caldaia a gasolio (vetusto in quanto realizzato quasi 40 anni fa);
- impianto elettrico a servizio di tutti i locali (vetusto in quanto realizzato quasi 40 anni fa).

## **2.3 – Conservazione**

Dal punto di vista strutturale, di finitura ed impiantistico, il fabbricato non presenta apparenti situazioni di degrado.

Alcune infiltrazioni di umidità proveniente dal suolo per capillarità, interessano la parte bassa della finitura esterna (intonaco).

## **2.4 – Consistenza**

Ai fini della determinazione della consistenza, del fabbricato oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto tecnico ha adottato il criterio di misurazione indicato nel D.P.R. n° 138 del 23.03.1998, dove nella misurazione delle superfici lorde dei fabbricati, le murature vengono conteggiate fino ad uno spessore massimo pari a cm. 50.

La destinazione d'uso dei locali è desunta dalle tavole di rilievo redatte dall'ufficio tecnico comunale nel novembre 2007.

### Piano terreno

Locali destinati a saloni, bagno, centrale termica, locale contatori, ingresso con scala interna per il piano primo e ripostigli esterni, con altezza di cm. 275 - 280.

La superficie di tali locali principali, allo scopo di renderla omogenea con le superfici di altri locali aventi caratteristiche diverse, viene computata nella misura del 100%.

Superficie lorda pari a	mq.	100
Superficie netta pari a	mq.	74
Superficie lorda ragguagliata pari a	mq.	100
Superficie netta ragguagliata pari a	mq.	74

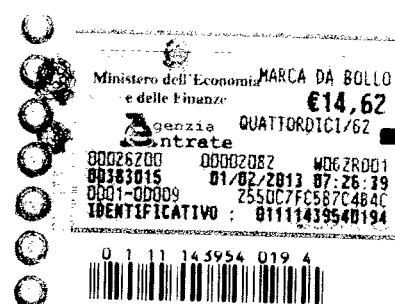
### Piano primo

Locali destinati a saloni, bagno, scala interna per il piano terreno e ripostiglio esterno, con

altezza di cm. 350.

La superficie di tali locali principali, allo scopo di renderla omogenea con le superfici di altri locali aventi caratteristiche diverse, viene computata nella misura del 100%.

Superficie lorda pari a	mq.	100
Superficie netta pari a	mq.	76
Superficie lorda raggugliata pari a	mq.	100
Superficie netta raggugliata pari a	mq.	76



### 3 – STIMA DEL BENE

#### 3.1 – Scelta dell'aspetto economico o valore

Nell'individuazione del valore dell'immobile, si ritiene che lo stesso risulti libero da contratti di locazione, vincoli verso terzi o quanto altro possa limitare la disponibilità del bene da parte del possibile acquirente.

Tutto ciò premesso, è stato adottato il metodo di stima a valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione rappresenta la differenza attualizzata tra il prezzo di mercato del prodotto della trasformazione ed il costo di produzione di questo ultimo. Tale metodo di stima è utilizzato per stimare il valore dell'immobile in funzione del suo più idoneo utilizzo ed a condizione che la trasformazione conduca al suo più elevato valore.

#### 3.2 – Procedimento di stima

Il tecnico procede ora alla stima del bene in oggetto, mediante il procedimento adottato, al fine di determinare in maniera corretta il valore dell'immobile.

Come anticipato nel precedente paragrafo il valore di trasformazione di un bene economico si intende il valore del bene stesso considerato in funzione dell'utilità da esso conseguibile attraverso la sua trasformazione.

Pertanto, si procede alla determinazione del valore di mercato del bene trasformato, per apportare in seguito le opportune detrazioni, in funzione del costo di trasformazione scontato all'attualità, in relazione al tempo necessario alla trasformazione stessa.

Si procede quindi alla determinazione del:

- valore di mercato del bene dopo la trasformazione;
- costo della trasformazione (costo della ristrutturazione);
- valore differenziale: (a-b) che rappresenta il valore del bene nelle attuali condizioni di manutenzione e conservazione

##### a) Valore di mercato del bene dopo la trasformazione

Nel nostro specifico caso, si può ipotizzare che il bene, a trasformazione avvenuta, possa essere destinato a residenza principale o temporanea.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate della Regione Autonoma della Valle d'Aosta, stabilisce ogni semestre il valore di mercato degli immobili, per

zona di riferimento e destinazione del bene.

Per quanto concerne il comune di Ollomont, nella fascia capoluogo e frazioni, per gli immobili a destinazione di civile abitazione, in condizione di normale conservazione, viene attribuito un valore di mercato da un minimo di €/mq. 1 500,00 ad un massimo di €/mq. 2 000,00, per superficie lorda.

Infatti il valore di mercato può essere influenzato da vari fattori ed in particolare:

- dalle caratteristiche urbanistico – ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile;
- dalla sua ubicazione;
- dalle caratteristiche costruttive e di finitura;
- dal suo stato di conservazione e manutenzione;
- dalla sua esposizione;
- dalla distribuzione e dal taglio degli ambienti;
- dalla consistenza che ne penalizza la commerciabilità.

Considerate le caratteristiche negative del bene oggetto di valutazione:

- la ridotta disponibilità di aree di pertinenza;
- la posizione a ridosso della strada regionale;
- l'esposizione condizionata dalla presenza di fabbricati limitrofi;

e le sue caratteristiche positive:

- la sua posizione centrale, in prossimità dei principali servizi pubblici e privati presenti nel comune;
- il fatto che si tratti di fabbricato isolato, cioè non addossato ad altri fabbricati e quindi libero su quattro lati;

si ipotizza pertanto di assumere un valore pari a €/mq. 1 900,00.

#### b) Costo di trasformazione

Concorrono alla formazione del costo di trasformazione i seguenti oneri e costi:

- Oneri di ristrutturazione;
- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- Oneri professionali;
- Oneri finanziari;
- Spese generali;

Si procede ora con l'individuazione degli oneri e dei costi connessi all'intervento:

- Oneri di ristrutturazione

Allo scopo di correttamente individuare il costo di trasformazione del bene, senza ricorrere all'applicazione generica di un costo di ristrutturazione per unità di superficie, il sottoscritto tecnico procede alla redazione di un computo metrico estimativo, sulla base dei prezzi indicati dal Prezziario Regionale per le Opere Edili in vigore.

Le caratteristiche del fabbricato permettono la realizzazione di due unità immobiliari distinte,

con accesso indipendente.

Gli interventi di trasformazione necessari per ottenere un fabbricato da destinarsi a civile abitazione, secondo gli standards costruttivi attuali, consistono principalmente:

- redistribuzione degli ambienti interni;
- ricostruzione degli impianti tecnologici;
- ricostruzione delle opere di finitura interna;
- realizzazione di isolamento termico mediante la sostituzione dei serramenti ed il posizionamento di cappotto esterno.

Ed in particolare come da computo metrico estimativo:

#### S02.C20 PONTEGGIO A TELAI PREFABBRICATI

S02.C20.001 per il primo mese di impiego

mq	384.000	a €.	/ mq	7.70	= €.	2 956.80
----	---------	------	------	------	------	----------

#### S02.C25 MONTAGGIO E SMONTAGGIO PONTEGGIO A TELAI PREFABBRICATI

S02.C25.000 montaggio e smontaggio di ponteggio a telai prefabbricati comprensivo di ogni onere

mq	384.000	a €.	/ mq	2.71	= €.	1 040.64
----	---------	------	------	------	------	----------

#### S02.D30 SCHERMATURA DI PONTEGGI E CASTELLETTI

S02.D30.020 con teli e reti in plastica

mq	384.000	a €.	/ mq	2.50	= €.	960.00
----	---------	------	------	------	------	--------

#### S03.E10 DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI DI QUALSIASI GENERE E TIPO

S03.E10.014 oltre 11 cm fino a 14 cm

mq	85.000	a €.	/ mq	11.79	= €.	1 002.15
----	--------	------	------	-------	------	----------

#### S03.P10 DEMOLIZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI MURALI

S03.P10.020 di grès, di ceramica, di cotto, ecc

mq	138.000	a €.	/ mq	11.10	= €.	1 531.80
----	---------	------	------	-------	------	----------

#### S03.P30 DEMOLIZIONE DI MASSETTO E/O SOTTOFONDO IN CALCESTRUZZO

S03.P30.008 per spessori fino a cm 8. dello spessore fino a 8 cm

mq	138.000	a €.	/ mq	11.10	= €.	1 531.80
----	---------	------	------	-------	------	----------

#### S03.R01 RIMOZIONE DI APPARECCHI IDRO-SANITARI E RISCALDAMENTO

S03.R01.000 rimozione di apparecchi idro-sanitari e riscaldamento

cad	7.000	a €.	/ cad	22.23	= €.	155.61
-----	-------	------	-------	-------	------	--------

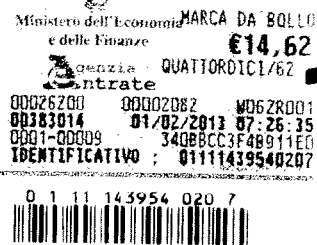
#### S03.R20 RIMOZIONE DI INFISSI

S03.R20.000 rimozione di infissi di qualunque forma e specie

mq	42.000	a €.	/ mq	18.94	= €.	795.48
----	--------	------	------	-------	------	--------

S16.L10 LANA DI ROCCIA IN MATERASSINI DELLA DENSITÀ DI 80 KG/MC					
S16.L10.008 spessore 8 cm					
	mq	81.000 a €.	/ mq	8.74 = €.	707.94
S16.P50 POLISTIROLO ESPANSO IN LASTRE					
S16.P50.010 dello spessore di 3 cm					
	mq	1 035.000 a €.	/ mq	6.42 = €.	6 644.70
S17.T31.000 TRAMEZZI IN MATTONI IN LATERIZIO					
	mq	164.000 a €.	/ mq	53.22 = €.	8 728.08
S18.C10 INTONACO CIVILE PER INTERNI					
S18.C10.005 per interni					
	mq	782.000 a €.	/ mq	20.14 = €.	15 749.48
S20.A10 MASSETTO DI SABBIA E CEMENTO					
S20.A10.007 per spessori fino a 7,00 cm					
	mq	138.000 a €.	/ mq	13.81 = €.	1 905.78
S21.B60 PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO PER INTERNI					
S21.B60.040 levigate - dim. 40*40 cm					
	mq	90.000 a €.	/ mq	94.12 = €.	8 470.80
S21.L30 PAVIMENTO REALIZZATO CON LISTONCINI DI LEGNO (PARQUET)					
S21.L30.015 doussié africa (1 scelta)					
	mq	48.000 a €.	/ mq	100.95 = €.	4 845.60
S21.R35 RIVESTIMENTO DI PARETI CON PIASTRELLE DI GRES PORCELLANATO					
S21.R35.040 levigate di 40*40 cm					
	mq	46.000 a €.	/ mq	72.59 = €.	3 339.14
S21.R80.000 RIVESTIMENTO ISOLANTE TERMICO ESEGUITO ALL'ESTERNO, A QUALSIASI ALTEZZA, DEL TIPO A CAPPOTTO					
	mq	345.000 a €.	/ mq	40.01 = €.	13 803.45
S21.Z20.000 ZOCCOLINO BATTISCOPIA IN GRES PORCELLANATO					
	cad	280.000 a €.	/ cad	6.35 = €.	1 778.00
S21.Z50.000 ZOCCOLINO IN LEGNO DI QUALUNQUE ESSENZA					
	m	74.000 a €.	/ m	6.35 = €.	469.90
S26.L13 CONTROTELAI IN LEGNO DI ABETE PER PORTE					
S26.L13.010 larghezza oltre 8,6 cm fino a 20,0 cm					
	mq	19.000 a €.	/ mq	2.48 = €.	47.12





S26.L45 INFISSI ESTERNI PER FINESTRE, PORTE FINESTRA IN LEGNO

S26.L45.025 in legno di pitch-pine

mq 38.000 a €. / mq 206.65 = €. 7 852.70

S26.L65 PORTE IN LEGNO DI ABETE TAMBURATE

S26.L65.005 luce netta dal 75 a 90 cm di larghezza e 210 cm di altezza

cad 10.000 a €. / cad 325.96 = €. 3 259.60

S26.L71 PORTONCINI ESTERNI IN LEGNO

S26.L71.005 in legno di pino di svezia - sd 1 anta

cad 3.000 a €. / cad 818.48 = €. 2 455.44

S26.V80 VETRATE TERMOACUSTICHE ISOLANTI

S26.V80.035 vetro camera 6-6-6 mm

mq 34.000 a €. / mq 44.45 = €. 1 511.30

S27.P25 PITTURA CON IDROPITTURA VINILICA

S27.P25.005 su pareti e soffitti intonacati a civile

mq 782.000 a €. / mq 7.31 = €. 5 716.42

S50.A05.010 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI PER UNITA' IMMOBILIARI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS,

Impianto di riscaldamento a radiatori - quota fissa per ciascuna caldaia

cad 2.000 a €. / cad 5 287.24 = €. 10 574.48

S50.A05.030 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI PER UNITA' IMMOBILIARI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS,

Impianto di riscaldamento a radiatori - maggiorazione per radiatori in alluminio

m³ 450.000 a €. / m³ 15.58 = €. 7 011.00

S50.A85.010 RETE PRINCIPALE DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA

Rete principale di distribuzione acqua fredda - quota fissa per ciascun edificio

cad 1.000 a €. / cad 283.21 = €. 283.21

S50.A85.020 RETE PRINCIPALE DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA SANITARIA

Rete principale di distribuzione acqua fredda - maggiorazione per ciascuna unità servita

cad 2.000 a €. / cad 249.50 = €. 499.00

S50.A90.010 RETE PRINCIPALE DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Rete principale di distribuzione acqua calda - quota fissa per ciascun edificio

cad 1.000 a €. / cad 397.86 = €. 397.86

S50.A90.020 RETE PRINCIPALE DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Rete principale di distribuzione acqua calda - maggiorazione per ciascuna unità servita.

cad 2.000 a €. / cad 350.69 = €. 701.38

<b>S50.A95.010 RETE PRINCIPALE DI SCARICO ACQUE NERE</b>					
Rete principale di scarico acque nere - quota fissa per ciascun edificio					
	cad	1.000 a €.	/ cad	593.88 = €.	593.88
<b>S50.A95.020 RETE PRINCIPALE DI SCARICO ACQUE NERE</b>					
Rete principale di scarico acque nere - maggiorazione per ciascuna unità servita					
	cad	2.000 a €.	/ cad	222.77 = €.	445.54
<b>S50.B01.004 CONDOTTO DI ESALAZIONE A ELEMENTI PREFABBRICATI A MONOPARETE IN ACCIAIO INOX</b>					
Diametro interno del condotto mm 200					
	m	18.000 a €.	/ m	114.67 = €.	2 064.06
<b>S55.A10.001 ALLACCIO PER APPARECCHI IGIENICO- SANITARI</b>					
Allaccio per vaso a cacciata: diam. minimo mm 110					
	cad	2.000 a €.	/ cad	170.62 = €.	341.24
<b>S55.A10.005 ALLACCIO PER APPARECCHI IGIENICO- SANITARI</b>					
Allaccio per bidet: tubazione di scarico ed alimentazione acqua calda e fredda					
	cad	2.000 a €.	/ cad	300.01 = €.	600.02
<b>S55.A10.030 ALLACCIO PER APPARECCHI IGIENICO- SANITARI</b>					
Allaccio per lavatrice: tubazione di scarico ed alimentazione acqua fredda					
	cad	2.000 a €.	/ cad	244.57 = €.	489.14
<b>S55.A10.050 ALLACCIO PER APPARECCHI IGIENICO- SANITARI</b>					
Allaccio per lavastoviglie: tubazione di scarico ed alimentaz.acqua calda e fredda					
	cad	2.000 a €.	/ cad	244.57 = €.	489.14
<b>S55.A10.065 ALLACCIO PER APPARECCHI IGIENICO- SANITARI</b>					
Allaccio per piatto doccia: tubazione di scarico e alimentazione acqua calda e fredda					
	cad	6.000 a €.	/ cad	344.07 = €.	2 064.42
<b>S55.B10.010 BIDET IN PORCELLANA</b>					
Bidet a pavimento porcellana vetrificata (vitreous-china) bianca					
	cad	2.000 a €.	/ cad	195.80 = €.	391.60
<b>S55.C10.011 CASSETTA DI SCARICO PER IL LAVAGGIO DEL VASO IGIENICO</b>					
Cassetta di scarico del tipo ad incasso: > lt. 10					
	cad	2.000 a €.	/ cad	153.31 = €.	306.62
<b>S55.L10.060 LAVABO IN PORCELLANA</b>					
Lavabo in porcellana vetrificata (vitreous-china) bianca: cm 60x47					
	cad	2.000 a €.	/ cad	173.89 = €.	347.78
<b>S55.P10.080 PIATTO PER DOCCIA IN GRES PORCELLANATO</b>					
Piatto per doccia in gres porcellanato cm 80x80.					
	cad	2.000 a €.	/ cad	215.13 = €.	430.26

S55.R05.005 BATTERIA PER BIDET IN OTTONE TIPO PESANTE  
CROMATO

cad	2.000 a €.	/ cad	122.77	= €.	245.54
-----	------------	-------	--------	------	--------

S55.R15.007 DOCCIA: BRACCIO DOCCIA CON SOFFIONE NON  
REGOLATORE E NON ROTANTE

cad	2.000 a €.	/ cad	33.82	= €.	67.64
-----	------------	-------	-------	------	-------

S55.R15.015 DOCCIA: GRUPPO MISCELATORE TERMOSTATICO  
PER DOCCIA

cad	2.000 a €.	/ cad	227.93	= €.	455.86
-----	------------	-------	--------	------	--------

S55.R50.013 LAVABO: GRUPPO MISCELATORE  
MONOCOMANDO CROMATO

cad	2.000 a €.	/ cad	251.44	= €.	502.88
-----	------------	-------	--------	------	--------

## S55.V50.010 VASO IGIENICO IN PORCELLANA

Vaso igienico a cacciata del tipo a pavimento o a parete.

cad	2.000 a €.	/ cad	223.49	= €.	446.98
-----	------------	-------	--------	------	--------

## IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico completo, opere murarie incluse.

mc	450.000 a €.	/ mc	40.00	= €.	18 000.00
----	--------------	------	-------	------	-----------

---

Importo complessivo dei lavori	€.	145 009.26
--------------------------------	----	------------

Arrotondato	€.	145 000,00
-------------	----	------------

## - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Per quanto attiene l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, sulla base delle tabelle attualmente vigenti e su quanto stabilito con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 2450 del 06.02.2002, in merito alla classificazione dei comuni in rapporto all'effetto urbano, si ritiene possa assumersi come contributo la misura di 25,00 €/mq. (di superficie utile abitabile Su).

## - Oneri professionali

Per la semplicità dei conteggi, data la modesta incidenza relativa, si considerano gli oneri professionali correlati al costo degli interventi di ristrutturazione, presumendo uno sviluppo di pagamenti secondo gli stati di avanzamento dei lavori. Oneri che vengono quindi individuati nella misura del 10% degli oneri di ristrutturazione.

## - Oneri finanziari

Ipotizzando una durata di mesi 24 per l'intero ciclo di realizzazione del bene, si ipotizzano interessi passivi pari al 4,93%, con rata mensile. Il tasso è quello indicato dall'ABI (prime rate), tasso di riferimento per credito agevolato nel settore fondiario edilizio, opportunamente maggiorato per tenere conto del costo effettivo del denaro per

l'imprenditore ordinario.

- Spese generali

In questa voce sono compresi i singoli costi sostenuti dall'imprenditore per:

- analisi, elaborazione e redazione del piano di investimenti, del piano di sviluppo, ricerche di mercato, ecc.;
- progettazione urbanistica, edile ed impiantistica;
- per il rilascio di permessi, di concessioni, agibilità, ecc., per direzione lavori, collaudi e gestioni varie.

Tutto ciò premesso si ritiene di considerare le spese generali nella misura complessiva pari al 2% sul costo dell'intera operazione.

Tutto ciò premesso il valore di trasformazione del bene in oggetto può essere riassunto con la seguente tabella:

**Valore di trasformazione**

<b>a) valore di mercato del bene dopo la trasformazione</b>	mq 200,00	€ 1 900,00	<b>€. 380 000,00</b>
<b>b) costo di trasformazione</b>			
Oneri di ristrutturazione			€ 145 000,00
Oneri di urbanizzazione	mq. 150,00	€ 25,00	€ 3 750,00
Oneri professionali	€ 145 000,00	10,00%	€ 14 500,00
Oneri finanziari	€ 163 250,00	4,93%	€ 8 515,31
Spese generali	€ 171 765,31	2,00%	€ 3 435,31
<b>Totale costo di trasformazione</b>			<b>€. 175 200,62</b>
<b>(Arrotondamento)</b>			<b>€. 175 000,00</b>
a) valore di mercato del bene dopo la trasformazione			€ 380 000,00
b) costo di trasformazione			€ 175 000,00
<b>c) valore del bene nelle attuali condizioni</b>			<b>€. 205 000,00</b>

### 3.3 – Fonti

Le informazioni necessarie al corretto svolgimento della presente perizia di stima sono state ottenute da fonti diverse e più precisamente da:

- Ufficio tecnico del comune di Ollomont;
- Prezziario per le opere edili della Regione Autonoma della Valle d'Aosta;
- Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze - Agenzia del Territorio di Aosta;
- ABI (Associazione bancaria italiana);
- Indagini sul territorio e colloqui con operatori del settore.

### 4 – CONCLUSIONI

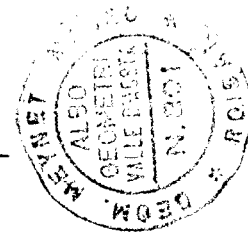
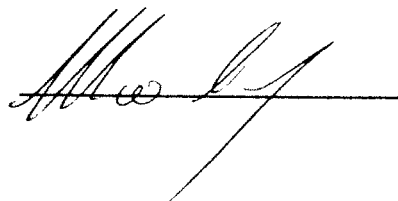
In conclusione, il tecnico vuole evidenziare come i valori presi a riferimento nella redazione della perizia di stima, si devono confrontare con un mercato tutt'altro che vitale, complice l'andamento economico del momento che interessa l'economia del nostro paese

Lo scrivente ritiene quindi di concludere affermando che il più probabile valore dei beni oggetto della perizia è pari a **€. 205 000,00.- (diconsi Euro duecentocinquemila/00).**

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roisan, 01 febbraio 2013

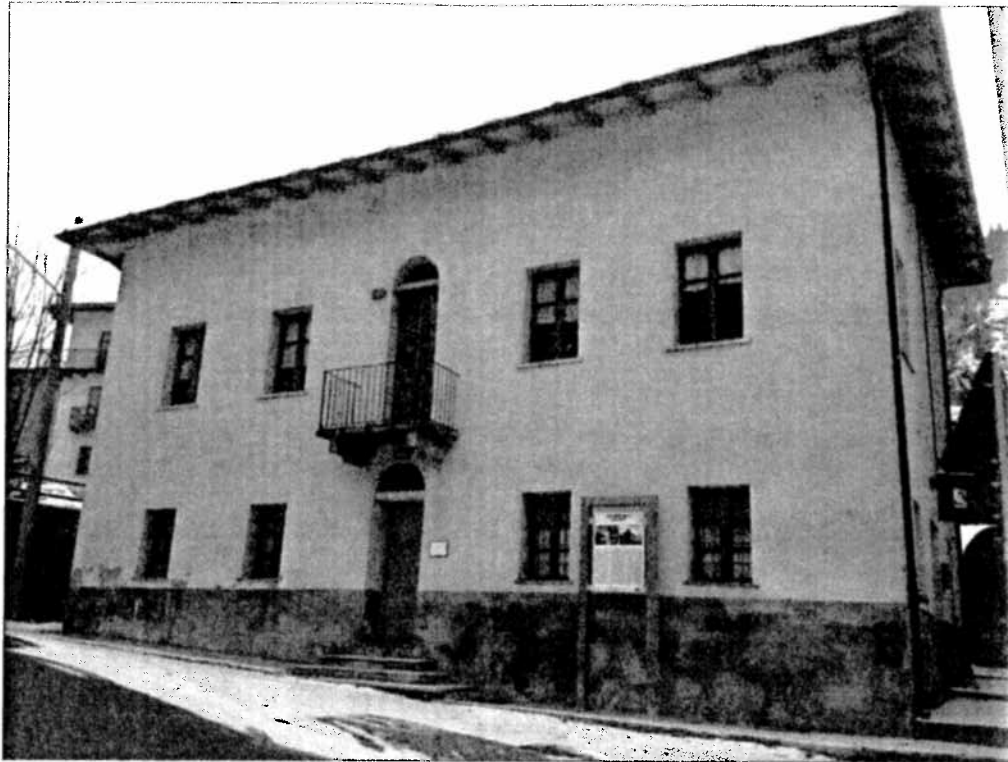
FIRMA



ALLEGATI:

- documentazione fotografica
- certificato di destinazione urbanistica
- planimetria catastale
- planimetrie unità immobiliari





Vista sud - est

Vista sud - ovest





Vista sud - est

Vista nord - ovest

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,81  
UNO/81

00026200 00002082 W06ZR001  
80383087 01/02/2013 09:13:42  
0001-00005 EC9CC869C0AEECC3F  
IDENTIFICATIVO : 01111439557662

0 1 11 143955 766 2



**COMUNE DI OLLOMONT**

Regione Autonoma Valle d'Aosta

Loc. Capoluogo, 47 - 11010 OLLOMONT  
Partita I.V.A. 00101810075



**COMMUNE DE OLLOMONT**

Région Autonome Vallée d'Aoste

e-mail: s



*Espresso*

**UFFICIO TECNICO**

prot. n° 2701

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

( art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n° 380 )

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Vista la domanda presentata dal geom. Meynet Mauro nato ad Aosta il 03.10.1964 e residente in fraz. Martinet 25 – Roisan (AO), assunta agli atti in data 05/12/2012 al prot. n° 2701;  
Visti gli elaborati e gli atti del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Ollomont, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4192 in data 19.05.1995 e successive varianti non sostanziali; Vista la deliberazione della Giunta Regionale della Valle d'Aosta n° 674 del 03.03.1997 relativa, all'approvazione della cartografia degli ambiti inedificabili unitamente per quanto concerne la delimitazione delle aree boscate;  
Vista la cartografia prescrittiva degli ambiti inedificabili - Art. 36 "Terreni soggetti al rischio di inondazione" della L.R. 11/98 approvata con modificazioni dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 2096 del 26.05.2003;  
Vista la cartografia prescrittiva degli ambiti inedificabili - Art. 36 "Terreni soggetti al rischio di inondazione" della L.R. 11/98 approvata con modificazione dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1686 del 24.05.2004;  
Vista la cartografia prescrittiva degli ambiti inedificabili - Art. 35 "Terreni sedi di frane" della L.R. 11/98 approvata con modificazione dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1686 del 24.05.2004;  
Vista la cartografia prescrittiva degli ambiti inedificabili - Art. 33 "Aree Boscate" della L.R. 11/98 approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1344 del 02.05.2005;  
Vista la cartografia prescrittiva degli ambiti inedificabili - Art. 34 "Zone umide e laghi" e art. 37 "Terreni soggetti al rischio di valanghe e slavine" della L.R. 11/98 approvate dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1344 del 02.05.2005;  
Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380.

**CERTIFICA**

che gli immobili risultano come di seguito classificati :

Foglio	mappale	Vincolo	zona	percentuale	descrizione
9	85	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F2	27	Aree dissestate di medie pericolosità
		FRANE	F3	64	Aree dissestate di bassa pericolosità
		FRANE	FC-1	9	Zona di cautela





		VALANGHE	VA	16	Zone di probabile localizzazione dei fenomeni
		INONDAZIONI	FA	1	Inedificabile
		BOSCATI	B	9	Zone aree boscate
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	86	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F2	8	Aree dissestare di medie pericolosità
		FRANE	F3	92	Aree dissestare di bassa pericolosità
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	87	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F1	1	Aree dissestare di grande pericolosità
		FRANE	F2	44	Aree dissestare di medie pericolosità
		FRANE	F3	56	Aree dissestare di bassa pericolosità
		INONDAZIONI	FA	1	Inedificabile
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	88	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F1	18	Aree dissestare di grande pericolosità
		FRANE	F2	10	Aree dissestare di medie pericolosità
		FRANE	F3	71	Aree dissestare di bassa pericolosità
		VALANGHE	VA	2	Zone esposte a fenomeni valanghivi
		VALANGHE	VB	26	Zone di probabile localizzazione dei fenomeni
		INONDAZIONI	FA	18	Inedificabile
		BOSCATI	B	58	Zone aree boscate
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	93	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F1	68	Aree dissestare di grande pericolosità
		FRANE	F2	24	Aree dissestare di medie pericolosità
		FRANE	F3	9	Aree dissestare di bassa pericolosità



		VALANGHE	VA	79	Zone esposte a fenomeni valanghivi
		INONDAZIONI	FA	6	Inedificabile
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	94	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F2	8	Aree dissestate di medie pericolosità
		FRANE	F3	92	Aree dissestate di bassa pericolosità
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	97	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F1	100	Aree dissestate di grande pericolosità
		VALANGHE	VA	100	Zone esposte a fenomeni valanghivi
		INONDAZIONI	FA	100	Inedificabile
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	100	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F3	100	Aree dissestate di bassa pericolosità
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	120	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F3	100	Aree dissestate di bassa pericolosità
		VALANGHE	VA	100	Zone esposte a fenomeni valanghivi
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	126	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F3	100	Aree dissestate di bassa pericolosità
		VALANGHE	VA	5	Zone esposte a fenomeni valanghivi
		IDROGEO	IDRO	100	Vincolo idrogeologico
9	127	PRG	EM	100	Zone destinate ad attività agricole di alta montagna
		FRANE	F3	100	Aree dissestate di bassa pericolosità







		FRANE	F1	100	Interessata da frane valangine Inondazioni
		INONDAZIONI	FB	100	Inondazioni Venti
		FRANE	F1	100	Interessata da frane valangine Inondazioni Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRANE	F1	1	Aree dissestate di grande pericolosità
		FRANE	F2	98	Aree dissestate di media pericolosità
		FRANE	F3	2	Aree dissestate di bassa pericolosità
		INONDAZIONI	FB	16	Inondazioni Inefficabile
		INONDAZIONI	FB	81	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento
		INONDAZIONI	FC	1	Interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena catastrofica
20	15	PRG	F2	100	Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRANE	F2	100	Aree dissestate di media pericolosità
		INONDAZIONI	FB	100	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento
20	26	PRG	F2	100	Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRANE	F2	100	Aree dissestate di media pericolosità
		INONDAZIONI	FB	100	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento
20	312	PRG	F2	100	Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRANE	F2	100	Aree dissestate di media pericolosità
		INONDAZIONI	FB	100	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €1,81  
 UNO/81  
 Entrate  
 00026200 00002082 W06ZRD01  
 00183034 01/02/2013 09:11:04  
 0001-00005 AE5E1C90337890F1  
 IDENTIFICATIVO : 01111439557992

0 1 11 143955 799 2



		FRAN	F1	100	Zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRAN	F1	100	Aree dissestare di media pericolosità
		INONDAZIONI	F1	100	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento
20	330	PRG	F2	100	Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRAN	F2	86	Aree dissestare di media pericolosità
		FRAN	F3	14	Aree dissestare di bassa pericolosità
		INONDAZIONI	FB	93	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento
		INONDAZIONI	FC	7	Interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena catastrofica
20	336	PRG	F2	100	Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
		FRAN	F2	100	Aree dissestare di media pericolosità
		INONDAZIONI	FB	100	Interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento
25	261	PRG	A5	100	Zone di interesse storico e di particolare pregio
		FRAN	F3	100	Aree dissestare di bassa pericolosità
		INONDAZIONI	FC	100	Interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena catastrofica

Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Ai sensi dell'art. 40, comma 2, del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



Si rilascia il presente certificato in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge.

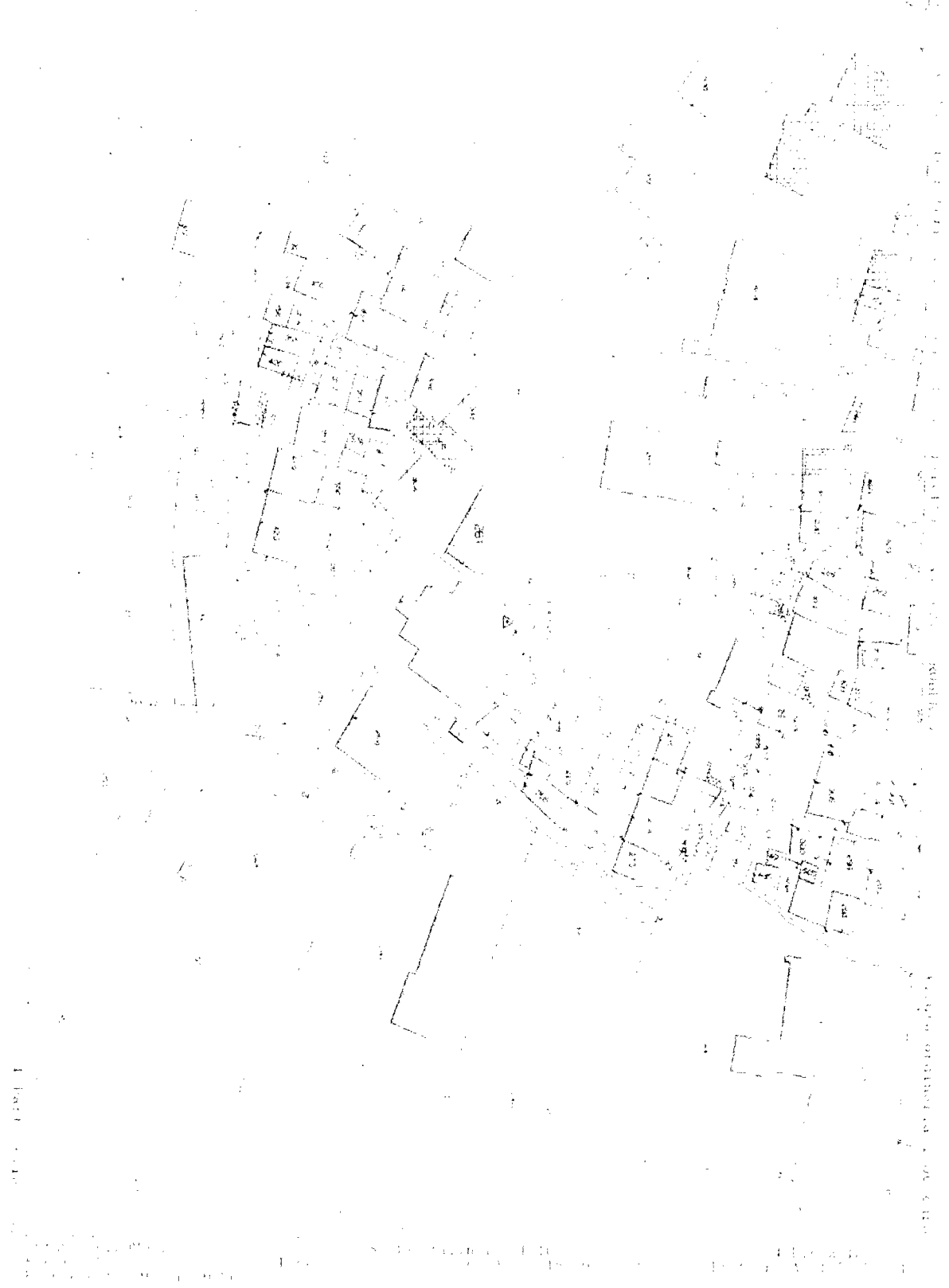
Ottomont, lì 11/12/2012



Il SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott.ssa Sara Salvadori)



MARCA DA SOLTA  
€1,81  
UNO-81  
00026200 00002052 WDGZRD01  
00383059 01/02/2013 09.13.03  
0001-00008 B5CCA0ED7DA95A00  
IDENTIFICATIVO : 01111439557742







MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950 N° 1463)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune

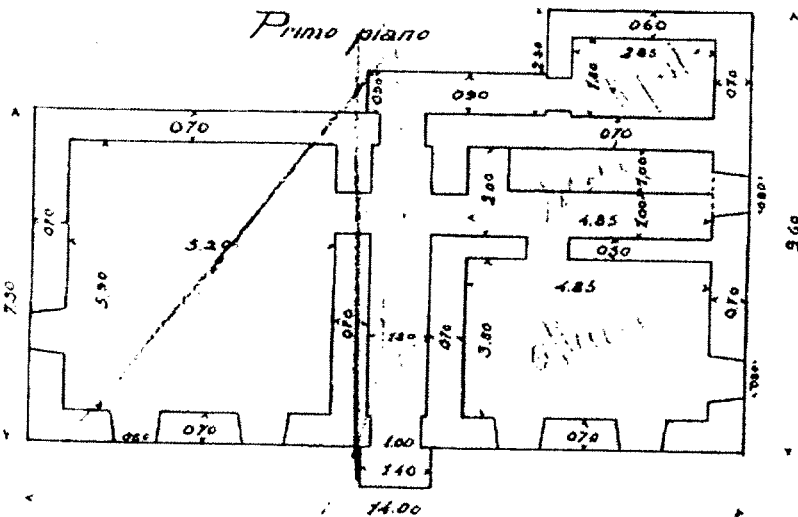
Ditta

Via

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

Municipio di Ottomonte

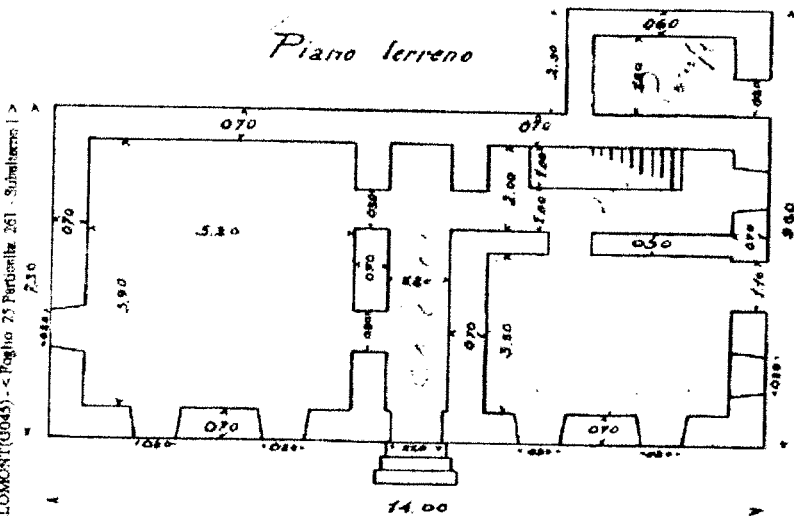
Primo piano



SPAZIO  
ove va incollato il  
TALLONINO di RISCOVRO  
DELLA SCHEDA  
con la quale  
si denunciano  
gli immobili

Altezza m. 3,50

Piano terreno



Altezza m. 2,85

ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

Compilata da:

*Geo. Roberto Borsari*  
(Nome, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de' Geometri  
della Provincia di *Verona*

Data *30-9-40* Firma *Roberto Borsari*

Comune di OTTOMONTE (0045) - Comune di OTTOMONTE (0045) - Foglio 75 Particella 261 - Subalterno 1

Data presentazione: 31/12/1939 - Data 06/12/2012 - n. AOO138496 - Richiedente MAURO MEYNET

Stamp area containing a circular seal, a stamp from the Ministry of Economy and Finance (Agenzia Entrate), a stamp duty (MARCA DA BOLLO) of €1,81, and a barcode with identification numbers.

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1944 (N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Olmonet*, Via *Capoluogo*  
 Data: *Comune di Olmonet*  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Ufficio comunale di Olmonet*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 (R. D. L. 13 aprile 1944 - N. 452)

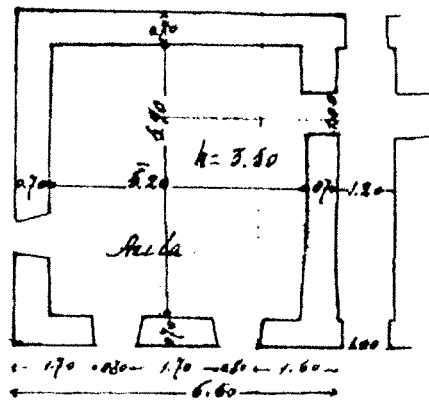
COMUNE  
 di *Olmonet*

Talco di riscatto  
 DELLA  
 SCHEDE NUMERO

**13756252**

AVVERTENZA: Il presente  
 relazione deve essere depositata  
 entro del dichiarante nella  
 materia (riservata) in tutto  
 archivio conservato con la  
 stessa scheda, da presentarsi  
 nei casi dell'art. 1 del R. D. L.  
 13 aprile 1944 - N. 452.

*Scuola comunale*



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Computata da: *Ing. A. Christaller*  
 (Firma e ragione del notaio)

Inscritta all'Albo degli Ingegneri  
 della Provincia di *Torino*

DATA  
 Firma *Ing. A. Christaller*

Centro dei Fabbricati - Simulazione al 06/12/2001 - Comune di OLMONET (AO) - Foglio 25 Particella 761 - Subalterno 2 -  
 ALTA CAPOLUOGO n. 6 piano 1.

Dati presentati in data: 10/08/1948 - Data: 06/12/2001 - n. AOO138498 Richiedente MAURO MEYNET  
 Formato di: A3(297x420) - Fogli di: totale 1.1

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 MARCA DA BOLLO  
 €1,81  
 UNO/81  
 00026200 00002082 W06ZRO01  
 00383057 01/02/2013 09:12:54  
 0001-00005 6E66DEBF28E7E95F  
 IDENTIFICATIVO : 01111439557765  
 0 1 11 143955 776 5

## TRIBUNALE DI AOSTA

121/13 VG  
117/13 CROW

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilatredecim, il giorno primo del mese di febbraio nel Tribunale di Aosta, innanzi al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il geom. Meynet Mauro nato ad Aosta il 03 ottobre 1964 avente studio tecnico in comune di Roisan, in fraz. Martinet n. 25, il quale chiede di asseverare con il giuramento l'avanti estesa perizia eseguita per conto dell'amministrazione comunale di Ollomont.

A tal fine su conforme richiesta dell'Ufficio egli presta giuramento leggendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Dal che il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Della Provincia di Aosta  
Giovanni SIZZI

