



# CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI – PATRIMONIO

## PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI TERRENO SITO IN COMUNE DI AYAS (AO)

### SCHEDA RIASSUNTIVA

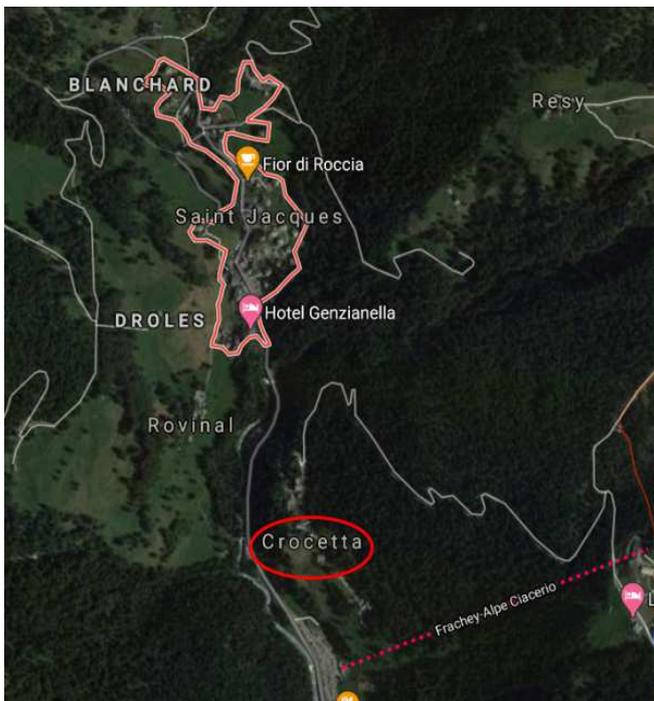
**SCOPO DELLA VALUTAZIONE:** ALIENAZIONE

**EPOCA DI RIFERIMENTO  
DELLA VALUTAZIONE:** Giugno 2020

**VALORE DI MERCATO  
STIMATO:** €180.000,00 (eurocentottantamila)

**INDIRIZZO:** Frazione Saint. Jacques (Crocetta), 11020 AYAS (AO)

**DESCRIZIONE:** L'immobile in esame è costituito da terreno con giacitura in pendenza avente superficie di circa mq.1.000,00, ubicato in fraz. Saint Jacques (località Crocetta) del comune di Ayas, provincia di Aosta. Posto a 1701 metri (N45 51.467 E7 43.929), è facilmente raggiungibile dal sentiero che sale appena dopo il parcheggio dell'officina sottostante l'impianto sciistico di risalita del Frachey, fraz. di Champoluc oppure in automobile dalla strada statale, svoltando a destra appena prima di entrare in Saint Jacques, ultimo nucleo urbano della valle.

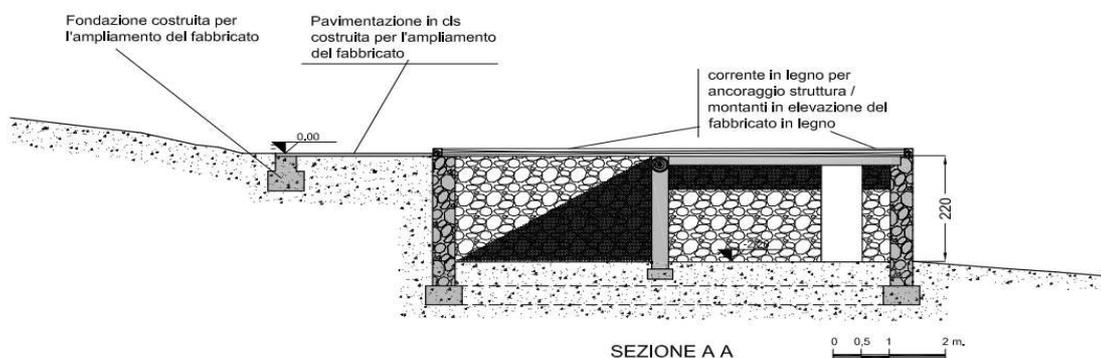


Sul terreno sono tuttora presenti i resti del fabbricato già sede del "RIFUGIO CAI CASALE" demolito completamente dopo il tragico rogo del 23 maggio 2013, a ottantatré anni di distanza dalla sua costruzione. Tali resti sono costituiti dal basamento di fondazione in pietra sul quale era ancorato il fabbricato ora demolito.

Durante i lavori di sistemazione finale del terreno al termine dei lavori di demolizione, è stato riscontrato che nella porzione di terreno prospiciente al fabbricato erano presenti materiali contenenti amianto riconducibili a precedenti interventi eseguiti nel sito (probabilmente conseguenti a manutenzioni dell'immobile in epoca antecedente al divieto di utilizzo dell'amianto in edilizia).

In accordo con l'ASL locale è stato quindi stabilito di ricoprire la porzione di area interessata da tali presenze con uno strato di terreno agrario.

Il valore di stima tiene conto del costo della bonifica consistente nella rimozione dello strato contaminato, e successivo invio a smaltimento che renderà disponibile il terreno ad ogni possibile scelta progettuale per il suo riutilizzo.

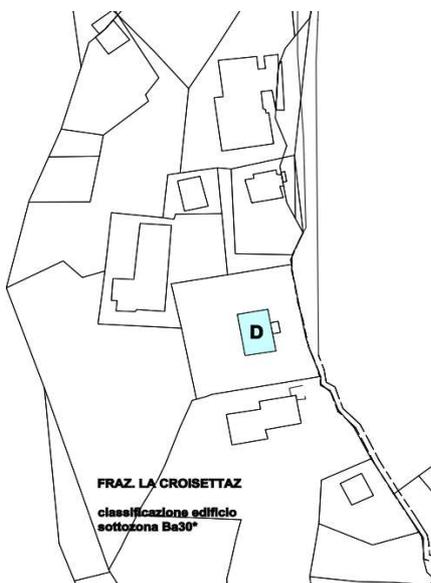


**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il Comune di Ayas, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/06/2018 ha approvato la classificazione del manufatto residuale sopra citato, tuttora presente dopo

l'incendio del 2013, come di tipo " D: Edificio Diroccato – Rudere" ai sensi della D.G.R. 418/1999

La classificazione di PRGC in immobile di categoria "D – Rudere" ha attribuito al manufatto il requisito di "fabbricato diroccato" per il quale è previsto la possibilità di ripristino mediante intervento di ristrutturazione edilizia (RIS) comma 6 "RIS – Ristrutturazione edilizia: "Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia anche le opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti nonché il ripristino di fabbricati diroccati con mantenimento della volumetria preesistente, come definiti dalla DGR 418/1999 e classificati dal PRG."



Infine l'area è classificata dal PRGC come "AS" – Area sciabile – (100%): tale tipologia di area è regolamentata dall'art.35 delle NTA del PRGC: in particolare ai commi 2 e 3 sono indicate le attività ammissibili e precisamente:

"2. (...)

- a. attrezzature e servizi per equitazione e mountain bike;
- b. locali per ristorazione e somministrazione bevande;
- c. strutture in appoggio per la pratica del golf;
- d. rifugi alpini e bivacchi.

3. Nelle aree sciabili, oltre agli interventi ammessi nelle specifiche sottozone in cui le stesse di volta in volta ricadono, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, delle strutture esistenti a servizio degli impianti, compresi anche gli ampliamenti ma solo per esigenze tecnologiche ed impiantistiche (... omissis...)"

**PROPRIETÀ:**

Comune di Casale Monferrato: il terreno in esame è stato acquistato dal Comune di Casale Monferrato con atto Rep. N.1444 del 16/06/1931, Notaio Segretario Comune di Casale Monferrato, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Aosta il 11/07/1931 al n. 2074/1886,

**COERENZE:**

a nord proprietà privata, a est strada pubblica, a ovest e sud proprietà privata

**ATTUALE USO:**

non utilizzato

**IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Comune di Ayas (AO):

- CATASTO TERRENI: Foglio 16 mappale n.449 Ente Urbano superficie mq. 1000;
- CATASTO FABBRICATI: Foglio 16 mappale n.449 -- Categoria Unità Collabenti a seguito di Variazione della destinazione del 20/12/2018 prot.n.AO0072734.

Casale Monferrato li 10/03/2021

**IL DIRIGENTE SETTORE PUT**  
Ing Roberto Martinotti