



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 graffato 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”