



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 AL FABBRICATO EX F.T.V.
SITO IN COMUNE DI CORNEO VICENTINO LOC. CEREDA, CENSITO
CATASTALMENTE AL FOGLIO 25 MAPPALI 151 E 770.**

Al dirigente del
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
dott. Caterina Bazzan
SEDE

La Provincia di Vicenza possiede in Comune di Cornedo Vicentino loc. Cereda un immobile che costituiva in passato una delle stazioni di servizio alla Ferrovia/Tramvia Vicentina che da Vicenza, attraverso Montecchio Maggiore, collegava tutti i centri della vallata dell'Agno fino a Valdagno.

L'edificio venne realizzato presumibilmente nell'anno 1935 ed è stato utilizzato come stazione fino alla fine degli anni '70 quando la linea ferroviaria venne smantellata.

Il manufatto, inizialmente di proprietà della "Società per l'ammodernamento e la gestione delle Ferrovie e Tramvie Vicentine", è successivamente confluito nel patrimonio immobiliare di questo Ente.

DESCRIZIONE, STATO DELL'IMMOBILE E STIMA

La stazione ex FTV si trova alla fine di via Cozza di Cereda, strada comunale che si stacca verso sud-ovest dalla S.P. 246 "Recoaro" in corrispondenza dell'intersezione a rotatoria nei pressi del supermercato Tosano. E' censita al fog. 25 di Cornedo Vicentino mappale 151 sub 3 - categoria catastale A/3 - classe 3 - 6,5 vani.

La superficie del mappale 151 è di 404 mq. Al fabbricato è collegata un'ulteriore area adiacente rappresentata dal mappale 770 di 241 mq. In totale pertanto l'area del sedime del fabbricato è di 645 mq (404 mq. + 241 mq. = 645 mq.).

L'immobile si sviluppa su due piani con al piano terra 4 locali così destinati: a) bagno con attiguo ripostiglio, b) soggiorno, c) ingresso e d) cucina; al piano primo, raggiungibile da scala interna, ci sono tre camere.

La pianta del manufatto è ragguagliabile ad un rettangolo con "innestato" su parte del lato corto un semicerchio, morfologia tipica delle stazioni tramviarie del vicentino.

La struttura portante è in muratura (spessore 45 cm.), come pure le partizioni interne, anch'esse in laterizio dello spessore di circa 13 cm. opportunamente intonacate e dipinte.

La copertura a falde dell'immobile possiede struttura portante in latero-cemento con tamponamento in tavelloni, a finire cappa alleggerita e manto di copertura in coppi; le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le forometrie esterne hanno i contorni in pietra, gli infissi esterni sono del tipo "alla vicentina", mentre quelli interni sono in legno e vetro singolo.

La struttura portante dei solai interni è in latero cemento con pavimentazione in piastrelle di gres; le porte interne sono di legno tamburato e alcune pareti e soffitti sono stati ricoperti da perline di legno.

I reflui provenienti dalla cucina e dal bagno confluiscono in vasche di raccolta a tenuta mentre le acque meteoriche vengono smaltite direttamente sul terreno circostante.

L'immobile è in abbandono da molti anni e lo stato di manutenzione dello stesso risulta estremamente precario.

Nel Piano Interventi del Comune di Cornedo Vicentino il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo C2.3 ZONA DI ESPANSIONE soggetta a piano urbanistico di progetto PDL 5. Il fabbricato e la relativa area inoltre sono gravati da vincolo fluviale.

Sotto il profilo catastale l'immobile risulta regolare a seguito di denuncia di variazione conseguente a demolizione di volumi abusivi e presentazione di nuove planimetrie catastali (vedi DEMOLIZIONE PARZIALE del 23/03/2015 protocollo n. VI0038779 in atti dal 23/03/2015 n. 14496.1/2015).

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 dell'edificio per entrambi i piani è di 151,20 mq.

Lo stato di manutenzione risulta estremamente precario ed un eventuale intervento di ristrutturazione comporterebbe anche la necessità di un consolidamento statico, presentando il manufatto, in più punti, delle fessurazioni.

Sono da rifare tutti gli impianti (termico, idrosanitario, elettrico etc.) e lo stesso dicasi per i serramenti interni/esterni, pavimentazioni, rivestimenti etc. Per questo motivo propongo un valore unitario di €/mq. 250,00 che porta ad un valore complessivo di € **37.800,00** (€/mq. 250,00 x 151,20 mq. = € 37.800,00).

Si segnala tuttavia che in adiacenza al fabbricato in analisi è prevista a breve la realizzazione della "VIABILITÀ COMPLEMENTARE ALLA SUPERSTRADA PEDEMONTANA VENETA VARIANTE ALLA SP 246 "RECOARO" IN COMUNE DI CORNEO VICENTINO E BROGLIANO" futura arteria che costituirà, nei Comuni di Cornedo Vicentino e Brogliano, un'alternativa alla S.P. 246 "Recoaro".

Le procedure tese all'imposizione del vincolo espropriativo preordinato alla successiva cantierizzazione dell'intervento sono state già attivate dagli uffici provinciali.

E' evidente che la situazione della ex stazione FTV, che attualmente si trova alla fine di via Cozza di Cereda e si affaccia su un'ampia zona disabitata e coltivata, cambierà in modo significativo ricadendo la stessa in futuro ai margini di un'arteria che sicuramente sarà interessata da traffico intenso il quale comporterà rumori ed emissioni. La sua appetibilità pertanto, rispetto ad ora, avrà un calo sensibile.

Ritengo quindi opportuno un abbattimento del 35% del valore come sopra attribuito (€ 37.800,00) che porterà ad un prezzo di € 24.750,00 da arrotondare ad € **25.000,00** (€ 37.800,00 X 0,65 = € 24.750,00).

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"