



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE N° 72 DEL 17/01/2020

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DI DUE CASE CANTONIERE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA SITE IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO A LATO DELLA S.P. PASUBIO.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- La Provincia di Vicenza possiede in Comune di Valli del Pasubio due immobili che sono pervenuti alla stessa a seguito del trasferimento della ex S.S. Pasubio dall'ANAS alla Provincia di Vicenza. Uno dei due edifici si trova nel centro abitato di Valli del Pasubio in via Corte, 46 ed era utilizzato come abitazione del personale adibito al controllo e manutenzione della ex strada statale, l'altro è posto in prossimità del confine amministrativo con la Provincia Autonoma di Trento in via Dolomiti, 2 ed era adibito a magazzino per lo stoccaggio di materiale per la manutenzione stradale. Attualmente entrambi i manufatti non sono utilizzati e si trovano in uno stato di abbandono.
- si intende provvedere all'alienazione dei beni di cui sopra al miglior offerente;
- con delibera di Consiglio Provinciale n° 41 del 28/10/2019 avente ad oggetto "ART. 193 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267 VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2019-2021" è stato approvato ed integrato, quale allegato, il piano alienazioni, valorizzazioni e acquisizioni per il triennio 2019-2021, che ricomprende anche i beni di cui sopra;
- il Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale all'art. 3 prevede che *"Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici provinciali individuati di volta in volta ovvero da professionisti esterni all'uopo incaricati ovvero dall'Ufficio del Territorio (Ex UTE), sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare"*;
- il Responsabile dell'Ufficio Demanio, Patrimonio ed Espropri della Provincia di Vicenza, arch. Riccardo Amadori, ha redatto in data 14/01/2020 una perizia di stima con descrizione dei beni relativa agli immobili in oggetto prevedendo per l'edificio posto a Valli del Pasubio in via Corte, 46 un valore di € 30.000,00 e per l'edificio posto a Valli del Pasubio in via Dolomiti, 2 un valore di € 25.000,00;
- risulta pertanto necessario procedere all'approvazione della sopracitata perizia di stima;

Atteso che risulta inoltre necessario procedere alla alienazione secondo le procedure di gara di cui all'art. 7 Sezione I (alienazione del patrimonio immobiliare) del Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale (pubblico incanto ad offerte segrete in aumento sulla base d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. C) R.D. 827/24 e s.m.i., con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida per ogni singolo lotto) ed a tal fine procedere agli adempimenti conseguenti anche alla pubblicazione del relativo avviso d'asta pubblica;

Ritenuto opportuno suddividere l'asta pubblica in due lotti come di seguito individuati:

- Lotto 1: edificio posto nel centro abitato di Valli del Pasubio in via Corte, 46;
- Lotto 2: edificio posto in prossimità del confine amministrativo con la Provincia Autonoma di Trento in via Dolomiti, 2,

Ritenuto, pertanto, di pubblicare l'avviso d'asta pubblica ed il relativo esito, in forma integrale all'Albo Pretorio on line della Provincia di Vicenza, del Comune di Valli del Pasubio, e sui rispettivi siti Internet;

Visto il vigente Statuto dell'Ente;

Visti gli artt. 151 comma 4 e 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il vigente Regolamento Provinciale per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale ed il Regolamento Provinciale dei Contratti;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 10/01/2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2019 - 2021;

Visto l'art. 107, comma 5, del D.Lgs. 267/2000, gli artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs 165/2001;

Richiamato altresì il Decreto Presidenziale n. 11 del 31/01/2019 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019/2021 e il Piano Performance 2019/2021;

Dato atto che il presente provvedimento è sottoposto al visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento è sottoposto al visto di conformità alle leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Generale ai sensi del Decreto presidenziale n. 107 del 15/11/2018;

DETERMINA

1) di approvare la perizia di stima in data 14/01/2020 relativa agli immobili di cui in oggetto - allegata al presente provvedimento di cui forma parte integrante e sostanziale - redatta dal Responsabile dell'Ufficio Demanio, Patrimonio ed Espropri della Provincia di Vicenza, arch. Riccardo Amadori;

2) di stabilire che l'alienazione dei beni in oggetto avvenga secondo le procedure di gara di cui all'art. 7 Sezione I (alienazione del patrimonio immobiliare) del Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale (pubblico incanto ad offerte segrete in aumento sulla base d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. C) R.D. 827/24 e s.m.i., con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida per ogni singolo lotto) ed a tal fine procedere agli adempimenti relativi anche alla pubblicazione del relativo avviso d'asta pubblica;

3) di procedere alla pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica per l'alienazione dei beni di cui in oggetto all'Albo Pretorio on line della Provincia di Vicenza, del Comune di Valli del Pasubio e sui rispettivi siti Internet;

4) di procedere alla vendita dei due immobili in oggetto mediante asta pubblica suddivisa in due lotti come di seguito individuati:

- Lotto 1: edificio posto nel centro abitato di Valli del Pasubio in via Corte, 46;
- Lotto 2: edificio posto in prossimità del confine amministrativo con la Provincia Autonoma di Trento in via Dolomiti, 2;

5) di stabilire che la vendita del bene di cui al Lotto 2 sarà soggetta alle seguenti condizioni da riportare sull'avviso d'asta pubblica di cui al precedente punto 3), condizioni descritte nella perizia di stima di cui al precedente punto 1):

vanno previste le seguenti operazioni catastali (con spese a carico del soggetto aggiudicatario da perfezionare prima del rogito):

- è necessario chiedere all'Ufficio Tecnico Erariale l'allineamento dell'identificazione catastale urbana dell'edificio con la rappresentazione del medesimo in mappa procedendo all'eliminazione del n° 168 che nella mappa del catasto fabbricati è riferito ad un corpo di fabbrica minore presente all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato principale caratterizzato dal n° 41. Va inoltre inserito in mappa un corpo minore posto a nord dell'immobile ed un piccolo ampliamento realizzato ad est del corpo principale non rappresentati in mappa;
- risulta necessario conseguentemente aggiornare anche la planimetria catastale urbana;

6) di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 33/2013;

7) di dare atto che al presente provvedimento sarà data esecuzione ad avvenuta pubblicazione all'albo pretorio on line.

8) il presente provvedimento revoca e sostituisce la precedente determina dirigenziale n° 950 del 19/10/2017.

Vicenza, 17/01/2020

**Sottoscritta dal Dirigente
(BAZZAN CATERINA)
con firma digitale**

Responsabile del Procedimento: Arch. Riccardo Amadori



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE n. 72 del 17/01/2020

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI

Proposta N° 81 / 2020

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DI DUE CASE CANTONIERE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA SITE IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO A LATO DELLA S.P. PASUBIO.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

attestante la copertura finanziaria (ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Impegno: \\\

Accertamento: \\\

Vicenza, 21/01/2020

**Sottoscritto dal Dirigente
(BAZZAN CATERINA)
con firma digitale**



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINAZIONE N° 72 DEL 17/01/2020

Servizio GESTIONE DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE ESPROPRI
Proposta N° 81 / 2020

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA PUBBLICA RELATIVI AL PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DI DUE CASE CANTONIERE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA SITE IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO A LATO DELLA S.P. PASUBIO.

VISTO DI CONFORMITA' ALLE LEGGI, STATUTO E REGOLAMENTI

(ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia n. 107 del 15/11/2018)

(X) Favorevole () Contrario

.....

Vicenza, 21/01/2020

**Sottoscritto dal Segretario Generale
(MACCHIA ANGELO)
con firma digitale**



PROVINCIA DI VICENZA

AREA RISORSE E SERVIZI FINANZIARI

SERVIZIO GESTIONE DEL PATRIMONIO, DEMANIO, ESPROPRI
E PROGRAMMAZIONE INDIRIZZI DELLA FORMAZIONE SCOLASTICA.

Domicilio Fiscale: Contrà Gazzolle n. 1 - 36100 VICENZA – C.F. e P. IVA 00496080243

Uffici: Palazzo Arnaldi – Contrà Santi Apostoli n. 18 – 36100 Vicenza – Fax: 0444/323574

indirizzo e-mail: demanio.espropri@provincia.vicenza.it

indirizzo Posta Elettronica Certificata - PEC: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

RA/ra

Protocollo n° _____

Vicenza,

OGGETTO: SINTETICA PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA A DUE CASE CANTONIERE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VICENZA SITE IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO A LATO DELLA S.P. PASUBIO.

Al dirigente del
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
dott. Caterina Bazzan
SEDE

La Provincia di Vicenza possiede in Comune di Valli del Pasubio due immobili che sono pervenuti alla stessa a seguito del trasferimento della ex S.S. Pasubio dall'ANAS alla Provincia di Vicenza (VERBALE del 01/10/2001 protocollo n. VI0028105 - Voltura in atti dal 02/03/2015 - Repertorio n° 51872 - Rogante: DIRIGENTE - Sede: VICENZA Registrazione: Sede - TRASFERIMENTO STRADE STATALI A PROVINCIA n. 3148.1/2015).

Uno dei due edifici si trova nel centro abitato di Valli del Pasubio in via Corte, 46 ed era utilizzato come abitazione del personale adibito al controllo e manutenzione della ex strada statale, l'altro è posto in prossimità del confine amministrativo con la Provincia Autonoma di Trento in via Dolomiti, 2 ed era adibito a magazzino per lo stoccaggio di materiale per la manutenzione stradale. Attualmente entrambi i manufatti non sono utilizzati e si trovano in uno stato di abbandono.

EDIFICIO IN VIA CORTE, 46 – DESCRIZIONE, STATO DELL'IMMOBILE E STIMA

La casa cantoniera di via Corte è ubicata in località Corte-Sega, si sviluppa al solo piano terra ed è censita al foglio 1 mappali 877 (abitazione) e 878 (area di corte di 9 mq.). Il mappale 877 è composto dall'abitazione sub. 1 (cat. A3, Classe 2, Cons. 5 vani, Superficie Catastale 87 mq.), dall'autorimessa sub. 2 (cat. C6, Classe 1, Cons. 45 mq., Superficie Catastale 48 mq.) e dal sub. 3, bene comune non censibile che costituisce la corte comune ai sub. 1 e 2. La superficie totale del mappale 877 è di 287 mq.

L'abitazione, unifamiliare, risale ai primi anni '60, possiede un portico, uno scoperto esclusivo, ingresso, sala pranzo, soggiorno, cucina, 1 camera, bagno e vano centrale termica.

Nel Piano Interventi del Comune di Valli del Pasubio il bene ricade in "Tessuto urbanistico di tipo 3" soggetto all'art. 54 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi (il riferimento all'art. 55 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi indicato nella legenda della "tavola 2 – tavola di progetto" dello strumento urbanistico è, a giudizio del sottoscritto, frutto di un errore di battitura) che qualifica il "Tessuto urbanistico di tipo 3" come "area residenziale destinata alla conservazione e ristrutturazione del tessuto urbano esistente".

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta regolare a seguito di:

- costituzione di Area Urbana del 28/07/2011 protocollo n. VI0274272 per il mappale 878;
- costituzione di Fabbricato Urbano del 05/07/2011 protocollo n. VI0254933 per il mappale 877.

Per quanto attiene la situazione edilizio-urbanistica del bene si segnala che lo stesso è stato realizzato prima dell'01/09/1967.

La superficie commerciale lorda della parte abitativa è di 86,64 mq., mentre l'autorimessa unitamente alla centrale termica ha una superficie lorda di 50 mq. che, ridotta a 2/3, porta ad una superficie commerciale della stessa di 33,33 mq. per un totale commerciale di 119,97 mq. da arrotondare a 120 mq. commerciali.

Lo stato di manutenzione dell'edificio risulta precario e, pur trovandosi lo stesso in un centro abitato, risulta poco appetibile non essendo Valli del Pasubio considerata una località turistica. Per questo motivo propongo un valore unitario di €/mq. 250,00 che porta ad un valore complessivo di € 30.000,00 (€/mq. 250,00 x 120 mq. = € 30.000,00).

EDIFICIO IN VIA DOLOMITI, 2 – DESCRIZIONE, STATO DELL'IMMOBILE E STIMA

La casa cantoniera di via Dolomiti, 2 si trova in area esterna al centro abitato all'interno di un tornante stradale, si sviluppa su due piani più sottotetto ed è censita al foglio 28 mappale 41 graffiato al mappale 168. E' costituita da un'abitazione con un unico subalterno (cat. A4, Classe 4, Cons. 8 vani, Superficie Catastale 206 mq.). La superficie totale del mappale 41 è di 724 mq.

L'edificio, unifamiliare, risale agli anni '50, possiede un corpo principale che si sviluppa su tre piani più due annessi laterali al piano terra.

Nel Piano Interventi del Comune di Valli del Pasubio il bene ricade in "aree idonee per interventi diretti in zona agricola" soggette all'art. 64 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi (il riferimento all'art. 63 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi indicato nella legenda della "tavola 3 – zonizzazione e vincoli" dello strumento urbanistico è, a giudizio del sottoscritto, frutto di un errore di battitura).

Nella mappa del catasto fabbricati il mappale 168 è riferito ad un corpo di fabbrica minore presente all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato principale caratterizzato dal n° 41.

Nell'attuale mappa catastale il corpo di fabbrica minore non possiede più il numero 168 ma, presentando la cediglia, risulta collegato al corpo principale col mappale 41. Inoltre non sono rappresentati in mappa un corpo di ridotte dimensioni posto a nord dell'immobile ed un piccolo ampliamento realizzato ad est del corpo principale.

E' necessario pertanto chiedere all'Ufficio Tecnico Erariale l'allineamento dell'identificazione catastale urbana dell'edificio con la rappresentazione del medesimo in mappa procedendo pertanto all'eliminazione del n° 168 ed all'aggiunta del piccolo volume a nord dell'immobile e del piccolo ampliamento realizzato ad est del corpo principale non rappresentati in mappa.

Va inoltre aggiornata conseguentemente la planimetria catastale urbana.

Trattasi di variazioni che possono essere messe a carico di parte acquirente a seguito dell'aggiudicazione del bene.

Per quanto attiene la regolarità edilizio-urbanistica del bene si segnala che lo stesso è stato realizzato prima dell'01/09/1967.

La superficie commerciale lorda dell'edificio, parte abitativa è di 84 mq. per piano, per un totale di 168 mq. per i primi due piani. Gli annessi laterali hanno una superficie lorda di 22,20 mq. ed il piano sottotetto sviluppa mq. 84. Queste superfici accessorie vanno ridotte a 2/3 portando le stesse ad una superficie commerciale di 70,80 mq. (mq. 22,20 + mq. 84 = mq. 106,20 x 2/3 = mq. 70,80) per un totale commerciale di 238,80 mq. (mq. 168 + mq. 70,80 = mq. 238,80).

L'immobile è in abbandono da molti anni e lo stato di manutenzione dello stesso risulta estremamente precario. Si trova in una località lontana dai centri abitati e dai servizi, ha una vetustà superiore rispetto alla casa cantoniera sita in via Corte e per questi motivi propongo un valore unitario di €/mq. 100,00 che porta ad una stima complessiva di € 23.880,00 (€/mq. 100,00 x 238,80 mq. = € 23.880,00) da arrotondare a € 25.000,00.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE UFFICIO
DEMANIO PATRIMONIO ESPROPRI
Arch. Riccardo Amadori

(sottoscritto con firma digitale)

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”

C:\Users\lamadori_riccardo\Documents\documenti amadori\patrimonio_espropri subiti\cessioni aree_fabbricati\valli case cantoniere\valli_cantoniera_esterna\bando\stima 2020.odt - pagina 3/2