

**SOC. STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L.**

**IN FRANCESE VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE S.A.R.L.**

Via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, 11100 Aosta (AO)

\*\*\*\*\*

**PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL  
COMPLESSO INDUSTRIALE CHT\_02, DENOMINATO "EX-TECDIS"  
SITO IN COMUNE DI CHÂTILLON (AO), DI PROPRIETÀ DELLA SOC.  
STRUTTURA VALLE D'AOSTA S.R.L. IN FRANCESE VALLÉE D'AOSTE  
STRUCTURE S.A.R.L.**

\*\*\*\*\*

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Luca CERIOLO, nato ad Aosta il 9 aprile 1972 ed ivi residente in Via Gilles de Chevrères n.4, C.F. CRL LCU 72D09 A326D, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Valle d'Aosta al n. 454, con studio in Aosta (AO) in Regione Borgnalle n. 10/B, in seguito all'incarico del 18/01/2023 conferito dalla Società Struttura Valle d'Aosta S.r.l. in francese Vallée d'Aoste Structure S.a.r.l., codice fiscale e registro imprese di Aosta 03690180488, R.E.A. Aosta 0048767, P.IVA 00548440072, con sede sociale in Via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, 11100 Aosta (AO) e relativo alle prestazioni professionali riportate in epigrafe, procedeva con le operazioni peritali.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In varie date successive lo scrivente effettuava: colloqui preliminari, acquisizione della documentazione relativa al fabbricato, sopralluogo dell'immobile per riscontrare lo stato di fatto, reperimento documentazione catastale, indagini di mercato per il reperimento di prezzi di vendita, indagini di carattere tecnico ed economico per il reperimento dei costi

di costruzione di fabbricati ad uso produttivo e terziario, indagini urbanistiche circa la destinazione delle aree, ricerche dei valori di mercato delle aree edificabili, delle delibere comunali ai fini IMU, verifica del valore fiscale dell'immobile, al fine di acquisire tutti gli elementi occorrenti per la determinazione del valore di mercato (FAIR VALUE) del complesso industriale CHT\_02 denominato "Ex-Teccdis" sito in comune di Châtillon (AO). In particolare, la presente perizia aggiorna la valutazione economica del valore di mercato dell'immobile effettuata dallo scrivente nell'anno 2017, revisione resasi necessaria dalle mutate condizioni di mercato e dall'alienazione di una parte del bene originario.

La sintesi dell'indagine, della metodologia impiegata ed i risultati delle singole valutazioni sono riportate di seguito mentre si rimanda ai relativi allegati, che costituiscono parte integrante della presente perizia, la trattazione estesa delle tematiche.

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Châtillon (AO) in Rue de la Gare n. 41, censito al N.C.E.U. al Foglio 43 mappale 25. La proprietà si situa in un contesto urbano misto, industriale e residenziale, in quanto il fabbricato si trova tra l'area urbana residenziale e la stazione ferroviaria. Tuttavia l'area è da considerarsi produttiva/industriale, qui infatti sono collocate le maggiori aziende locali, dove la qualità del costruito è di livello medio e gli insediamenti risalgono prevalentemente agli anni '80 e '90. Il complesso industriale è situato a circa 800 m dalla zona centrale di Châtillon e dista circa 25 km da Aosta, 90 km da Torino e 160 km da Milano. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico che confluiscono in centro e nei pressi della stazione, da cui la proprietà dista circa 200 m. Le maggiori arterie viarie urbane ed extraurbane sono rappresentate dalla SS n. 26, che collega i comuni della valle e

dall'autostrada A5 Torino – Aosta – Courmayeur, distante circa 1 km dall'immobile. La disponibilità di parcheggio della zona risulta buona in considerazione della presenza, lungo il lato sud della proprietà, di un parcheggio pubblico di medie dimensioni.

Il complesso industriale, realizzato nel 1989 e successivamente ampliato nel 1993, risulta non occupato da attività produttiva dal 2007. L'ultimo insediamento risulta quello della società TECDIS per la produzione di display LCD. Il fallimento di quest'ultima ha generato l'abbandono delle attrezzature e degli impianti specifici installati per la produzione dei display. Tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014 la Proprietà ha provveduto a rimuovere buona parte delle attrezzature dall'immobile, rendendo nuovamente disponibili i locali produttivi e quelli destinati ad uffici. Nel corso dell'anno 2021 è stata alienata una porzione dello stabilimento industriale, più in particolare: il fabbricato avente funzione di depuratore, con relativa area esterna di pertinenza (ved. Atto di compravendita Repertorio n. 4.120 del 20/10/2021 registrato ad Aosta il 18/11/2021 al n. 5194 serie 1T). Sinteticamente, il complesso industriale attuale è caratterizzato da:

a) edificio industriale, a pianta rettangolare, sviluppato su due piani, seminterrato e rialzato. Al piano seminterrato, raggiungibile mediante due rampe carrabili poste a sud, si trovano i locali che furono laboratori e uffici, i magazzini, le unità di trattamento aria (a servizio della produzione, ferme dal 2007), spogliatoi e servizi igienici, locali per la manutenzione (oggi magazzini) e altri locali tecnici. Al piano rialzato si trovano i locali produttivi (ex camere bianche), gli uffici, un'area magazzini, il locale mensa con annessa cucina (priva di dotazioni), i servizi igienici ed i locali tecnici. Il fabbricato presenta altezze utili interne limitate (misurate tra pavimento e controsoffitto o intradosso elementi strutturali o impianti a soffitto): per

quanto riguarda il piano seminterrato si hanno altezze interne inferiori a 4 m, con la sola eccezione della parte occupata dalle UTA, dove l'altezza è superiore a 4 m, dovuta ad un ribassamento del piano pavimento; il piano rialzato presenta altezze utili interne inferiori a 4 m, con l'eccezione dei locali tecnici posti lungo il fronte est e la zona di carico/scarico e relativi magazzini posti a nord del corpo di fabbrica.

b) ulteriori edifici staccati dal corpo centrale principale della fabbrica:

- portineria posta all'ingresso dell'area composta da guardiola con pensilina a coprire il cancello carraio di ingresso;
- vasche e contenitori (serbatoi) esterni con le relative reti di adduzione delle sostenze chimiche quale stoccaggio per l'impianto a servizio dell'ex produzione di schermi LCD;
- vasche ed impianto di depurazione acque reflue;
- cabina di decompressione del gas metano;
- cabina di consegna in media della corrente elettrica, con annesso magazzino a servizio del fabbricato;
- una tettoia/rimessa mezzi.

In area trovano posto altresì ulteriori locali accessori e/o impianti interrati:

- vasche di riserva idrica antincendio e irrigazione con i relativi impianti (apparecchiature idrauliche, pompe, ecc.);
- vasche per la produzione di acqua addolcita e deionizzata e per il trattamento delle acque reflue industriali, per lo stoccaggio dell'acqua industriale;
- il cunicolo tecnologico che collega il fabbricato alle vasche interrate anzidette che, oltre al collegamento pedonale, è impiegato per il passaggio delle tubazioni ad uso industriale dalle vasche al fabbricato;

- l'impianto (disMESSO) di pompaggio e filtrazione delle acque del torrente Marmore;
- le reti di trasporto e distribuzione del gas combustibile che dalla cabina del gas arrivano alla centrale termica del fabbricato.

c) vasta area esterna di pertinenza, in parte asfaltata ed in parte destinata ad area verde con piante ornamentali, recintata, dotata di impianto di illuminazione: l'accesso allo stabilimento avviene tramite un cancello in ferro che immette sul piazzale antistante il fabbricato, destinato a parcheggio e ad area di manovra.

Si riporta di seguito la descrizione delle principali componenti edilizie del fabbricato produttivo.

**Struttura:** realizzata in c.a. e c.a.p. sia con elementi gettati in opera sia con elementi prefabbricati. In particolare, i plinti, i muri controterra, le intercapedini, alcune solette ed alcuni pilastri sono realizzati con getto in opera, il resto: pilastri principali, travi, solai, tegole di copertura, sono elementi prefabbricati.

**Tamponamenti esterni:** sono realizzati con pannelli prefabbricati di calcestruzzo tipo "Sandwich", costituiti da due lastre piane di cls, quella esterna a faccia vista e quella interna rigonata con interposto uno strato isolante di polistirolo ad alta densità; l'ancoraggio alle strutture portanti è realizzato mediante piastre di acciaio zincato.

**Facciate continue:** sono realizzate con profilati di alluminio con vetro camera e parti apribili ad anta/ribalta.

**Copertura:** del tipo piano, è coibentata da uno strato di polistirene estruso dello spessore di 5 cm, protetto da caldana di cemento cellulare di spessore pari a 10 cm, con sovrastante manto impermeabile.

**Finiture interne:** le tramezzature dei locali accessori sono realizzate in laterizio intonacate, mentre la partizione della zona produttiva è ottenuta mediante pareti mobili

costituite da struttura modulare metallica e pannellature cieche o vetrate costituite da pannelli tamburati di truciolato ignifugo con interposto pannello resinato di lana, rivestiti sulle due facce con fogli di laminato plastico; le pareti mobili degli uffici sono del tipo modulari in profilati metallici e pannellature cieche o vetrate. I pavimenti si differenziano a seconda dei locali: nel piano seminterrato troviamo il battuto di cls con trattamento al quarzo nei locali tecnici ed in parte dei magazzini, gres rosso in altri magazzini (ex locali manutenzione), monocottura nei servizi igienici e negli spogliatoi, linoleum antistatico per i locali laboratori ed uffici; il piano rialzato è caratterizzato dal linoleum antistatico ad eccezione dei servizi igienici in monocottura, della zona di carico e scarico e relativi magazzini in graniglia sfioridale, della zona mensa e dell'ingresso in gres porcellanato e dei locali tecnici in gres rosso. I locali produttivi e gli uffici sono controsoffittati per permettere il passaggio e l'ispezione degli impianti.

**Impianto idrico-sanitario:** il fabbricato principale è servito da suddetto impianto con tubazioni in acciaio zincato e tubazioni di scarico in PVC o in PEAD, allacciate alla pubblica fognatura. Tutte le apparecchiature sanitarie sono in ceramica, la rubinetteria in acciaio cromato. Il fabbisogno di acqua potabile è garantito dall'allacciamento all'acquedotto comunale; è presente anche un pozzo artesiano (profondo circa 60 m) per la fornitura, mediante pompe, di acqua non potabile (alimentazione rete antincendio).

**Impianto elettrico:** è alimentato dalla cabina di trasformazione del complesso industriale; si sviluppa a partire da un quadro generale BT per poi suddividersi in diverse zone gestite da quadri secondari; da questi sono derivate le diverse utenze (illuminazione, forza motrice). Si segnala che il processo di produzione dei display LCD si basava su apparecchiature con tensioni di funzionamento diverse da quelle usualmente impiegate e che il relativo impianto, con a monte dei trasformatori, era realizzato "su misura" con

linee in cavo particolari, non classificabili nelle usuali categorie di prodotti elettrici commerciali.

Tale impianto è stato oggetto di manomissione causa il furto delle linee elettriche principali (cavi di maggiore dimensione) causandone di fatto l'inutilizzo. Inoltre, l'impianto, a seguito della sua dismissione forzata, è oggetto di adeguamento obbligatorio CEI 0-16: i quadri di media tensione non sono predisposti a tale intervento pertanto vi è l'obbligo di una sostituzione completa.

L'impianto di illuminazione è realizzato con corpi illuminanti a tubi fluorescenti, del tipo stagno nel piano interrato, locali magazzini, produzione piano rialzato, ecc. e del tipo lamellare da incasso nelle zone uffici. È presente anche un impianto di illuminazione di emergenza costituito da plafoniere con gruppo statico di continuità.

**Impianto di riscaldamento e condizionamento:** la centrale termica funziona a gas metano, previo stacco con cabina di decompressione separata. La produzione del calore avviene mediante 3 caldaie in parallelo: una quarta caldaia produce vapore per il condizionamento e l'umidificazione. La centrale frigorifera, attigua alla precedente, è dotata di 4 refrigeratori. Il riscaldamento avviene mediante dispersione varia nel piano seminterrato, mediante aerotermini nella zona carico-scarico; negli uffici e nella mensa il riscaldamento ed il condizionamento è effettuato con ventilconvettori a semplice batteria (inverno acqua calda, estate fredda) dotati di regolazione autometrica. I locali produttivi al piano rialzato (ex camere bianche) sono condizionati con aria dal soffitto e riprese a pavimento.

**Impianto antintrusione:** l'edificio è dotato di un impianto di rilevamento intrusi installato recentemente.

**Impianto di aspirazione forzata:** i servizi igienici e la zona della mensa sono dotati di

canalizzazioni per l'estrazione forzata dell'aria.

**Impianto antincendio:** è formato da idranti UNI 70 a colonna per l'anello esterno e UNI 45 per la rete interna al fabbricato.

**Impianto di sollevamento:** l'edificio è munito di tre ascensori/montacarichi, uno limitro all'ingresso principale, uno situato nella zona di carico/scarico ed il terzo in corrispondenza della cucina della mensa, tutti di tipo oleodinamico. Sono presenti anche due pedane mobili nella zona carico/scarico.

Si riporta di seguito la descrizione delle componenti edilizie dei manufatti a servizio del corpo di fabbrica principale.

**Struttura della guardiola, della pensilina, della cabina elettrica di MT e della cabina di decompressione gas:** realizzate in c.a. e c.a.p. sia con elementi gettati in opera sia con elementi prefabbricati (parti in elevazione a vista). In particolare, le fondazioni sono realizzate con getto in opera, le solette, i pilastri, le travi, i solai, i tegoli di copertura sono elementi prefabbricati; la copertura della cabina di decompressione gas è composta da travi in acciaio e copertura in pannelli di ondulina in fibrocemento.

**Struttura del cunicolo, delle vasche e dei serbatoi:** realizzati in c.a. gettati in opera.

**Struttura della tettoia/rimessa mezzi:** realizzata con pannelli prefabbricati in lamiera ancorati a un telaio in metallo posato a terra.

**Finiture:** vista la tipologia di impiego quali locali tecnici la finitura presente è al grezzo a parte la guardiola che si presenta pavimentata con piastrelle in gres con l'intera portineria (guardiola e pensilina) tinteggiata esternamente.

**Impianti:** I fabbricati sopra descritti sono dotati di impianto elettrico funzionante (forza motrice e illuminazione), seppure obsoleto, mentre tutti gli altri impianti, dalle pompe di sollevamento acqua a quelle di circuitazione dei vari liquidi a quello di decompressione

gas sono non funzionanti o dismessi.

Si omettono i serbatoi metallici presenti in quanto facenti parte dei vari impianti.

Per i dettagli sulle superfici delle diverse destinazioni degli spazi sopraccitati si rimanda all'Allegato 3 "Scheda di valutazione dell'immobile".

Lo stato di conservazione dell'immobile, **non occupato dal 2007**, risulta in generale scadente. Sono presenti delle risalite di umidità al piano seminterrato lungo il fronte est, nonché delle infiltrazioni di acqua dalla copertura (parte nord del fabbricato). Inoltre i serramenri esterni risultano danneggiati in più punti, come pure i pavimenti mostrano evidenti segni di usura. Tutti gli impianti devono essere controllati e revisionati al fine di renderli nuovamente utilizzabili (rinnovo delle certificazioni e/o autorizzazioni di Legge); non si esclude la necessità di una loro eventuale sostituzione o per mancanza di requisiti tecnici (mancanza delle certificazioni o autorizzazioni di Legge) o per vetustà (superamento della vita utile dell'impianto). Una menzione particolare meritano gli impianti elettrici presenti realizzati "su misura" per la produzione dei display LCD in quanto trattasi di impianti a cavo "fuori standard" realizzati con materiali inusuali e privi di documentazione di rintracciabilità. La verifica di funzionalità risulta peraltro impossibile in seguito al loro danneggiamento compiuto da ignoti nell'anno 2015. Attualmente l'illuminazione del fabbricato è garantita dall'impianto di illuminazione di emergenza. Anche le aree esterne abbisognano di opere di manutenzione straordinaria quali il rifacimento delle pavimentazioni bituminose, il ripristino della rete idranti e la riqualificazione delle recinzioni e dei muri di perimetrazione.

#### **4. INDAGINE DI MERCATO**

L'indagine di mercato, come descritto compiutamente nell'Allegato 1 alla presente relazione, svolta sul territorio valdostano (16 comuni) ha evidenziato un mercato non

sufficientemente attivo per essere ritenuto affidabile per stabilire un valore equo del bene oggetto di stima. Inoltre, vista anche la tipicità dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuta più consona una valorizzazione basata sul costo di riproduzione, opportunamente corretto mediante dei coefficienti di differenziazione funzioni delle caratteristiche particolari del bene (vedasi Allegato 2: "Metodologia per la determinazione del valore di mercato").

## **5. METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

La stima di fabbricati industriali poco differenziati può essere possibile a **valore di mercato** laddove esistono prezzi noti di compravendita di fabbricati simili. Per stabilimenti industriali con caratteristiche particolari, come nel nostro caso, per i quali non è possibile il confronto con altri simili di prezzo noto, o perché il mercato non esiste o non è sufficientemente attivo, si è determinato il **valore di costo di riproduzione**, dato dalla somma del **valore di mercato del terreno** e del **valore di costo di ricostruzione** del fabbricato esistente (valore di costo di costruzione a nuovo deprezzato) e di tutte le opere accessorie che contribuiscono a rendere usufruibile il fabbricato (pavimentazione esterna, aree verdi, recinzioni, cancelli carrai, tettoie, ecc.). Il deprezzamento tiene conto del logorio fisico, dello stato di conservazione e manutenzione generale e dell'obsolescenza tecnica e funzionale del fabbricato da stimare. I dettagli della metodologia proposta si riportano nell'Allegato 2 della presente relazione.

## **7. VALORE DI MERCATO DETERMINATO**

Stante l'impossibilità di una stima diretta del valore di mercato dello stabilimento, si è fatto ricorso al procedimento del costo di riproduzione.

Il valore dello stabilimento (FAIR VALUE) è risultato pari alla somma delle seguenti componenti:

- valore di mercato del terreno:	€	1.455.575
- costo di ricostruzione del fabbricato:	€	2.365.424
- costo di ricostruzione delle opere esterne:	€	33.954
	Totale €	3.854.953

che si arrotonda a € 3.855.000 (euro tremilionioctococinquantacinquemila/00).

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato 3 della presente.

#### **10. ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

Lo scrivente ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

La determinazione delle aree e delle dimensioni dei beni analizzati nella presente perizia si basa sulla documentazione planimetrica fornita dalla Proprietà.

Il sottoscritto non ha eseguito né indagini ambientali, né verifiche di conformità urbanistiche dei beni oggetto di stima in quanto non previste dall'incarico. La stima di valore eseguita pertanto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali. Non si esprime inoltre alcuna opinione riguardante l'integrità strutturale degli immobili, e la loro conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori, l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Infine, lo scrivente ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni

rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

## **11. ALLEGATI**

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato 1: Indagine di mercato;
- Allegato 2: Metodologia per la determinazione del valore di mercato;
- Allegato 3: Scheda di valutazione dell'immobile;

Aosta, 18 gennaio 2023

Ing. Luca Ceriolo

TRIBUNALE DI AOSTA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

In data 30 gennaio 2023, nella Cancelleria del Tribunale di Aosta, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il dott. ing. Luca CERIOLO, nato ad Aosta (AO), il 9 aprile 1972, residente in Aosta (AO), via Gilles de Chevrères n.4, identificato con carta d'identità n. CA86686AZ rilasciata dal Comune di Aosta, il quale dichiara di essere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Regione Autonoma Valle d'Aosta con posizione n. A454.

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 18/01/2023 e chiede di poterla giurare ai sensi di Legge.

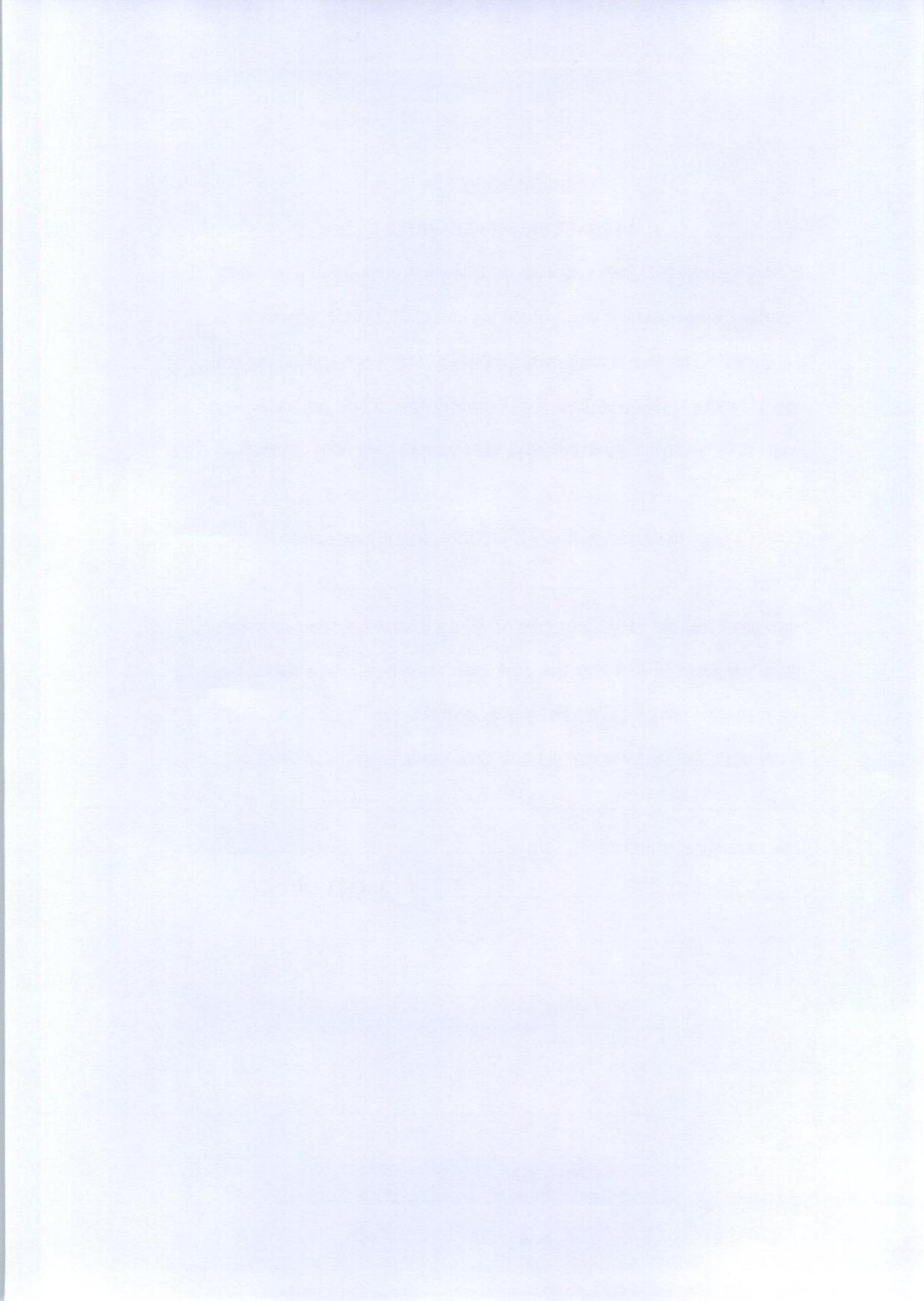
Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta giuramento ripetendo le parole "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla Legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE



A thick dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow-shaped graphic points to the right from the bar, containing the date.

18/01/2023

# ALLEGATO 1

## INDAGINE DI MERCATO

---

*PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
DEL COMPLESSO INDUSTRIALE CHT\_02, DENOMINATO  
"EX-TECDIS" SITO IN COMUNE DI CHÂTILLON (AO), DI  
PROPRIETÀ DELLA SOC. STRUTTURA VALLE D'AOSTA  
S.R.L. IN FRANCESE VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE  
S.A.R.L.*

---

Several thin, curved lines in shades of blue and purple originate from the bottom left corner and sweep upwards and to the right.

Ing. Luca Ceriolo  
REGIONE BORGNALE N. 10/B – 11100 AOSTA

Tabella 1 - Valori di mercato – Provincia di Aosta

Comune	Località	Tipologia	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )			Periodo riferimento
			Min	Max	Medio	
Aosta	Periferica/FASCIA PERIFERICA OVESTSUD	Capannoni tipici	690.00	1000.00	845.00	2022 1° sem
		Capannoni industriali	700.00	1000.00	850.00	2022 1° sem
	Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE EST	Capannoni tipici	740.00	1000.00	870.00	2022 1° sem
Arnad	Periferica/INDUSTRIALE SUD (AREA COGNE)	Capannoni industriali	540.00	900.00	720.00	2022 1° sem
		Extraurbana/FRAZIONI ALTE E ZONE AGRICOLE	Capannoni tipici	410.00	600.00	505.00
Chambave	Extraurbana/RURALE (MOUCHAREY, PLANTAZ, SEPTUMIAN, PARLEAZ)	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2013 2° sem
Donnas	Extraurbana/RURALE (FRAZIONI CLAPEY, OUTREFER, ALBARD, PRAMOTTON, MONTEY, CHENAIL, V)	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2013 2° sem
Gignod	Extraurbana/RURALE (FRAZIONI MEYLAN, PLANET, BUTHIER, MONTJOUX, TERCINOD, CONDEMINE,	Capannoni tipici	410.00	600.00	505.00	2013 2° sem
Gressan	Extraurbana/RURALE RESIDUALE / MONTANA	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2014 2° sem
Hone	Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONI	Capannoni tipici	410.00	600.00	505.00	2022 1° sem
	Extraurbana/RESIDUALE MONTANA	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2013 2° sem
Pont Saint martin	Centrale/CAPOLUOGO FRAZIONI E ZONA INDUSTRIALE	Capannoni tipici	520.00	720.00	620.00	2022 1° sem
Quart	Periferica/COMMERCIALE E RESIDENZIALE BASSA	Capannoni tipici	500.00	690.00	595.00	2022 1° sem
Saint Christophe	Periferica/ZONA BASSA E ARTIGIANALE/COMMERCIALE	Capannoni tipici	570.00	840.00	705.00	2022 1° sem
Saint Marcel	Extraurbana/RURALE (FRAZIONI REAN, SEISSOGNE, VURVIAN, PLOUT, MEZEIN)	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2013 2° sem
Saint Pierre	Extraurbana/RURALE (FRAZIONI VETAN, PRAULIN, VERGNOD, BOSSES, BELLON)	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2013 2° sem
Saint Vincent	Periferica/COLLINA BASSA E CIRCONVALLAZIONE	Capannoni tipici	500.00	740.00	620.00	2016 1° sem
Verrayes	Extraurbana/RESIDUALE MONTANA	Capannoni tipici	580.00	820.00	700.00	2013 2° sem
Verres	Periferica/ESPANSIONE SUD / INDUSTRIALE / FRAZIONI	Capannoni tipici	490.00	710.00	600.00	2022 1° sem
Villeneuve	Extraurbana/FRAZIONI RURALI	Capannoni tipici	600.00	850.00	725.00	2013 2° sem

Aosta, 18 gennaio 2023

Il perito  
Ing. Luca Ceriolo



18/01/2023

# ALLEGATO 2

Metodologia per la determinazione  
del valore di mercato

---

*PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
DEL COMPLESSO INDUSTRIALE CHT\_02, DENOMINATO  
"EX-TECDIS" SITO IN COMUNE DI CHÂTILLON (AO), DI  
PROPRIETÀ DELLA SOC. STRUTTURA VALLE D'AOSTA  
S.R.L. IN FRANCESE VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE  
S.A.R.L.*

---



Ing. Luca Ceriolo  
REGIONE BORGNALE N. 10/B – 11100 AOSTA



## 1. PREMESSE

Ogni immobile ha una propria specificità legata alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il rapporto che lega il valore o il costo ad ogni caratteristica va determinato sulla base di quello che il mercato apprezza, ed è compito del perito individuarlo.

Per determinare il valore di mercato o di costo sono necessarie indagini volte alla ricerca di prezzi o costi. I prezzi sono rilevabili da note compravendite recenti di immobili confrontabili o dalle quotazioni riportate dall'Agenzia delle entrate (OMI), da enti di ricerca (Nomisma), da operatori immobiliari (Fimaa, Fiaip, Tecnocasa, ecc.) e da riviste specializzate (Consulente Immobiliare). Queste fonti di dati consentono di individuare il prezzo medio riferibile ad immobili in condizioni e caratteristiche estrinseche ed intrinseche normali; tale prezzo medio può essere assunto come valore ordinario di stima e dovrà subire delle correzioni in aumento o in diminuzione per tener conto delle particolarità di ogni fabbricato da valutare.

I valori ordinari di mercato delle aree fabbricabili sono determinati sulla base di prezzi realmente pagati, reperibili presso operatori immobiliari, oppure ricavati considerando l'incidenza dell'area sul valore di mercato del fabbricato finito, oppure ancora desunti dalle delibere dei singoli Comuni per l'applicazione dell'imposta IMU (valori venali che dovrebbero essere aggiornati annualmente in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare).

I costi sono rilevabili direttamente dalle imprese di costruzione, dal Collegio dei costruttori edili presenti in ogni Provincia nonché da pubblicazioni specializzate. Per singole opere sono invece disponibili prezzari delle Camere di commercio o prezzari regionali delle opere pubbliche. In funzione delle caratteristiche costruttive (tipo di strutture, altezza interna, grandezza, grado di rifinitura) viene determinato il costo medio di costruzione a nuovo. Il costo di ricostruzione di un fabbricato esistente si ricaverà dal costo di costruzione a nuovo applicandogli dei coefficienti di correzione che tengano conto della sua vetustà (legata all'epoca di realizzazione o di ristrutturazione), del suo stato di manutenzione e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

## 2. OGGETTO DI VALUTAZIONE: CAPANNONI E STABILIMENTI INDUSTRIALI

La distinzione fra le due tipologie di immobili è legata alla dimensione, al tipo di struttura, alle singole componenti.

Per capannone industriale si intende un fabbricato adibito alla produzione, adattabile con minime modifiche interne ad attività diverse di industria leggera. Può comprendere al suo interno uffici e servizi vari disposti su uno o più piani.

Per stabilimento industriale si intende un fabbricato o un complesso di fabbricati progettati per una specifica esigenza e difficilmente convertibili ad un uso diverso da quello originario; comprende oltre alla zona di lavorazione, uffici amministrativi e direzionali, uffici tecnici, laboratori, spogliatoi, servizi, mensa e locali accessori.

Il caso in esame rientra nella categoria di stabilimento industriale.

## 3. CRITERIO DI STIMA: VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE

Per stabilimenti industriali con caratteristiche particolari per i quali non è possibile il confronto con altri simili di noto prezzo, o perché il mercato non esiste o non è sufficientemente attivo, si ricorre al valore di costo di riproduzione, dato dalla somma del valore di mercato del terreno e del valore di costo di ricostruzione del fabbricato esistente (valore di costo di costruzione a nuovo deprezzato) e di tutte le opere accessorie che contribuiscono a rendere usufruibile lo stabilimento (pavimentazione esterna, aree verdi, recinzioni, cancelli carrai, tettoie, locali tecnici, ecc.). Il deprezzamento deve tenere conto del logorio fisico e dell'obsolescenza del fabbricato da stimare.

#### 4. COEFFICIENTI DI CORREZIONE DEL VALORE ORDINARIO DI COSTO

Il costo di costruzione a nuovo risulta già differenziato a seconda delle caratteristiche costruttive dell'immobile (strutture in acciaio, in calcestruzzo armato gettato in opera, prefabbricate, in muratura, in legno), della sua localizzazione e della sua grandezza (fabbricati più grandi hanno un costo unitario di costruzione inferiore per effetto delle economie di scala). Tale costo va poi corretto in funzione degli elementi seguenti.

##### Vetustà

Con l'invecchiamento un fabbricato subisce un logorio fisico inarrestabile. Esso varia con il tipo e l'intensità delle sollecitazioni che subisce il fabbricato per gli agenti ambientali e per l'attività che vi si svolge (meccaniche, termiche, chimiche), le quali sono poi diversamente sentite a seconda dei materiali impiegati nella costruzione (calcestruzzo, laterizio, acciaio, legno, ecc.).

La durata fisica di un immobile industriale può variare da 30 a 100 anni. È compito del perito stabilire tale durata sulla base delle sue competenze.

La percentuale di deprezzamento per vetustà può essere desunta da tabelle (reperibili nei manuali tecnici) o calcolata con formule empiriche.

Una di queste è quella dell'Unione europea degli esperti contabili (UEEC).

Nota l'età dell'edificio (m) e stabilita la durata della sua vita utile (n), si può calcolare il rapporto percentuale  $A = m/n$ .

Il coefficiente percentuale di deprezzamento (D) è dato da:

$$D = ((A + 20)^2 / 140) - 2,86$$

Calcolato D, il coefficiente correttivo C da applicare al costo del fabbricato nuovo per ottenerne il valore di costo di riproduzione sarà:  $C = 100\% - D$ .

Il coefficiente C può essere applicato all'intero stabilimento se la costruzione è omogenea e ad ogni sua componente può essere attribuita la stessa durata di vita utile. Se la costruzione non è omogenea e vi sono porzioni per le quali viene valutata una diversa vita utile (strutture, rifiniture, impianti, parti ristrutturare o sostituite, ecc.), è opportuno calcolare per ciascuna il coefficiente C.

I vari coefficienti C possono essere aggregati in un unico coefficiente applicabile all'intero stabilimento.

Per le palazzine uffici o altri edifici assimilabili come la casa del custode, il cui costo di costruzione è più alto di quello di un capannone industriale ed è soggetto ad un uso diverso meno aggressivo rispetto ad un uso produttivo, la vetustà può essere calcolata come segue: il coefficiente è 1 fino all'età di 5 anni, diminuisce dell'1% all'anno dai 6 ai 20 anni di età, diminuisce dello 0,5% all'anno dai 12 ai 50 anni di età e rimane poi costante.

##### Stato di conservazione e manutenzione generale

I prezzi medi si riferiscono a fabbricati usati in buono stato di manutenzione. Per stati di manutenzione diversi si applicano i seguenti coefficienti di correzione:

- stato ottimo (nuovo o completamente ristrutturato)	coeff.	1,10
- stato buono	coeff.	1,00
- stato discreto	coeff.	0,90
- stato scadente	coeff.	0,80
- stato pessimo	coeff.	0,60

Lo stato si ritiene **ottimo** quando non richiede nessun intervento di manutenzione; si ritiene **buono** quando sono necessarie opere di manutenzione ordinaria (ad esempio la tinteggiatura dei locali); si ritiene **discreto** quando siano necessarie opere generiche di manutenzione sia ordinaria

che straordinaria; si ritiene **scadente** quando siano necessarie opere di manutenzione straordinaria e di ripristino di situazioni degradate; si ritiene **pessimo** quando siano necessarie opere di ristrutturazione totale.

Quando siano individuati interventi specifici necessari per riportare il fabbricato ad una normale funzionalità, il costo di tali interventi deve essere valutato a parte e il suo importo andrà detratto al valore ordinario.

#### **Obsolescenza tecnica e funzionale**

L'obsolescenza è causata da un invecchiamento tecnico, funzionale e di mercato.

È dovuta, da un lato, all'evolversi delle tecnologie produttive e costruttive che rendono inadeguati i vecchi fabbricati che le ospitano; d'altro lato, al cambiamento della situazione locale, che può perdere nel tempo l'originaria idoneità ad ospitare attività industriali, le quali trovano condizioni più favorevoli in nuove aree appositamente predisposte.

Si adotta il coefficiente 1 in caso di situazione ottimale (tecnica costruttiva moderna, facilità di accesso, economicità della gestione, fabbricato efficiente, adeguatamente sfruttato, presenza di impianti idonei, ecc.).

Si adotta il coefficiente minimo di 0,70 in caso di situazione peggiore (tecnica costruttiva superata, ubicazione del tutto sfavorevole, spazi inadeguati, inadonea presenza di impianti, ecc.).

Coefficienti intermedi da 1 a 0,70 possono essere attribuiti a seconda dei casi a discrezione dell'estimatore.

#### **5. COEFFICIENTI DI CORREZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE**

Sul valore dell'area incidono le stesse caratteristiche che influiscono sul valore dei fabbricati realizzabili o realizzati.

Tra le caratteristiche estrinseche si individuano:

- posizione, accessibilità e distanza da svincoli autostradali;
- presenza di infrastrutture pubbliche e servizi privati;
- ...

Tra le caratteristiche intrinseche individuiamo:

- grandezza;
- forma geometrica;
- sviluppo del fronte pubblico;
- giacitura ed esposizione;
- natura del terreno;
- ...

#### **6. MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

Un elemento essenziale per la stima degli immobili è la misura della loro consistenza. Non esiste in Italia una normativa che stabilisca delle modalità di calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati, utile e necessaria al fine di una maggiore trasparenza del mercato immobiliare. Ogni mercato ha delle proprie consuetudini che si estrinsecano nel rapportare alla superficie principale le superfici accessorie in base a percentuali diverse a seconda delle realtà (sono i cosiddetti rapporti mercantili delle superfici secondarie).

Premesso che il perito che procede ad una stima dell'immobile provveda nella fase di sopralluogo anche alle misurazioni occorrenti o quantomeno alla verifica a campione delle misure indicate

sulle planimetrie di progetto, nella stesura della perizia di stima i criteri di misurazione vanno esplicitati.

Esistono in Italia vari protocolli di intesa che specificano come calcolare la superficie commerciale: le norme UNI EN 15733, quelle previste dagli EVS (European Valuation Standard) e quelle contenute nel Red Book della RICS per la valutazione degli immobili non residenziali.

L'Agenzia del Territorio, per il calcolo delle superfici immobiliari, fa riferimento all'art. 3 del D.P.R. 138/1998 che ha individuato i criteri di calcolo della superficie catastale; questa è utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le rilevazioni dei prezzi di mercato che saranno la base per la revisione degli estimi.

Anche il Codice delle Valutazioni Immobiliari indica i criteri per la misurazione degli immobili definendo la superficie esterna lorda, la superficie interna lorda e la superficie interna netta.

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della determinazione del valore di mercato o del canone di locazione degli immobili industriali, si ritiene necessario distinguere la superficie principale da quella accessoria. La prima è rappresentata dall'area produttiva, dagli uffici e da tutti quegli spazi a servizio diretto di quelli principali, ubicati ai piani fuori terra. Per i locali interrati, i magazzini, i soppalchi e i locali accessori a servizio indiretto, comunicanti con i locali principali, la superficie può essere computata nella misura del 50%.

Per gli spazi accessori non direttamente comunicanti, la superficie può essere considerata nella misura del 25%. I locali tecnici adibiti alla funzionalità del fabbricato (ad esempio, la centrale termica) non vengono considerati nella misura della superficie commerciale. Per le tettoie o altri fabbricati precari, la superficie può essere ragguagliata moltiplicandola per un coefficiente di riduzione che rispecchia il rapporto esistente fra il costo di costruzione del fabbricato accessorio e quello del fabbricato principale.

La superficie da considerare ai fini della determinazione del costo di costruzione è quella reale dei solai; se sono presenti scale interne il vano scala si considera una sola volta.

Aosta, 18 gennaio 2023

Il perito  
Ing. Luca Ceriolo

A thick dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow-shaped graphic points to the right from the bar, containing the date.

18/01/2023

# ALLEGATO 3

## SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

---

*PERIZIA GIURATA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
DEL COMPLESSO INDUSTRIALE CHT\_02, DENOMINATO  
"EX-TECDIS" SITO IN COMUNE DI CHÂTILLON (AO), DI  
PROPRIETÀ DELLA SOC. STRUTTURA VALLE D'AOSTA  
S.R.L. IN FRANCESE VALLÉE D'AOSTE STRUCTURE  
S.A.R.L.*

---

Several thin, curved lines in shades of blue and purple originate from the bottom left corner and sweep upwards and to the right.

Ing. Luca Ceriolo  
REGIONE BORGNALE N. 10/B – 11100 AOSTA



**1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Fabbricato produttivo		
Indirizzo	Rue de la Gare n. 41		
Comune	Châtillon		
Provincia	AO	Regione	Valle d'Aosta
Zona urbana	Da01 - Situata nella periferia a sud del Comune la zona è destinata ad attività industriali.		
Dotazione strutture	La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico che confluiscono in centro e nei pressi della stazione, da cui la proprietà dista circa 200 m		
Accessibilità	Le maggiori arterie viarie urbane ed extraurbane sono rappresentate dalla SS n. 26, che collega i comuni della valle e dall'autostrada A5 Torino - Aosta - Courmayeur, distante circa 1 km dall'immobile		
Presenza di posti auto e/o parcheggi interni privati	Parcheggio pubblico esterno e parcheggio interno all'area		
Anno di costruzione	1989	Anno di ultima ristrutturazione	1993
Data del sopralluogo	11/01/2023	Data della stima	18/01/2023

**Dati catastali**

n.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
1	43	25		D/7		Ente urbano	88.420,00

## 2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

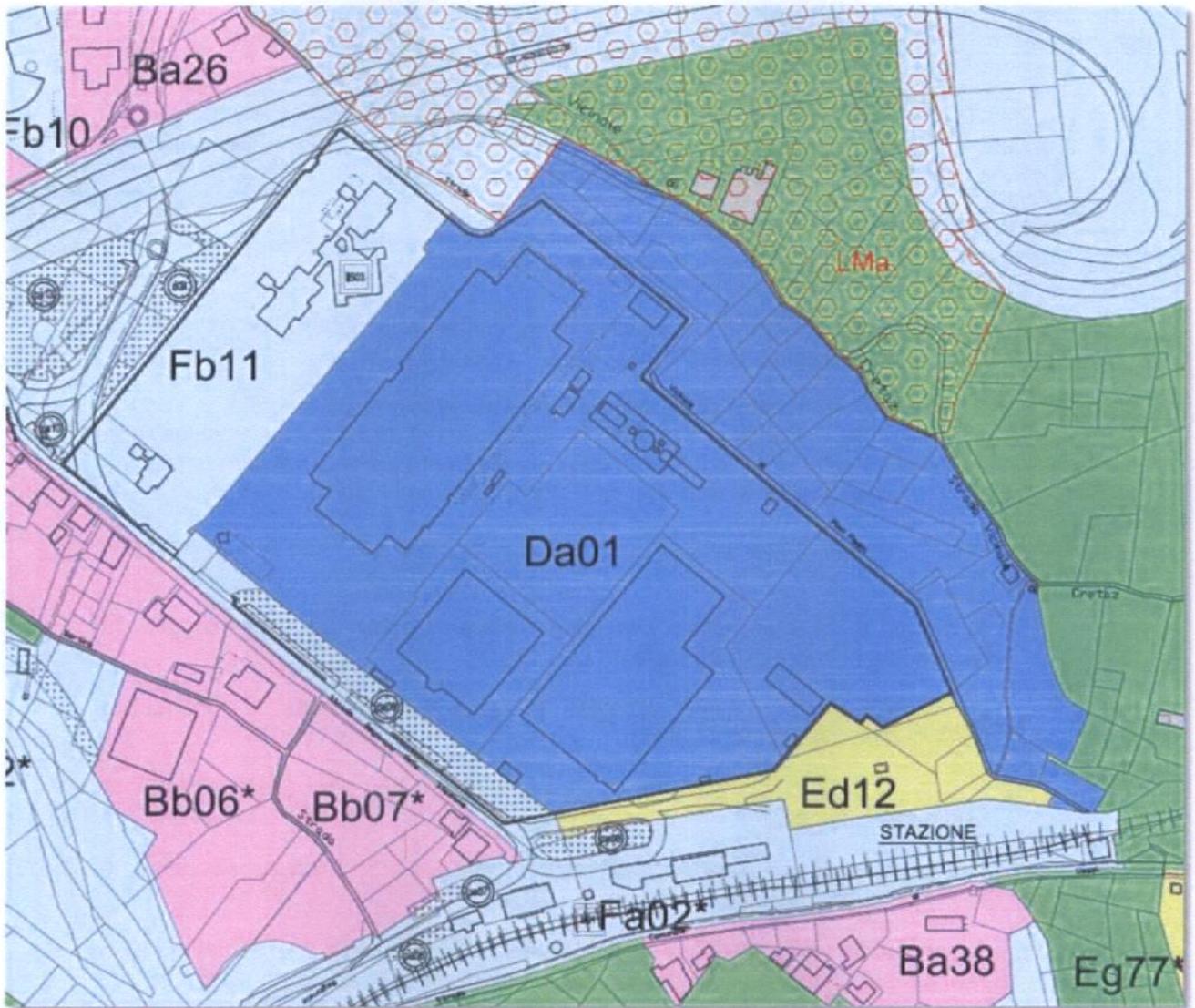
Foto satellitare



### 3. SITUAZIONE URBANISTICA

P.R.G.C. vigente: Variante sostanziale al P.R.G.C. come da deliberazione del C.C. n. 42 del 27/10/2020

Stralcio di PRGC



**Area normativa: classificazione e destinazione d'uso**

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA vigenti.

**Art. 59 – Zone D**

1. Le zone di tipo D sono le parti di territorio comunale destinate ad attività industriali

**Art. 60 – Sottozone Da**

1. Sottozona totalmente inedificate o debolmente edificate (max. 20% delle superficie fondiaria di zona) destinate prevalentemente alle attività industriali.
2. Le Le sottozone Da sono le seguenti:
  - a. Da01 Rue de la Gare
3. Fatta salva la disciplina degli ambiti inedificabili è sempre consentita la demolizione e la ricostruzione della volumetria pari all'esistente o al rapporto di copertura.
4. Le verifiche relative al numero di parcheggi o alla superficie di parcheggio, in caso di aumento delle unità immobiliari o cambio di destinazione, di fabbricati esistenti, non vengono effettuate nel caso in cui il fabbricato abbia ottenuto titolo abilitativo per la sua costruzione principale, entro la data del 30 maggio 1996.
5. L'area privata di parcheggio dovrà essere dimensionata in rapporto ai seguenti parametri:
  - b. 1 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> di superficie con un minimo di 1 posto auto per alloggio nei fabbricati o porzioni di fabbricato ad uso d1)
  - c. 2 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> con minimo di 2 posti auto ogni punto vendita nei fabbricati o parte di fabbricato a uso f1) – f2);
  - d. 2 m<sup>2</sup> ogni 3 m<sup>2</sup> con un minimo di due posti auto per ogni unità immobiliare destinata a uso d3);
  - e. 1 posto auto ogni 5 posti per destinazioni l1) – l3) - l5) di spettacolo, impianti sportivi e pubblica riunione in genere;
  - f. 1 posto auto ogni 100 m<sup>2</sup> di impianto per fabbricati a uso e1) e1bis),h1), h2) nonché adeguati spazi di parcheggio e manovra per gli automezzi pesanti, tenuto conto del volume e del tipo di produzione;
  - g. Per le destinazioni d'uso m) non è richiesta la verifica dei parcheggi.
6. L'area destinata a verde privato non dovrà essere inferiore al 20% della superficie del lotto.
7. Il rapporto di copertura interrato non dovrà superare il 60% della superficie del lotto per tutte le destinazioni consentite.

## 8. Scheda Da01- Rue de la Gare

<b>Zona</b>	Da01
<b>Località</b>	Rue de la Gare

**Sistemi ambientali PTP Titolo II art. 10 comma 3 NAPTP**

Superficie completa	Sistema urbano- art. 18 NAPTP
Superficie prevalente	
Superficie parziale	
Superficie marginale	

<b>Superficie di Zona</b>	m <sup>2</sup>	85.877
---------------------------	----------------	--------

**Parametri edilizi - urbanistici**

Parametri	U.M.	Titolo abilitativo singolo	P.U.D.
Rapporto di copertura	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	0.6
Altezza massima fabbricati	m	14.00	15.00
Distanza minima dai fabbricati	m	10	10
Distanza minima dai confini	m	5	5

**Usi e attività - art. 14 N.T.A**

Attività prevalenti	Attività	Superficie consentita <sup>(1)</sup>
	e) - h)	≥80%
Titolo abilitativo singolo		P.U.D.
d1 - d3) - e1) - e3) - e4) - e5) - e7) - f1-f2 - f3 -f4 -h1) - h2) - l1 - l3 - l5 - m1 - m2 - m3 - m4 - m5		

**Interventi consentiti <sup>(2)</sup>**

Titolo abilitativo singolo	P.U.D.
MO - MS - RE - RC - RIS - D - NC	MO - MS - RE - RC - RIS - RU - D - NC

**Disposizioni specifiche**

Titolo abilitativo singolo

P.U.D.

E' consentita la realizzazione di 1 unità abitativa non superiore a 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda abitabile, se l'attività artigianale e/o commerciale è superiore ai 300 m<sup>2</sup> di superficie lorda agibile, se quest'ultima risultasse inferiore, la superficie dell'unità abitativa dovrà risultare non superiore al rapporto di 1/3 e comunque con un minimo di 80 m<sup>2</sup>.

L'altezza non comprende le strutture tecniche strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività artigianale, per le quali potranno essere accettate altezze maggiori.

L'altezza interna dei locali con destinazione diversa da e) e h) non dovrà superare i 3 m.

Qualora le attività e) e h) prevedano stocaggi all'aperto di prodotti o materie prime, dovranno essere opportunamente schermati con alberature.

L'approvazione di nuovi strumenti urbanistici di dettaglio che consentono la realizzazione di interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica tali da investire una superficie territoriale di almeno 3 ettari o da comportare l'insediamento di un numero di addetti non inferiore a 150 è subordinata alle seguenti determinazioni:

- accessibilità veicolare adeguata ai flussi attesi, munita – per gli insediamenti generatori di intenso traffico pesante – di adeguate derivazioni da strade statali;
- parcheggi adeguati alle esigenze di stazionamento sia interne sia esterne. <sup>(3)</sup>

**Note**

<sup>(1)</sup> in relazione all'intera superficie della sottozona (SFU – Superficie di utilizzazione edilizia di cui Allegato A Delibera Consiglio Regionale 517/XI -1999)

<sup>(2)</sup> DGR 1759/2014

<sup>(3)</sup> commi 5 e 7 art. 25 NAPTP

4. FOTO DELL'IMMOBILE









## 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unico corpo di fabbrica       Complesso       Porzione

Numero di piani

2

Piani fuori terra

1

Piani seminterrati

1

## Stato d'uso e conservazione

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è scadente; sono necessari interventi di manutenzione straordinaria.

## Strutture

Portanti verticali

Pilastrini in c.a.

Portanti orizzontali

Travi in c.a. e c.a.p.

Copertura

Piana impermeabilizzata

Solai

Prefabbricati in c.a. e c.a.p.

Tamponature

Pannelli prefabbricati in C.A.

Tramezzature

Muratura, pannelli mobili

## Finiture

Facciate	Pannelli prefabbricati in cls a vista e facciate continue vetrate
Serramenti esterni	Metallici con vetro camera
Serramenti interni	Legno tamburato o porte REI dove previsto dalla normativa.
Pavimenti	Materiale sintetico antistatico, piastrelle in ceramica, cemento
Soffitti	Al grezzo (cemento), con controsoffitto in doghe di alluminio o quadrotti di cartongesso (ove presente)

## Descrizione sintetica

Sinteticamente, il complesso industriale è caratterizzato da:

- edificio industriale, a pianta rettangolare, sviluppato su due piani, seminterrato e rialzato. Al piano seminterrato, raggiungibile mediante due rampe carrabili poste a sud, si trovano i locali che furono laboratori e uffici, i magazzini, le unità di trattamento aria (a servizio della produzione, ferme dal 2007), spogliatoi e servizi igienici, locali per la manutenzione (oggi magazzini) e altri locali tecnici. Al piano rialzato si trovano i locali produttivi (ex camere bianche), gli uffici, un'area magazzini, il locale mensa con annessa cucina (priva di dotazioni), i servizi igienici ed i locali tecnici. Il fabbricato presenta altezze utili interne limitate (misurate tra pavimento e controsoffitto o intradosso elementi strutturali o impianti a soffitto): per quanto riguarda il piano seminterrato si hanno altezze interne inferiori a 4 m, con la sola eccezione della parte occupata dalle UTA, dove l'altezza è superiore a 4 m, dovuta ad un ribassamento del piano pavimento; il piano rialzato presenta altezze utili interne inferiori a 4 m, con l'eccezione dei locali tecnici posti lungo il fronte est e la zona di carico/scarico e relativi magazzini posti a nord del corpo di fabbrica.
- ulteriori edifici staccati dal corpo centrale principale della fabbrica: guardiola posta all'ingresso dell'area

con pensilina a coprire il cancello carraio di ingresso, vasche e contenitori (serbatoi) esterni con le relative reti di adduzione delle sostanze chimiche quale stoccaggio per l'impianto a servizio dell'ex produzione di schermi LCD, la cabina di decompressione del gas metano, la cabina di consegna in media della corrente elettrica, oltre a locali tecnici a servizio del fabbricato e infine una tettoia/rimessa mezzi. In area trovano posto altresì ulteriori locali interrati: vasche di riserva idrica antincendio e irrigazione con i relativi impianti (apparecchiature idrauliche, pompe, ecc.), vasche per la produzione di acqua addolcita e deionizzata e per il trattamento delle acque reflue industriali, per lo stoccaggio dell'acqua industriale, il cunicolo tecnologico che collega il fabbricato alle vasche interrate anzidette che, oltre al collegamento pedonale, è impiegato per il passaggio delle tubazioni ad uso industriale dalle vasche anzidette al fabbricato, l'impianto (dismesso) di pompaggio e filtrazione delle acque del torrente Marmore, le reti di trasporto e distribuzione del gas combustibile che dalla cabina del gas arrivano alla centrale termica del fabbricato.

- c) vasta area esterna di pertinenza, in parte asfaltata ed in parte destinata ad area verde con piante ornamentali, recintata, dotata di impianto di illuminazione; l'accesso allo stabilimento avviene tramite un cancello in ferro che immette sul piazzale antistante il fabbricato, destinato a parcheggio e ad area di manovra.

## 6. DOTAZIONE IMPIANTISTICA FABBRICATO PRINCIPALE

Impianto idro-sanitario	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Acqua potabile da acquedotto comunale; acqua calda sanitaria.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Scarico fognario	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Presente impianto elettrico a servizio dell'edificio e a servizio della produzione. Quest'ultima parte di impianto è realizzata "su misura" per la produzione dei display LCD in quanto trattasi di impianti a cavo "fuori standard" privi di documentazione di rintracciabilità. La verifica di funzionalità risulta peraltro impossibile in seguito al loro danneggiamento compiuto da ignoti nell'anno 2015.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto di illuminazione	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	È presente l'illuminazione sia internamente che esternamente nell'area di pertinenza del fabbricato. Quello interno, attualmente, non è funzionante.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto di riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Presenti n. 4 caldaie a metano.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto di condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Presenti n. 4 refrigeratori; impianto a servizio del complesso e dei locali produttivi (ex camere bianche).
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto antincendio	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Presente l'impianto idrico antincendio a idranti, i rilevatori di incendi, luci e pittogrammi di emergenza, pulsantiere per allarmi manuali.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto ascensori/montacarichi	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	n.3 ascensori/montacarichi di tipo oleodinamico; 2 pedane

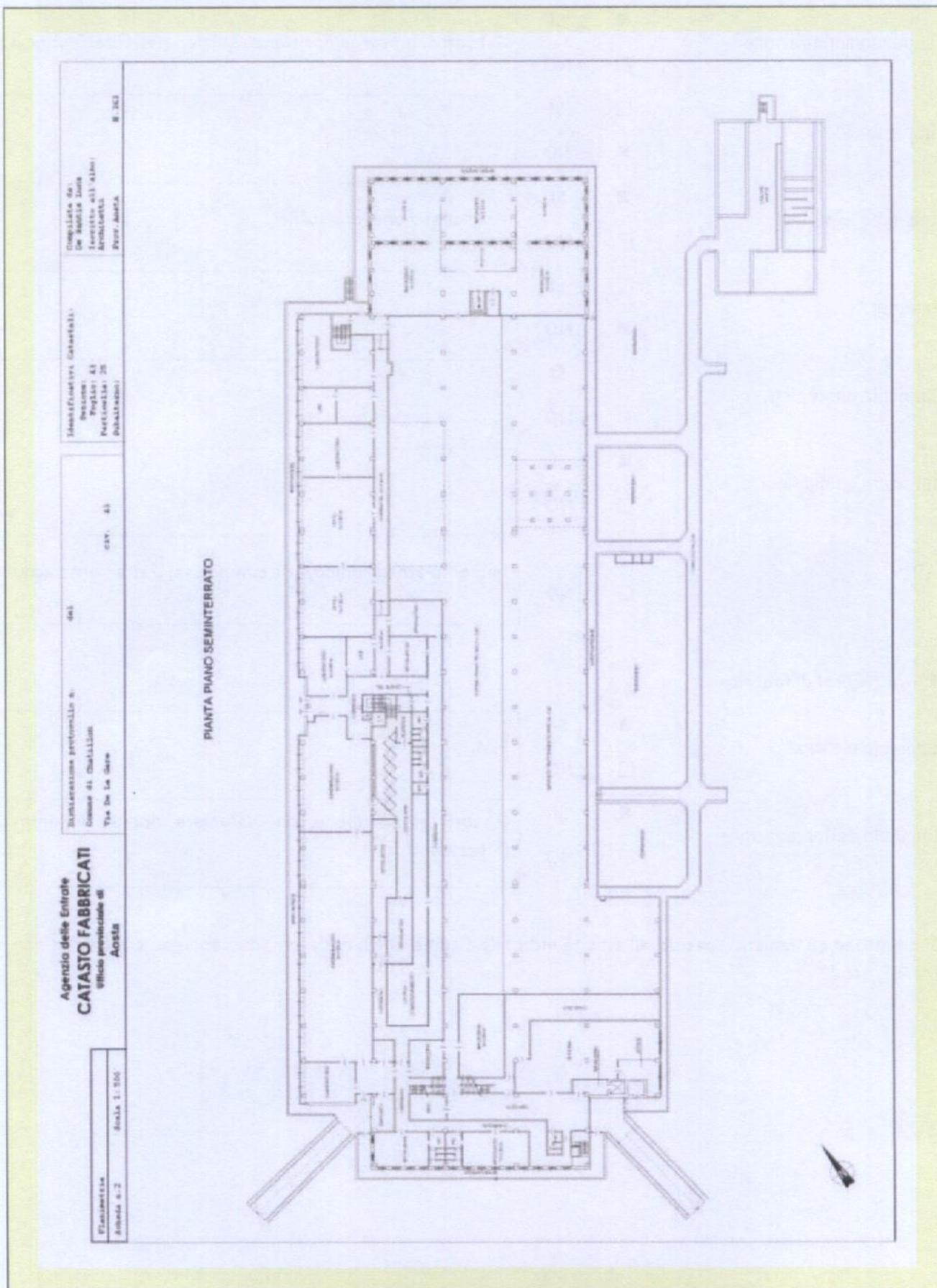
	<input type="checkbox"/>	NO	mobili nella zona carico/scarico.
Impianto antintrusione	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Sensori di presenza posizionati sul perimetro del fabbricato.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto TV	<input type="checkbox"/>	SI	
	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
Impianto telefonico	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Predisposizione locali uffici.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Internet	<input type="checkbox"/>	SI	
	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
Impianto citofonico	<input type="checkbox"/>	SI	
	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	
Impianto altoparlanti	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	<input type="checkbox"/>	NO	
Altro:	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Impianto azoto liquido, aria compressa, trattamento acqua.
	<input type="checkbox"/>	NO	

**7. Altri corpi di fabbrica**

Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	F.M.
	<input type="checkbox"/>	NO	
Impianto di illuminazione	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	In tutti gli immobili con plafoniere dotate di lampade fluorescenti
	<input type="checkbox"/>	NO	

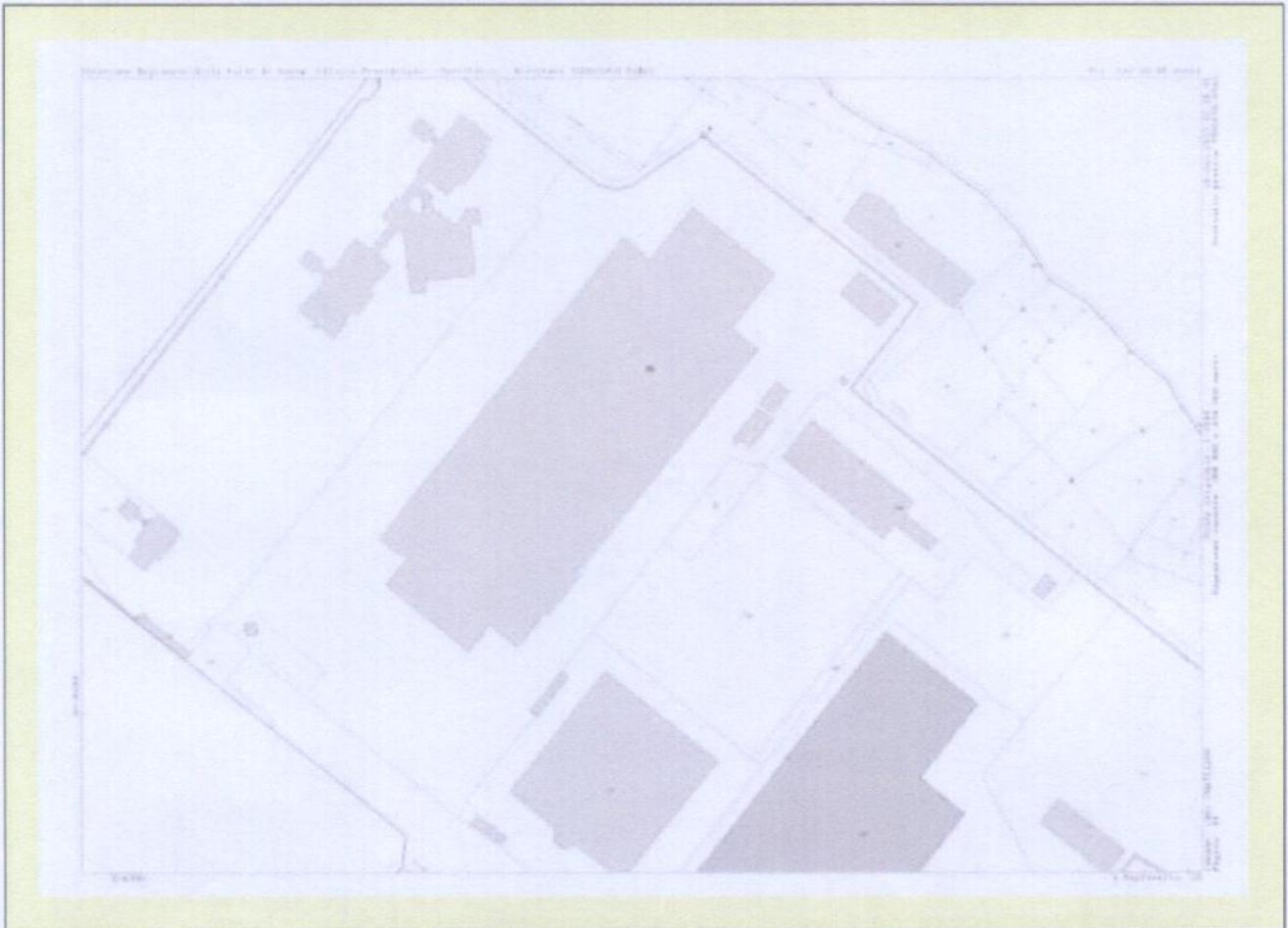
Si omettono gli impianti specifici all'attività industriale come quelli di decompressione gas, trasformazione MT/BT, ecc..

8. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE – PIANO SEMINTERRATO





10. ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



**11. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

Le superfici riportate sono state desunte dalla pratica catastale del complesso industriale.

**Piano seminterrato**

● Depositi	926 m <sup>2</sup>
● Magazzini	2029 m <sup>2</sup>
● Manutenzione	295 m <sup>2</sup>
● Spazi distributivi	491 m <sup>2</sup>
● Locali tecnici	29 m <sup>2</sup>
● Aree U.T.A.	2053 m <sup>2</sup>
● Ex Laboratori	324 m <sup>2</sup>
● Ex Uffici	347 m <sup>2</sup>
● Ex Camere grigie	971 m <sup>2</sup>
● Ex Condizionamento	151 m <sup>2</sup>
● Servizi e spogliatoi	957 m <sup>2</sup>
● Servizi igienici	11 m <sup>2</sup>
● Cunicoli	490 m <sup>2</sup>
● Vasche interne	538 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie piano seminterrato</b>	<b>9.612 m<sup>2</sup></b>

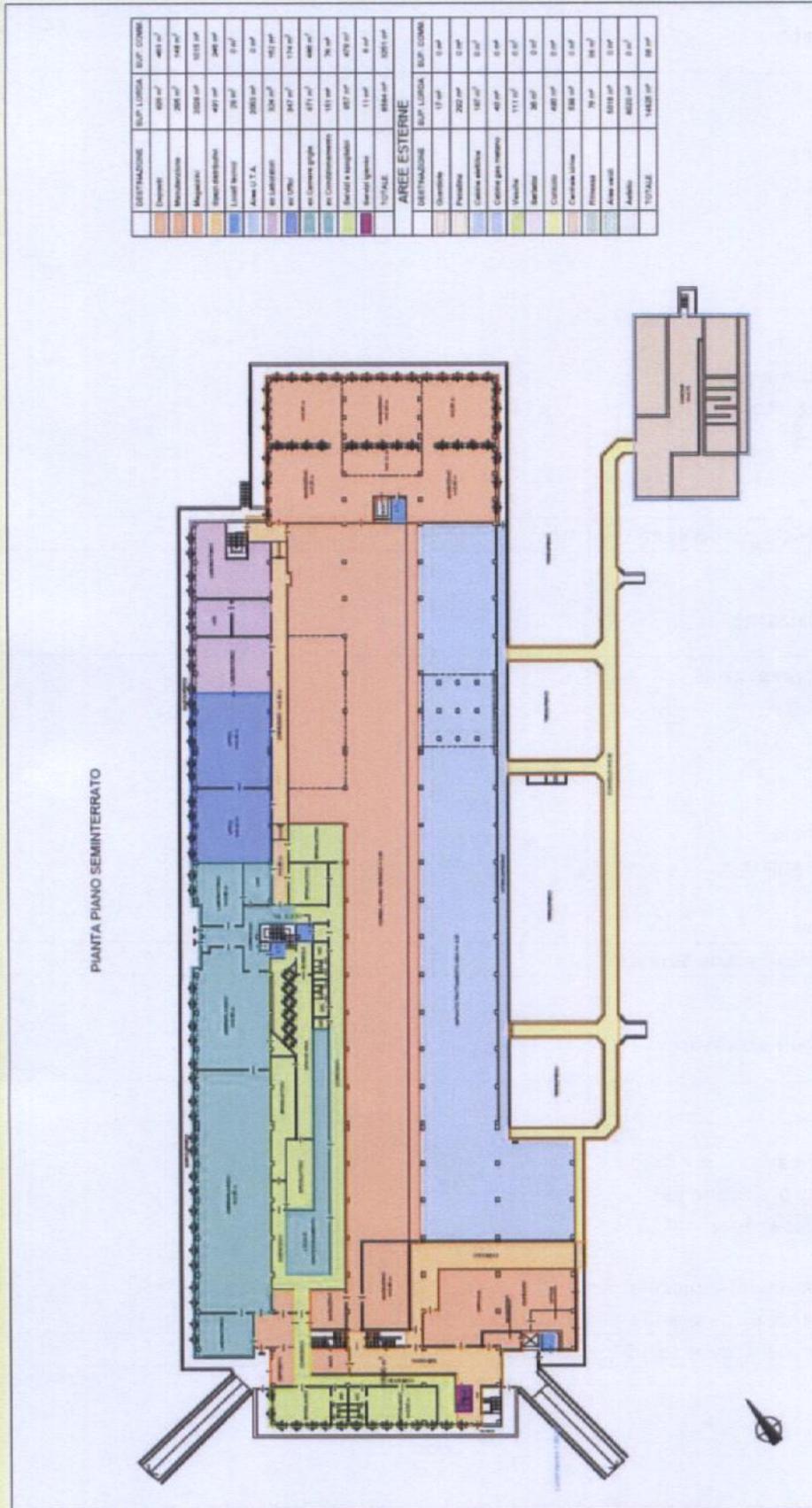
**Piano terreno (rialzato)**

● Spedizione e magazzini	911 m <sup>2</sup>
● Spazi distributivi	859 m <sup>2</sup>
● Locali tecnici interni	1305 m <sup>2</sup>
● Infermeria	37 m <sup>2</sup>
● Uffici	1146 m <sup>2</sup>
● Soppalco-ufficio	76 m <sup>2</sup>
● Ex Camere bianche	4792 m <sup>2</sup>
● Mensa	423 m <sup>2</sup>
● Servizi igienici	129 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie piano terreno</b>	<b>9.678 m<sup>2</sup></b>

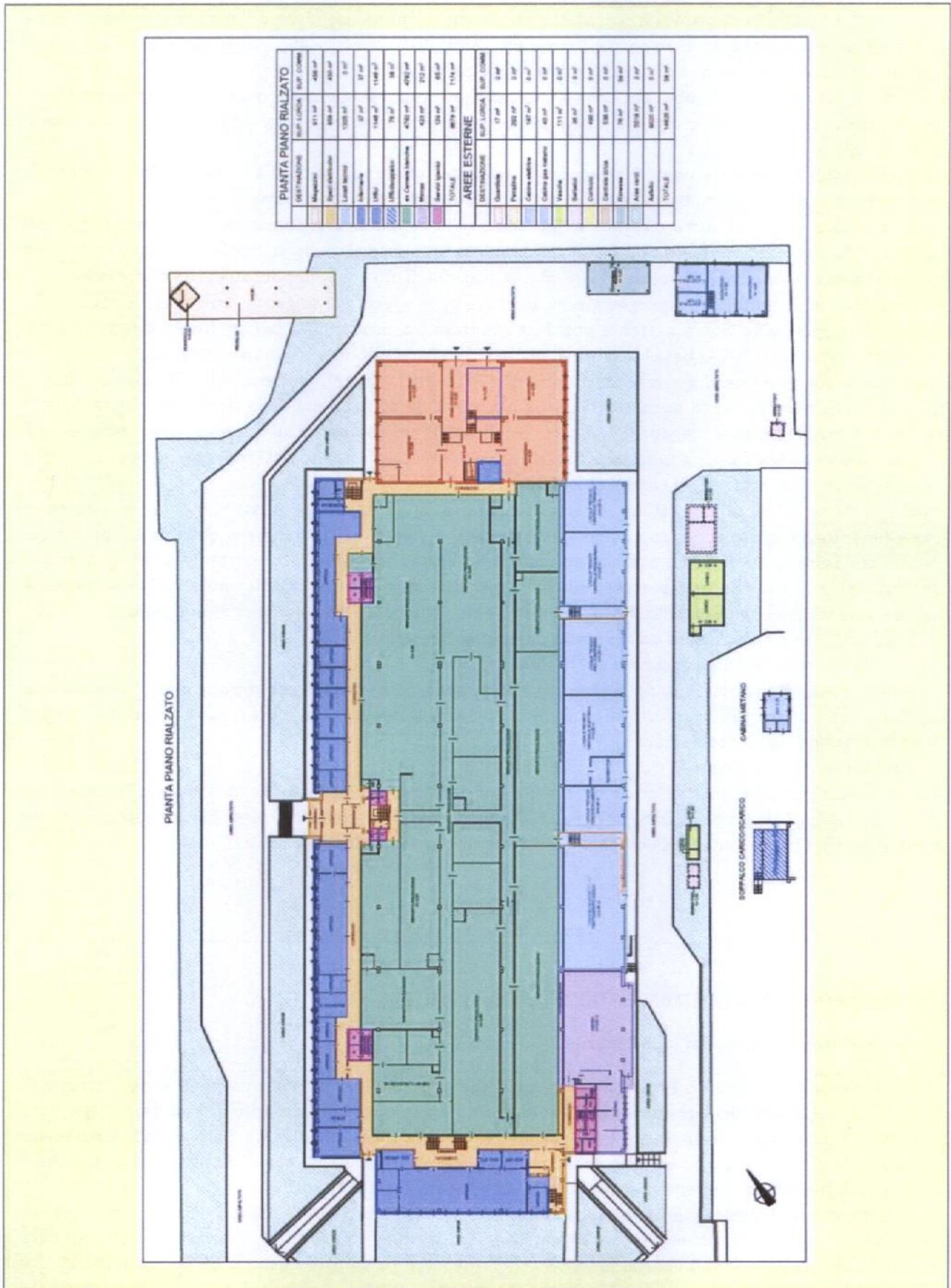
**Aree esterne/Locali accessori**

● Pensilina	292 m <sup>2</sup>
● Guardiola	17 m <sup>2</sup>
● Cabina elettrica	187 m <sup>2</sup>
● Cabina decompressione gas	40 m <sup>2</sup>
● Tettoia/Rimessa mezzi	76 m <sup>2</sup>
● Serbatoi	36 m <sup>2</sup>
● Vasca di decantazione piccola	17 m <sup>2</sup>
● Vasca di decantazione grande	94 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie aree esterne</b>	<b>759 m<sup>2</sup></b>

12. PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



13. PLANIMETRIA PIANO RIALZATO



#### 14. CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il valore di mercato da stimare è il cosiddetto valore equo (fair value), ovvero il prezzo al quale un bene può essere compravenduto tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti. Tale valore, talvolta, è anche chiamato valore corrente.

Il valore di mercato di un fabbricato con caratteristiche comuni viene stimato per confronto diretto con altri fabbricati simili, i quali, in tempi recenti, siano stati scambiati ad un prezzo noto in un mercato libero-concorrenziale.

Se il fabbricato presenta elementi di straordinarietà, questi andranno valutati a parte, a valore di mercato se sono separatamente vendibili, a valore di costo di riproduzione se sono elementi integrati.

La possibilità di una tale stima diretta viene meno se l'immobile che si considera presenta caratteri del tutto particolari, o se il mercato non è sufficientemente attivo, cosicché le compravendite avvenute sono poche e i prezzi hanno risentito di situazioni monopolistiche di offerta o monopsonistiche di domanda.

Lo stabilimento è inoltre stato progettato in funzione delle specifiche esigenze della società TECDIS che produceva display LCD. Non è pertanto possibile applicare il procedimento per confronto diretto (market comparison approach, MCA) data l'assenza di immobili simili recentemente compravenduti.

Anche se si considerasse il mercato degli immobili produttivi (capannoni industriali o capannoni tipici), essendo in questo momento poco attivo per una sostanziale contrazione della domanda, risulta difficile reperire prezzi realmente pagati. Il mercato è inoltre in un momento di recessione a causa di una congiuntura negativa e di una pressione fiscale le cui ripercussioni hanno determinato, oltre al calo delle vendite, un calo dei prezzi e dei canoni di locazione.

Stante l'impossibilità di una stima diretta del valore di mercato dello stabilimento, si ricorre al procedimento del costo (cost approach, CA) nel quale il valore dell'immobile è dato dalla somma del valore del terreno e del valore di costo di ricostruzione del fabbricato esistente (valore a nuovo deprezzato) e di tutte le opere accessorie che contribuiscono a rendere usufruibile lo stabilimento. Il deprezzamento deve tenere conto del logorio fisico e dell'obsolescenza del fabbricato da stimare.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla somma dei seguenti termini:

- valore di mercato dell'area occupata dal fabbricato;
- valore di costo di ricostruzione del fabbricato, corrispondente al costo di costruzione di un nuovo edificio equifunzionale all'esistente, ridotto di una percentuale che ne esprima il grado di deprezzamento per vetustà, logorio fisico e obsolescenza;
- valore delle opere accessorie.

Nel caso specifico per equifunzionale si intende con funzioni analoghe a quelle rilevate alla data della stima. Lo stabilimento non è occupato dal 2007 e i locali produttivi non sono più identificabili come camere bianche bensì come locali idonei a svolgere attività produttive polivalenti.

#### 15. VALORE DELL'AREA E DETERMINAZIONE DEI COSTI UNITARI

##### Valore dell'area occupata dal fabbricato

Il valore dell'area va stimato tenendo conto delle sue possibilità edificatorie consentite dagli strumenti urbanistici, considerando ogni aspetto (destinazione, ubicazione, conformazione, grandezza, ecc.) che influisca sul suo grado di apprezzamento da parte del mercato. Lo scrivente ha accertato una scarsa attività di compravendita sul territorio valdostano di aree edificabili destinate ad attrezzature produttive; i pochi prezzi riscontrati risultano non indicativi di un mercato pressoché stabile.

In considerazione del valore unitario precedentemente determinato, considerando anche la riduzione del lotto (vendita del fabbricato depuratore e relative aree di pertinenza del 2021), che lo rende più appetibile e commercializzabile, unitamente al fenomeno inflattivo che ha caratterizzato la parte finale del 2021 e tutto il 2022, rispetto anche alle caratteristiche intrinseche del lotto, si ritiene di applicare un incremento

del 25% al valore di mercato di base (€ 43/m<sup>2</sup>). Pertanto il valore di mercato di stima del terreno ammonta a € 53,50/m<sup>2</sup>.

La superficie del lotto è pari a 27.207 m<sup>2</sup>.

Il valore dell'area è pertanto pari a:

$$€ 53,50/m^2 \times 27.207 m^2 = € 1.455.575$$

### Costo di costruzione a nuovo di un fabbricato equifunzionale

Per quanto riguarda i costi di costruzione di fabbricati equifunzionali, il loro ammontare per unità di consistenza va definito con riguardo alle caratteristiche tecniche, funzionali e di qualità estetica, considerando gli spazi a diversa destinazione che compongono il fabbricato.

Si è assunto il metro quadrato di superficie lorda di pavimento come unità di consistenza alla quale riferire il valore di costo di costruzione a nuovo.

Il costo di costruzione medio di un fabbricato industriale su più livelli con uno sviluppo dei piani di 3.000 m<sup>2</sup> comprendente laboratori e magazzini, è pari a circa € 1.000/m<sup>2</sup> di superficie lorda. Considerando la grande consistenza del fabbricato in oggetto, la cui superficie di sviluppo dei piani è pari a 18.262 m<sup>2</sup> (a meno dei cunicoli e delle vasche interne), per le economie di scala che si realizzano sulle grandi opere, si assume il costo unitario di € 780/m<sup>2</sup>.

Visto lo stato di dismissione in cui si trovano gli ambienti, tale costo unitario vale per i laboratori, le ex camere bianche e grigie, la mensa, gli uffici e l'infermeria. Per i locali spogliatoi e servizi, spazi comuni, si assume il costo di € 455/m<sup>2</sup> mentre per i magazzini e i locali tecnici € 350/m<sup>2</sup>.

Esternamente, per la guardiola si assume il costo di € 780/m<sup>2</sup> mentre per la pensilina si assume il costo di € 350/m<sup>2</sup>.

Le opere di sistemazione esterna quali pavimentazioni, sistemazioni a verde con piantumazioni, recinzioni, cancello carraio, tettoia/rimessa mezzi, vasche di accumulo acqua, serbatoi, cabina elettrica e centrale del gas, cunicoli sono valutate a parte.

## 16. DETERMINAZIONE DEI COSTI UNITARI

### Schema riassuntivo dei costi unitari

● Costo di costruzione di area produttiva	780	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di mensa	780	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di uffici	780	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di laboratori	780	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di magazzini	350	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di locali tecnici	350	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di cunicoli	635	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di servizi e spazi distributivi	455	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di guardiola	780	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di pensilina ingresso	350	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di tettoia/rimessa mezzi	350	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di cabina gas (comprensiva di apparecchiature)	1.300	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di cabina elettrica (comprensiva di apparecchiature)	800	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di loc. Tecnico/centrale idrica	450	€/m <sup>2</sup>
● Costo di costruzione di vasche e serbatoi	450	€/m <sup>2</sup>
● Asfaltatura	30	€/m <sup>2</sup>
● Aree verdi	13	€/m <sup>2</sup>
● Recinzione	455	€/m
● Cannello carraio	15.000	€/cad
● Impianto di illuminazione	40.000	€/corpo

**17. DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO****Coefficiente di deprezzamento per vetustà**

Il deprezzamento per vetustà, collegato alla durata della vita utile dell'edificio, è stato calcolato con la formula empirica dell'Unione europea degli esperti contabili (UEEC), valida per gli edifici a destinazione produttiva.

Il fabbricato è stato costruito nel 1989 ed ha quindi un'età di 34 anni. La vetustà è quindi condizionata dalla combinazione che si riscontra tra l'invecchiamento subito dalle strutture portanti, alle finiture e agli impianti. Le strutture portanti costituiscono circa il 50% dell'immobile, mentre le rifiniture e gli impianti costituiscono ciascuno il 25%.

Il coefficiente di vetustà delle strutture, considerando una durata fisica di 100 anni, risulta dai seguenti calcoli:

$$\begin{aligned} A &= 34/100 = 0,34 = 34\% \\ D &= (34+20)^2/140 - 2,86 = 17,97\% \\ C &= (100 - 17,97)\% = 82,03\% \end{aligned}$$

Il coefficiente di vetustà delle finiture e degli impianti, considerando una durata fisica di 30 anni, risulta pari a:

$$C = 0,00\%$$

Il coefficiente di vetustà disaggregato è quindi pari a:

$$82,03\% \times 50\% + 0,00\% \times 25\% + 0,00\% \times 25\% = 41,02\%$$

Analogo discorso per le opere esterne, considerando una vita utile di 35 anni:

$$\begin{aligned} A &= 34/35 = 0,97 = 97\% \\ D &= (97+20)^2/140 - 2,86 = 94,92\% \\ C &= (100 - 94,92)\% = 5,08\% \end{aligned}$$

**Coefficiente di deprezzamento per lo stato di conservazione e di manutenzione generale**

Considera gli elementi propri delle diverse componenti dell'immobile. Durante il sopralluogo sono emersi segni visibili di degrado dovuti agli agenti esterni, all'abbandono da parte dell'ultimo locatario (fallimento Tecdis, anno 2007) e ai danni provocati da ignoti, si ritiene quindi equo assumere un coefficiente di deprezzamento pari a 0,75 sia per il fabbricato sia per le aree esterne (si è constatato per queste ultime un ulteriore degrado rispetto al sopralluogo precedente del 2017).

**Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza**

Tenendo conto dell'altezza interna inferiore ai 4 m per la quasi totalità del fabbricato, che pone limiti alle attività produttive insediabili, delle grandi dimensioni che rendono difficoltosa la commerciabilità e richiedono, in caso di frazionamento, una redistribuzione interna degli spazi con creazione di parti comuni, della necessità oggi sentita di riqualificare il fabbricato dal punto di vista energetico, si assume un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 (valevole unicamente per il fabbricato).

**Coefficiente di deprezzamento unico**

Il valore di costo di costruzione deprezzato si ottiene applicando al valore di costo di costruzione a nuovo il coefficiente unico così ottenuto:

- per il fabbricato principale:	$0,4102 \times 0,75 \times 0,70 = 0,215$
- per le aree esterne:	$0,0508 \times 0,75 = 0,038$

## 18. CALCOLO DEL VALORE DI COSTO DI RICOSTRUZIONE

## Calcolo del costo di costruzione del fabbricato e locali accessori

Opera	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Costo unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Costo di costruzione [€]
<i>Piano seminterrato</i>			
Depositi	926	350	324.100
Magazzini	2.029	350	710.150
Manutenzione	295	350	103.250
Spazi distributivi	491	455	223.405
Locali tecnici	29	350	10.150
Area UTA	2.053	350	718.550
ex Laboratori	324	780	252.720
ex Uffici	347	780	270.660
ex Camere grigie	971	780	757.380
ex Condizionamento	151	455	68.705
Servizi e spogliatoi	957	455	435.435
Servizi igienici	11	455	5.005
<i>Piano rialzato</i>			
Spedizione e Magazzini	911	350	318.850
Spazi distributivi	859	455	390.845
Locali tecnici	1305	350	456.750
Infermeria	37	780	28.860
Uffici	1146	780	893.880
Soppalco-ufficio	76	780	59.280
ex Camere bianche	4792	780	3.737.760
Mensa	423	780	329.940
Servizi igienici	129	455	58.695
<i>Aree esterne / Locali accessori</i>			
Cabina gas	40	1.300	52.000
Cabina elettrica	187	800	149.600
Loc. tecnico/centrale idrica	538	450	242.100
cunicolo	490	635	311.150
vasche	111	450	49.950
serbatoi	36	450	16.200
Tettoia/rimessa mezzi	76	350	26.600
Costo di costruzione totale			<b>11.001.970</b>

## Calcolo del costo di costruzione dei fabbricati deprezzato

Costo di costruzione del fabbricato principale deprezzato: € 11.001.970 x 0,215 = € 2.365.424

**Calcolo del costo di costruzione delle opere di sistemazione esterna**

Destinazione	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Costo unitario	Costo di costruzione [€]
Guardiola	17	780 [€/m <sup>2</sup> ]	13.260
Pensilina	292	350 [€/m <sup>2</sup> ]	102.200
Asfaltatura	8.020	30 [€/m <sup>2</sup> ]	240.600
Aree verdi	5.018	13 [€/m <sup>2</sup> ]	65.234
Recinzione/muro di cinta	917	455 [€/m]	417.235
Cancello carraio	1	15.000 [€]	15.000
Impianto di illuminazione	1	40.000 [€]	40.000
Costo di costruzione totale			893.529

**Calcolo del costo di costruzione delle opere di sistemazione esterna deprezzato**

Costo di costruzione delle opere di sistemazione esterna: € 893.529 x 0,038 = € 33.954

**19. VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO****Calcolo del valore di costo di ricostruzione dello stabilimento**

Valore dell'area	1.455.575 €
Costo di ricostruzione del fabbricato	2.365.424 €
Costo di ricostruzione delle opere di sistemazione esterna	33.954 €
Valore di costo di ricostruzione dello stabilimento	3.854.953 €

**Calcolo del valore di stima (FAIR VALUE)**

Valore di costo di ricostruzione dello stabilimento	3.854.953 €
Aggiunte: arrotondamento	47 €
Detrazioni:	- €
Valore di stima dello stabilimento arrotondato	3.855.000 €

Aosta, 18 gennaio 2023

Il perito

Ing. Luca Ceriolo