



**Agenzia del
Territorio**



Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel. 06477751 www.agenziaterritorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 00416110585

Prot. n. 7158
del 07/11/2019

Direzione Regionale per il Veneto - Ufficio Provinciale di _Vicenza
Via Zampieri, 22 - 36100 Vicenza tel. 0444/965332 fax 0444/965639 e-mail: up_vicenza@agenziaterritorio.it

oggetto

**Relazione di stima di un complesso immobiliare sito
in Comune di Enego, via Croce Rossa di proprietà
della Croce Rossa Italiana.**



Committente

**CROCE ROSSA ITALIANA
COMITATO PROVINCIALE VENEZIA
Via Napoli, 3 - 30172 MESTRE (VE)**

prot. 7158 del **02 NOV. 2010**

**Relazione di stima di un complesso immobiliare sito in Comune di
Enego, via Croce Rossa di proprietà della Croce Rossa Italiana.**

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE.....	3
1 Descrizione degli Immobili.....	3
2 Dati, vincoli e titoli di provenienza	5
2.1 Dati catastali.....	5
2.2 Dati urbanistici.	7
3 descrizione e consistenza.....	9
PARTE II – PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE	11
4 Scopo della stima	11
5 Procedimento di stima.....	12
6 Criterio di stima a costo di costruzione	12
6.1 Costo di acquisizione o valore dell'area	12
6.2 Valore dell'edificio.....	15
6.3 Deprezzamento	18
7 Conclusioni	21
ALLEGATI	25

PREMESSA

Si premette che l'Agenzia del Territorio e la Croce Rossa Italiana hanno stipulato una convenzione per la fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza tecnica specialistica di cui al n. 70368 di protocollo generale del 25.09.2007.

La presente relazione è redatta a seguito della richiesta inoltrata dalla Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale Venezia di cui alla nota n. 2752 di protocollo del 20.05.2010 inerente alla determinazione del valore di mercato di un complesso immobiliare adibito ad ex colonia alpina, sita in Eneo in via Croce Rossa.

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare al fine di procedere ad un'eventuale cessione dello stesso.

A tal fine, l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza ha effettuato un apposito sopralluogo ed i relativi accertamenti tecnici di rito con proprio personale tecnico; ha svolto inoltre le opportune indagini di mercato, al fine di definire l'aspetto economico-estimativo da assumere a riferimento per la relazione di stima.

La data di riferimento della presente stima è da considerarsi all'attualità.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente stima ha per oggetto il complesso immobiliare denominato " ex colonia alpina " ubicato nel Comune di Eneo, alla via Della Croce Rossa.

Il complesso immobiliare è ubicato in zona centrale del Comune di Eneo.

L'area sulla quale è inserito il complesso immobiliare oggetto di stima ricade nell'ambito territoriale di mercato omogeneo della microzona unica, come definita ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 dall'Amministrazione Comunale di Eneo e trova corrispondenza nella zona B1 "centro storico" - microzona unica dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dalla Agenzia del Territorio ai sensi dell'articolo 64 del D.lgs. 30 luglio 1999, n. 300.

Il complesso oggetto di valutazione, si compone di più corpi di fabbrica identificati come segue:

- immobile a sinistra dell'ingresso principale composto da un fabbricato identificato come " Casa Alpina ";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come " Scuola e infermeria ";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come " Ala nuova Valmarana ";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come " Corpo Centrale ";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come " Cabina elettrica ";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come "Lavanderia";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come "Stalla";
- immobile successivo composto da fabbricato identificato come "Isolamento";
- immobile successivo composto da un fabbricato identificato come "Portineria".

Il complesso immobiliare e la sua area di pertinenza sono ricompresi parte:

- all'interno di zona per servizi ed attrezzature di interesse comune (mappali 3 - 4 - 974 - 11 - 867 - 868 - 913 - 975 - 14 - 722 - 917) ;
- all'interno di zona per servizi ed attrezzature - aree a parco ed attrezzature sportive (mappali 64 - 65 - 68);

così come definita dal vigente strumento urbanistico attualmente in vigore per il territorio di Eneo.

Il complesso immobiliare è stato costruito ed inaugurato nel 1927, originariamente si componeva del "Corpo Centrale", delle " Scuole " e del fabbricato "Isolamento".

Nel corso degli anni il complesso immobiliare è stato ampliato come segue nel dettaglio:

- nel 1934 fu eretta la chiesetta;
- nel 1936 fu costruita la " Casa Alpina ";
- nel 1938 fu ampliato lo stabile delle " Scuole ";
- nel 1940/1941 fu costruita la " Stalla ";
- nel 1949 fu costruito il porticato che unisce il " Corpo centrale " con le " Scuole " (ora parte del " Padiglione Valmarana ");
- nel 1951 fu costruito il " Padiglione Valmarana " e la relativa terrazza elioterapica;

- nel 1955 fu costruita la nuova cucina e la parte dei refettori del personale;
- nel 1958 fu costruito ed asfaltato il nuovo viale di accesso;
- nel 1965 il complesso fu inaugurato per la seconda volta in seguito alle migliorie apportate (pavimenti, bagni, panificio, celle frigorifere, nuovi impianti della cucina);
- nel 1967 furono costruiti gli alloggi del personale di servizio, sopra il " Padiglione Valmarana ", occupando parte della terrazza elioterapica.

L'ultima gestione della Colonia risale all'estate del 1976.

Nel luglio 1983 il complesso è stato colpito da una tromba d'aria che ha causato ingenti danni agli edifici ed al parco circostante.

Nel periodo 1983 - 1986 sono stati eseguiti dei lavori di straordinaria manutenzione ai tetti ed alla terrazza del " Padiglione Valmarana ".

Nell'anno 1994 il Consiglio Comunale di Eneo ha autorizzato, con Ordinanza Comunale n. 8673 del 11.08.1994, lavori di recupero e manutenzione della "Casa alpina " per il rifacimento del manto di copertura, dell'impianto elettrico e della recinzione.

L'intero complesso immobiliare è localizzato immediatamente a nord del centro storico di Eneo, lungo la strada comunale che conduce alla località "Frizzon", con visuale sul Monte Grappa, ad 800 metri di altitudine, sul primo gradone dell'altopiano di Asiago, a 12 km da Primolano, a circa 40 km. da Bassano del Grappa ed a 75 km. da Vicenza

L'immobile è collegato al centro di Eneo da un'ampia strada, facilmente transitabile con la quale è possibile arrivare in poco tempo agli incroci principali per poter raggiungere le varie località dell'altopiano.

Nelle vicinanze trovano collocazione la Caserma del Corpo Forestale dello Stato, il Municipio, le scuole e gli impianti sportivi.

2 DATI, VINCOLI E TITOLI DI PROVENIENZA

2.1 Dati catastali

L'area in esame è leggermente ondulata, con il terreno posizionato su declivio con piccola pendenza a valle verso il centro di Eneo.

L'immobile è censito al Catasto Terreni nel Comune di Eneo come segue:

Fg	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
6	3	Pascolo ba	2	422	0,17	0,09
6	4	seminativo	3	485	1,88	1,13
6	64	prato	3	820	2,96	1,91
6	65	seminativo	3	1799	6,97	4,18
6	68	prato	3	240	0,87	0,56
6	974	fabb. rur.	-	990	-	-
6	11	Incolto pr	1	536	0,22	0,06
6	867	seminativo	3	630	2,44	1,46
6	868	seminativo	3	1740	6,74	4,04
6	913	seminativo	3	1820	7,05	4,23
6	975	fabb. rur.	-	200	-	-
6	14	seminativo	3	4353	16,86	10,12
6	722	ente urb	-	16315	-	-
6	917	ente urb	-	2980	-	-
Superficie complessiva				33.330		

I terreni di cui sopra risultano intestati a: "Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma c. f. 01906810583".

L'immobile è censito al Catasto Urbano nel Comune di Enego come segue:

Fg	mapp	sub	cat	classe		cons	rend €	Indirizzo
A/6	{ 658 722	- 1	B/1	2	m ³	3.608	3.913,09	Via G. Marconi
A/6	722	2	C/2	2	m ²	102	68,48	Via G. Marconi
A/6	846	-	B/1	2	m ³	1.344	1457,65	Via G. Marconi
A/6	917	-	A/3	2	vanl	27,5	1.335,04	Via G. Marconi
A/6	{ 835 859 860	- - -	B/1	2	m ³	12.995	14.093,86	Via G. Marconi

I fabbricati di cui sopra risultano intestati a: "Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma c. f. 01906810583".

L'insieme dei fabbricati si estende su un'area di circa mq. 33.330 sulla quale sorgono gli edifici principali (volumetria complessivamente sviluppata m³ 26.600) ed un insieme di fabbricati minori ad uso servizi, lavanderia, stalla, magazzino e cabina di trasformazione (volumetria complessivamente sviluppata m³ 1450) per un volume complessivo di 28.050 m³.

2.2 Dati urbanistici.

In funzione delle indicazioni del Piano Regolatore Generale il terreno oggetto di valutazione presenta le seguenti previsioni:

Stralcio di normativa

Art. 20 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE : NORME COMUNI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di pubblico interesse classificabili come standards urbanistici ai sensi della vigente legislazione regionale e nazionale.

2. La simbologia riportata nelle tavole di Piano ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

3. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano ha il seguente significato:

a. aree per l'istruzione

- 2. scuola materna;
- 3. scuola elementare;
- 4. scuola media inferiore;

b. attrezzature di interesse comune

- 9. chiesa;
- 10. centro religioso;
- 14. museo "della cultura locale"
- 15. biblioteca;
- 16. centro culturale;
- 17. centro sociale;
- 18. sale riunioni, mostre, ecc.
- 37. municipio;

c. aree attrezzate a verde, parco, sport

- 82. area gioco bambini;
- 83. giardino pubblico di quartiere;

Art. 22 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.

2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 40%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B".

3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico : 5 mq/ dipendente;

- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

4. Disciplina particolare per l'area ex Croce Rossa (indicata con apposita grafia)

Previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche esteso all'intero ambito, è consentito un incremento volumetrico non superiore al 10% del volume esistente.

Gli interventi dovranno mirare al recupero ed alla valorizzazione dei vecchi edifici nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

Prima dello strumento urbanistico attuativo, sui fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle desumibili dalle tavole di P.R.G.

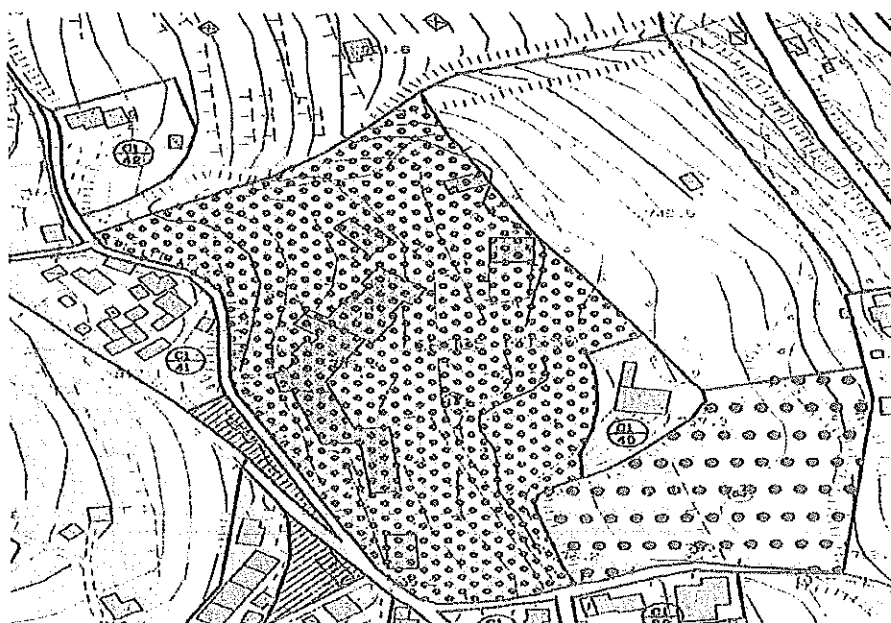
Art. 23 - AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.

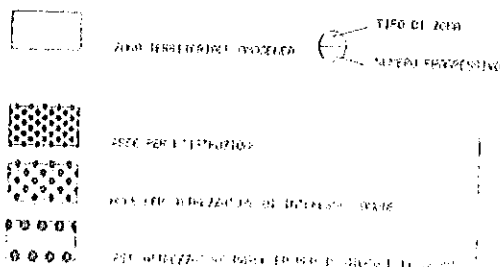
2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche (percorsi vita) attrezzature per lo sci nordico, per il tempo libero, aree pic-nic: gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.

3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 5% dell'area.

Stralcio di cartografia



LEGENDA



3 DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il complesso immobiliare è composto da vari corpi di fabbrica alcuni a destinazione principale (ex colonia alpina) altri a destinazione accessoria, completamente circondati da area di pertinenza adibita a prato. Inoltre sul lato sud, all'esterno della recinzione esistente, fisicamente separata dal complesso immobiliare esclusivamente da una strada è posizionata un'area attualmente priva di fabbricati, non coltivata corrispondente ai mappali 64 - 65 - 68.

Per quello che riguarda i corpi di fabbrica principali si riscontra che trattasi di fabbricati sviluppati principalmente su tre o quattro livelli, dove al piano seminterrato sono collocati i locali adibiti ai servizi (cucine, celle frigorifere, magazzini) dell'ex colonia alpina, al piano terra o rialzato sono collocate generalmente, le aule ed i refettori, mentre ai livelli primo e secondo sono collocati i dormitori e i bagni. A servizio dei fabbricati principali, che costituiscono la quasi totalità della volumetria, sono stati edificati ulteriori corpi di fabbrica di piccole dimensioni, generalmente dislocati su uno o due livelli, adibiti a cabina elettrica, lavanderia, stalla, portineria e isolamento.

I singoli corpi di fabbrica presentano forme regolari, tranne il corpo centrale che assume una configurazione ad "L".

La struttura si presenta con solida muratura in pietra e cotto, con solai parte in cemento armato e legno e parte in cemento armato e laterizio (porzione di fabbricato di recente epoca di costruzione).

I tetti sono per lo più a capriate in grossa e piccola orditura di legname con manto in lastre plane di ardesia artificiale ad eccezione di quelli piani " a terrazza " del "Padiglione Valmarana".

I controsoffitti sono realizzati in canalicciato intonacato.

I fabbricati, seppur realizzati in epoche diverse, presentano sostanzialmente lo stesso grado di finitura e riportano i criteri costruttivi del tempo in cui gli

edifici sono stati realizzati. I pavimenti sono parte in gres, parte di gomma o linoleum; i serramenti sono per lo più in legno d'abete e quasi tutti sono dotati di scuri alla vicentina, il padiglione " Valmarana " è dotato di tapparelle di legno verniciato.

L'impianto di riscaldamento, presente in quasi tutti i locali abitabili è realizzato con rete di alimentazione esterna e radiatori in ghisa oppure in acciaio, però a causa del lungo periodo d'inattività, risulta inutilizzabile.

Gli impianti idrico - sanitario ed elettrico (ad eccezione della Casa Alpina) risultano inadeguati e tecnologicamente superati.

Le murature sono per lo più rifinite con intonaco di tipo civile.

All'interno del complesso edilizio si riscontra la presenza di una saletta attrezzata per proiezione, rivestita con perlinato di legno e materiale fono assorbente.

Alcuni pavimenti dei piani superiori dei fabbricati sono realizzati in tavolato.

Per quello che riguarda lo stato di conservazione, tutto il complesso risente del lungo periodo d'inutilizzazione e della mancata esecuzione di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. La situazione è resa più grave dagli effetti atmosferici (vento, neve, gelo) tipici della zona che, considerata l'altitudine, avrebbero consigliato, in condizioni normali, interventi annuali di manutenzione sulle coperture che denunciano uno stato di avanzato degrado con copiose infiltrazioni d'acqua meteorica che provoca crollo dei controsoffitti realizzati in cannicciato intonacato e indebolimento della funzione statica degli elementi portanti in legno della copertura causando in alcune occasioni cedimenti vistosi (vedasi documentazione fotografica).

Gli impianti non risultano utilizzabili, in particolare quello idrico - sanitario, per degrado e vetustà.

L'impermeabilizzazione della terrazza elloterapica abbisogna di radicale manutenzione.

I serramenti esterni ed interni necessitano in molti casi di essere sostituiti a causa sia dello stato di degrado raggiunto che dei danni ad essi provocati da sporadiche incursioni di vandali.

Alla data attuale l'immobile non è agibile.

Per il calcolo della consistenza del complesso immobiliare è stato assunto come parametro da utilizzare ai fini estimativi: il volume lordo, vuoto per pieno.

Le quantità riportate nella sottostante tabella sono state desunte dai dati catastali in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza

e dalla documentazione fornita dall'Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma;

Descrizione corpo di fabbrica	volume principale m ³	Volume accessorio m ³
Casa alpina	2449,11	-
Totale volume principale arrotondato	2.450,00	-

Descrizione corpo di fabbrica	volume principale m ³	Volume accessorio m ³
Casa isolamento	931,48	266,33
Stalla	-	410,50
Magazzino - lavanderia	-	651,63
Cabina di trasformazione	-	121,50
Corpo centrale	13266,26	-
Scuole	3786,13	-
Padiglione Valmarana	6163,28	-
Totale volume principale	24147,17	-
Totale volume principale arrotondato	24.150,00	-
Totale volume accessorio	-	1449,96
Totale volume accessorio arrotondato	-	1.450,00

PARTE II - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente valutazione è quantificare il valore di mercato del complesso immobiliare. Con nota n. 2752 di protocollo del 20.05.2010 la Croce Rossa Italiana Comitato Provinciale di Venezia, ha richiesto di redigere la perizia di stima, identificando i seguenti cespiti, lotto " Casa Alpina " che resterà di proprietà dell'ente e tutto il restante complesso immobiliare.

Al fine di redigere la presente valutazione, si precisa quanto segue:

- l'area pertinenziale attribuita al fabbricato denominato " Casa Alpina", risulta indicativa, sia nel posizionamento dei confini che nella consistenza finale, in quanto la proprietà non ha fornito indicazioni più precise;
- la consistenza finale del lotto si otterrà a seguito di frazionamento inerente all'individuazione dell'area scoperta pertinenziale;
- dalla documentazione catastale in nostro possesso e da quanto verificato in loco, risulta necessario procedere alla regolarizzazione catastale del

complesso immobiliare in quanto le planimetrie depositate non corrispondono con lo stato di fatto degli immobili.

5 PROCEDIMENTO DI STIMA

In funzione del fatto che:

- il complesso immobiliare seppur frazionato in due lotti presenta una superficie complessiva molto grande;
- gli edifici alla data odierna risultano in pessimo stato di conservazione;
- il complesso immobiliare risulta in stato di abbandono;
- non esiste il mercato immobiliare per immobili aventi per destinazione "colonia alpina";

si ritiene corretto procedere alla redazione della presente perizia utilizzando quale procedimento il criterio di stima a costo di costruzione deprezzato.

6 Criterio di stima a costo di costruzione

Ai fini della valutazione dell'immobile con tale criterio estimativo si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi:

- costo di acquisizione o valore dell'area, determinato in funzione dell'effettiva utilizzazione e non della specifica destinazione urbanistica, se diversa e non compatibile;
- costo di costruzione deprezzato dell'edificio.

6.1 Costo di acquisizione o valore dell'area

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.) e della destinazione prevista dal P.R.G..

Nella valutazione si è supposto che l'area sia libera da persone, cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile. Si sono, inoltre, tenuti in debito conto i seguenti fattori:

- il terreno secondo il P.R.G. è destinato principalmente a Zone per servizi ed attrezzature;
- di interesse comune;
- aree a parco ed attrezzature sportive;

- l'area ricade in posizione prossima al centro;
- l'accessibilità è buona.

In funzione di quanto sopra esposto al fine di determinare il valore dell'area, vista la destinazione della stessa secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale, si precisa quanto segue:

- non si riscontrano dati relativi a compravendite recenti di terreni aventi destinazione simile a quelli oggetto di valutazione;
- il mercato Immobiliare in Enego risulta stazionario per quello che riguarda i valori delle quotazioni nell'ultimo quinquennio;
- si sono reperiti degli atti notarili relativi ad acquisti effettuati dal Comune di Enego, si riscontra che nel biennio 2002 - 2003 l'Amministrazione Comunale ha acquisito in proprietà terreni ricadenti in aree per attrezzature di interesse comune:

nella tabella che segue, si riportano i dati ricavati dagli atti notarili di cui sopra:

Analisi atti di compravendita immobili simili						
Descrizione atto	data	prezzo complessivo €	superficie m ²	prezzo unitario €/m ²	coeff.te	prezzo unitario ragg.to €/m ²
atto notale Antonucci repertorio 125779 del 15.04.2003 terreno in Enego foglio 11 mappale 72	15/4/2003	3.019,28	584,00	5,17	1,1453	5,92
Atto notale Antonucci repertorio 115968 del 13.02.2002 terreno in Enego foglio 11 mappale 73 - 910	13/2/2002	4.183,30	737,00	5,68	1,1796	6,70
Atto notale Antonucci repertorio 115968 del 13.02.2002 terreno in Enego foglio 11 mappale 911 - 1604	13/02/2002	1.394,43	270,00	5,16	1,1796	6,09
Atto notale Antonucci repertorio 115968 del 13.02.2002 terreno in Enego foglio 11 mappale 912	13/02/2002	1.053,67	306,00	3,44	1,1796	4,06
Atto notale Antonucci repertorio 115968 del 13.02.2002 terreno in Enego foglio 11 mappale 752	13/02/2002	4.645,29	880,00	5,17	1,1796	6,09
PREZZO MEDIO RICAVATO DA ATTI						5,77
PREZZO MEDIO ARROTONDATO						6,00

I dati ricavati dagli atti di compravendita di cui sopra sono stati ricondotti all'attualità mediante l'utilizzo di coefficiente ISTAT.

Il dato identificato di €/m² 6,00 può essere ritenuto anche alla data odierna congruo al fine di attribuire ai terreni oggetto di valutazione una valutazione.

A supporto di tale affermazione si riscontra che per terreni aventi analoga destinazione (parcheggio ed area a verde) ubicati nel limitrofo territorio

comunale di Gallio, l'Amministrazione Comunale dello stesso comune ha deliberato di acquisire alla proprietà comunale tramite cessione bonaria una superficie di m² 417,00 per un valore complessivo € 2.502,00 al valore unitario di €/m² 6,00.

Per quello che riguarda le sistemazioni esterne relative al viale ingresso e al piazzale appurato che;

- le stesse sono state realizzate nel 1958 (52 anni fa);
- con i metodi costruttivi e le tecnologie di allora;
- in funzione del fatto che lo strato superficiale degli asfalti in più punti risulta fessurato o rialzato in corrispondenza delle radici degli alberi d'alto fusto che contornano il viale;
- il piazzale a causa dell'incuria e dell'abbandono in cui è stato lasciato il complesso immobiliare presenta in più punti la crescita di essenze spontanee sia di tipo erbaceo che arboreo;
- il ripristino funzionale delle stesse opere è possibile eseguendo il loro totale rifacimento;

per i motivi sopra esposti si ritiene di non procedere alla loro valutazione.

Di seguito si procede al calcolo del valore dell'area distinto fra il corpo di fabbrica denominato " Casa Alpina " e la restante porzione del complesso immobiliare.

Al fine di dotare il corpo di fabbrica denominato " Casa Alpina " di un'area di pertinenza esclusiva, in mancanza di indicazioni da parte della Committenza, si è optato per posizionare sui lati nord ed est del fabbricato un nuovo confine a ml. 6,00 parallelo al muro del fabbricato fino all'intersezione con il confine di proprietà.

Il valore dell'area distinto per lotti si determina come segue:

Valore area = Superficie lotto x Valore unitario

I dati sono riassunti nella tabella che segue:

descrizione	Superficie m ²	Valore unitario €/m ²	Valore complessivo €
Lotto " Casa Alpina " - area	830,00	6,00	4.980,00
Restante porzione del complesso immobiliare - area	32.500,00	6,00	195.000,00

Si precisa che la superficie totale del complesso immobiliare è pari a m² 33.330,00 (lotto " Casa Alpina " – area m² 830,00 + restante porzione del complesso immobiliare – area m² 32.500,00).

6.2 Valore dell'edificio

Per la determinazione del valore degli edifici devono essere valutati:

- a) i costi di costruzione del fabbricato;
- b) le spese tecniche ed onorari;
- c) le spese generali e di amministrazione;
- d) gli oneri di urbanizzazione;
- e) gli oneri finanziari;
- f) il profitto o tornaconto dell'imprenditore.

Tali fattori riassunti e quantificati nei prospetti seguenti sono di seguito descritti:

a) Costi di costruzione

Dal prezzario edito a cura della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Vicenza relativi ad agosto 2010 si rileva che:

- per i fabbricati di tipo civile il costo di costruzione varia da un minimo di 310,00 €/m³ ad un massimo di 370,00 €/m³;

Atteso che il costo di costruzione degli immobili destinati a colonia alpina risulta simile a quello degli immobili residenziali, considerate le caratteristiche dell'immobile (ampi saloni, luce vani oltre lo standard di ml 2,70), si ritiene di utilizzare per questa tipologia un costo unitario pari a:

- 155,00 €/m³ per le volumetrie principali (dato pari al 50 % del valore minimo del costo di costruzione €/m³ 310,00);
- 105,00 €/m³ per le volumetrie accessorie (dato pari al 33 % del valore minimo del costo di costruzione €/m³ 310,00 arrotondato in conto tondo).

Si riassumono nella tabella seguente i dati da utilizzare:

Tipologia dell'opera	Grandezza di riferimento	Costi unitari di costruzione
Lotto " Casa Alpina " volumetria principale	Volume lordo	155,00 €/m ³
Restante porzione del complesso immobiliare - volumetria principale	Volume lordo	155,00 €/m ³
Restante porzione del complesso immobiliare - volumetria accessoria	Volume lordo	105,00 €/m ³

b) Spese tecniche ed onorari

I costi tecnici relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 10% per detto costo di costruzione. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

c) Spese generali e spese di amministrazione

Tali spese sono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione e delle spese tecniche, con tempistiche correlate a quelle dei costi tecnici.

d) Oneri di Urbanizzazione

Vista la destinazione dell'area in funzione della normativa prevista da Piano Regolatore Generale " Zone per servizi ed attrezzature " non sono previsti oneri di urbanizzazione.

e) Oneri finanziari

Si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari assumendo gli interessi passivi (i tassi odierni praticati dagli istituti di credito ad operatori immobiliari solventi variano dal 2,0% al 5,0%) per la provvista del denaro pari al 5,0% dei capitali impiegati per il periodo. Nella determinazione degli oneri finanziari, assume ovviamente notevole importanza anche la corretta previsione della durata delle operazioni immobiliari. Essa si compone delle seguenti fasi: acquisto del terreno - progettazione - rilascio della concessione edilizia - impianto del cantiere - realizzazione - collaudo dell'opera.

Si suppone che la realizzazione degli Immobili possa avvenire in 2 anni dalla disponibilità del terreno e si ipotizza una ripartizione lineare nel tempo dei costi per la realizzazione delle costruzioni.

Tanto premesso, bisogna però distinguere tra gli oneri finanziari legati all'area da quelli relativi al costo di costruzione poiché gli stessi sono correlati a tempistiche diverse.

Gli oneri finanziari si determinano con la formula seguente:

$$\text{costo} \times (q^{(n)} - 1)$$

con

q = coefficiente del montante con $q = (1 + r)$

r = rendimento medio ordinario del capitale

n = tempo di maturazione dei fattori economici

e dove per valutare quelli afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica di un anno, mentre per quelli relativi al valore dell'area si considerano due anni.

f) Tornaconto dell'imprenditore

In considerazione del fatto che si tratta di un complesso Immobiliare assimilabile a destinazione pubblica, può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 15% del costo complessivo di costruzione.

TABELLA ANALISI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Lotto " Casa Alpina "

IMMOBILE					
	Aliquota	Costo	Quantità	Costo (€)	
Costo di costruzione		155,00 €/m³	m³ 2.450,00	379.750,00	
Costi tecnici	10%		€ 379.750,00	37.975,00	
Spese generali e di amministrazione	2%		€ 417.725,00	8.354,50	
Oneri finanziari fabbricato	5%		€ 426.079,50	21.303,98	
Utile dell'imprenditore	15%		€ 447.383,48	67.107,52	
TOTALE				514.491,00	

Restante porzione del complesso immobiliare

IMMOBILE					
	Aliquota	Costo	Quantità	Costo (€)	
Costo di costruzione volumetria principale		155,00 €/m ³	m ³ 24.150,00		3.743.250,00
Costo di costruzione volumetria principale		105,00 €/m ³	m ³ 1.450,00		152.250,00
Costo di costruzione complessivo volumetria					3.895.500,00
Costi tecnici	10%		€ 3.895.500,00		389.550,00
Spese generali e di amministrazione	2%		€ 4.285.050,00		85.701,00
Oneri finanziari fabbricato	5%		€ 4.370.751,00		218.537,55
Utile dell'imprenditore	15%		€ 4.589.288,55		688.393,28
TOTALE					9.173.181,83

6.3 Deprezzamento

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per le tipologie analoghe a quelle oggetto della presente stima utilizzare la formula dell'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili).

Il deprezzamento per vetustà (D_1) si ottiene con l'applicazione della seguente formula:

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove "A" rappresenta il rapporto in percentuale tra il numero di anni che possiede attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile.

Per "obsolescenza" si intende, invece, l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi dei fabbricati e le tecnologie costruttive non più attuali. Si ritiene pertanto che le costruzioni considerate siano affette da un'obsolescenza tale da poter considerare un ulteriore deprezzamento (D_2).

Per la determinazione dei costi di costruzione deprezzati dei beni si applica quindi la seguente formula:

$$V = K \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2)]$$

essendo:

K = costo di costruzione complessivo a nuovo del fabbricato;

D₁ = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

D₂ = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

Per quanto concerne la tipologia costruttiva del fabbricato oggetto della presente stima, si può ipotizzare una vita utile per detto immobile di 100 anni.

Considerato che l'edificio è stato realizzato nel corso degli anni che vanno dal 1927 al 1967, si ritiene adeguato considerare un'età pari a 83 anni.

Per il corpo di fabbrica " Casa Alpina " si riscontra che l'edificio è stato realizzato nel 1936, pertanto si ritiene adeguato considerare un'età pari a 74 anni.

Con riferimento al coefficiente di deprezzamento per obsolescenza, vista:

- l'epoca di costruzione degli edifici;
- l'avanzato stato di degrado delle strutture;
- I numerosi crolli nel manto di copertura;
- lo stato di abbandono del fabbricati;
- l'incuria evidenziata dal mancato utilizzo;
- l'obsolescenza funzionale di tutta l'impiantistica (escluso il corpo di fabbrica " Casa Alpina ";
- il pessimo stato di conservazione delle opere esterne (viale ingresso e piazzale;

si prevedono i seguenti coefficienti da attribuire alle singole voci relative al deprezzamento per obsolescenza:

Descrizione	coefficiente
<u>Lotto " Casa alpina "</u>	
Adeguamento Implantistica	5 %
<u>Restante porzione complesso immobiliare</u>	
Crollo parziale coperture	30 %
serramenti	10 %
impianti	10 %
pavimenti	10 %
Intonaci Interni ed esterni	10 %
Coefficiente complessivo	70 %

Utilizzando le due formule precedentemente descritte relative ad deprezzamento per vetustà ed obsolescenza si ottiene un coefficiente di deprezzamento complessivo.

EDIFICIO	Età	D1	D2	DEPREZZAMENTO (1-D ₁)x(1-D ₂)
lotto "casa alpina"	74	60,25%	5%	37,76%
Restante porzione del complesso immobiliare	83	72,92%	70%	8,12%

In funzione di quanto esposto precedentemente, si procede al calcolo del costo di costruzione deprezzato.

TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

lotto " Casa Alpina "			
	Aliquota	Costo	Costo (€)
Area		4.980,00	4.980,00
Oneri finanziari area	5%	4.980,00	510,45
TOTALE AREA			5.490,45
Fabbricato	Costo complessivo di costruzione (C)	Coefficiente di deprezzamento (D)	Costo di costruzione deprezzato
edificio	514.491,00	37,76%	194.271,80
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO			194.271,80
TOTALE COMPLESSIVO AREA E FABBRICATO			199.762,25
valore complessivo arrotondato in c. t.			200.000,00

Restante porzione complesso immobiliare			
	Aliquota	Costo	Costo (€)
Area		195.000,00	195.000,00
Oneri finanziari area	5%	195.000,00	19.987,50
TOTALE AREA			214.987,50
Fabbricato	Costo complessivo di costruzione (C)	Coefficiente di deprezzamento (D)	Costo di costruzione deprezzato
edificio	9.173.181,83	8,12%	744.862,36
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO			744.862,36
TOTALE COMPLESSIVO AREA E FABBRICATO			959.849,86
valore complessivo arrotondato in c. t.			960.000,00

Visto che, la committenza intende collocare sul mercato l'intero complesso immobiliare (" Casa Alpina " esclusa) si precisa quanto segue.

- In funzione di quanto esposto precedentemente è da ritenersi plausibile che possa essere apprezzato dal mercato solamente il corpo di fabbrica denominato "casa alpina", mentre la restante porzione del complesso immobiliare, viste le dimensioni, lo stato di conservazione e il valore di mercato; incontra difficoltà ad essere collocato singolarmente in vendita.
- come precisato in nota n. 2752 di protocollo del 20.05.2010 è intenzione della Committenza cedere la restante porzione del complesso immobiliare, mentre il lotto " Casa Alpina " resterà in proprietà;
- In prospettiva di una possibile cessione dei fabbricati tramite un'asta pubblica con aggiudicazione al miglior offerente, viste le problematiche collegate al collocamento sul mercato, il prezzo elevato da attribuire al complesso edilizio e la diminuzione del probabile numero di possibili acquirenti appare opportuno applicare al valore sopra identificato un idoneo coefficiente al fine di abbattere il valore di mercato degli edifici; tale coefficiente è identificato pari a 0,80.

Il valore di mercato del complesso immobiliare (lotto " Casa Alpina " esclusa) si determina come segue:

$$\begin{aligned}\text{Valore mercato} &= \text{Valore mercato} * 0,80 \\ &= 960.000,00 * 0,80 \\ &= € 768.000,00\end{aligned}$$

7 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si attribuiscono ai due lotti precedentemente individuati i seguenti valori:

- Lotto " Casa Alpina ":

censito catastalmente in Comune censuario di Enego:

al catasto terreni:

Fg	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
6	722	ente urb	-	16315	-	-
6	917	ente urb	-	2980	-	-

superficie complessiva lotto m² 830,00 (porzione mappale 722 e porzione mappale 917);

al catasto fabbricati:

Fg	mapp	sub	cat	classe		cons	rend €	indirizzo
A/6	917	-	A/3	2	vani	27,5	1.335,04	Via G. Marconi

Il valore di mercato di € 200.000,00 (euro duecentomila/00). Il valore di cui sopra è stato identificato in conseguenza dei seguenti presupposti:

- l'edificio sia libero da cose o persone;
- allo stato manutentivo in cui si trova l'edificio;
- non sono stati evidenziati dalla proprietà vincoli, pesi, gravami o servitù insistenti sull'immobile;
- la porzione di edificio non risulta dotata di parcheggi;
- l'area pertinenziale di fabbricato denominato " Casa Alpina ", in mancanza di indicazioni da parte della Committenza è stata identificata posizionando sui lati nord ed est del fabbricato un nuovo confine a ml. 6,00 parallelo al muro del fabbricato fino all'intersezione con il confine di proprietà.

- **Rimanente porzione del complesso immobiliare:**
censito catastalmente in Comune censuario di Enego:
al catasto terreni:

Fg	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito Dom. €	Reddito Agr. €
6	3	Pascolo ba	2	422	0,17	0,09
6	4	seminativo	3	485	1,88	1,13
6	64	prato	3	820	2,96	1,91
6	65	seminativo	3	1799	6,97	4,18
6	68	prato	3	240	0,87	0,56
6	974	fabb. rur.	-	990	-	-
6	11	Incolto pr	1	536	0,22	0,06
6	867	seminativo	3	630	2,44	1,46
6	868	seminativo	3	1740	6,74	4,04
6	913	seminativo	3	1820	7,05	4,23
6	975	fabb. rur.	-	200	-	-
6	14	seminativo	3	4353	16,86	10,12
6	722	ente urb	-	16315	-	-
6	917	ente urb	-	2980	-	-

superficie complessiva lotto m² 29.800,00 (porzione mappale 722 e porzione mappale 917);

al catasto fabbricati:

Fg	mapp	sub	cat	classe		cons	rend €	Indirizzo
A/6	{ 658 722	1	B/1	2	m ³	3.608	3.913,09	Via G. Marconi
A/6	722	2	C/2	2	m ²	102	68,48	Via G. Marconi
A/6	846	-	B/1	2	m ³	1.344	1457,65	Via G. Marconi
A/6	{ 835 859 860	-	B/1	2	m ³	12.995	14.093,86	Via G. Marconi

il valore di mercato di € 768.000,00 (euro settecentosessantotto/00).

Il valore di cui sopra è stato identificato in conseguenza dei seguenti presupposti:

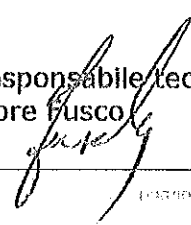
- gli edifici siano liberi da cose o persone;
- allo stato manutentivo in cui si trovano i fabbricati;
- non sono stati evidenziati dalla proprietà vincoli, pesi, gravami o servitù insistenti sui fabbricati;
- l'area pertinenziale di fabbricato denominato " Casa Alpina ", in mancanza di indicazioni da parte della Committenza è stata identificata posizionando sui lati nord ed est del fabbricato un nuovo confine a ml. 6,00 parallelo al muro del fabbricato fino all'intersezione con il confine di proprietà.

La presente perizia di stima è formulata al fine di permettere alla Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Venezia di:

- quantificare il valore di mercato dell'edificio denominato " Casa Alpina ";
 - determinare il valore di mercato della rimanente porzione del complesso immobiliare al fine di procedere all'alienazione a terzi dello stesso;
- pertanto è fatto l'esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzazione.

Vicenza, 07 NOV. 2010

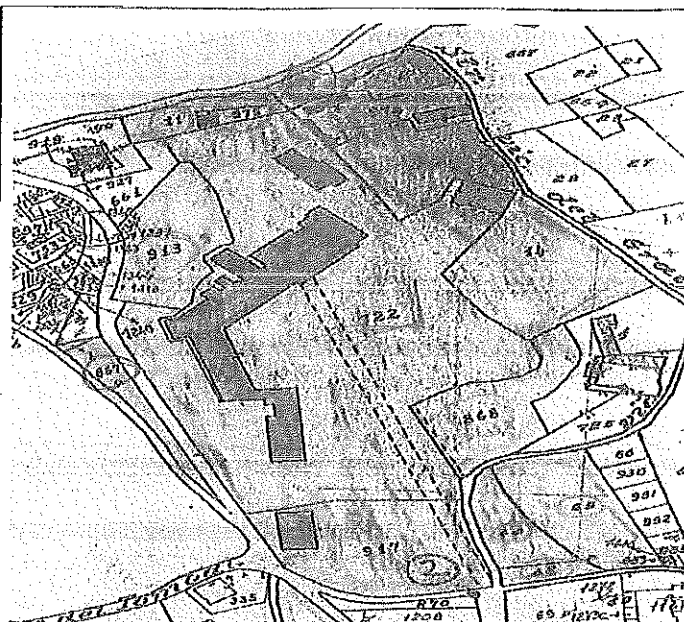
Il Direttore e Responsabile tecnico
Salvatore Fusco



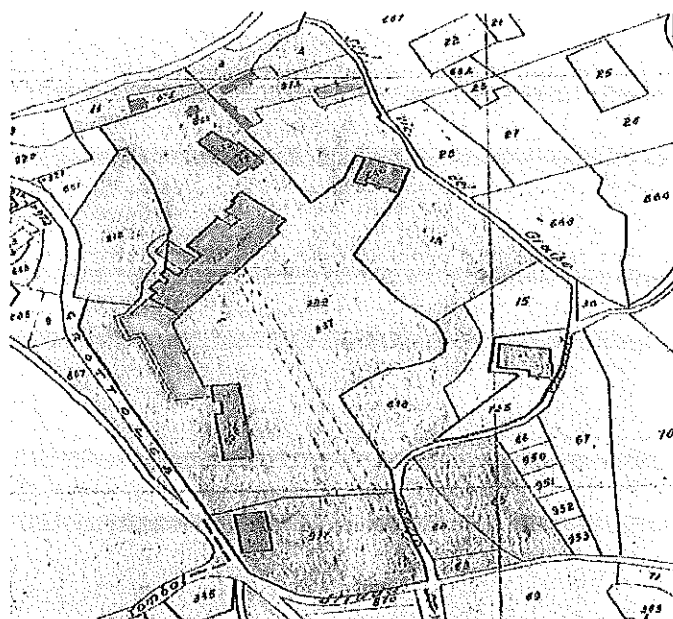


ALLEGATI

- 1 Stralcio estratti di mappa**
- 2 Elaborato fotografico anno 2010**
- 3 Elaborato fotografico anno 2003**
- 4**



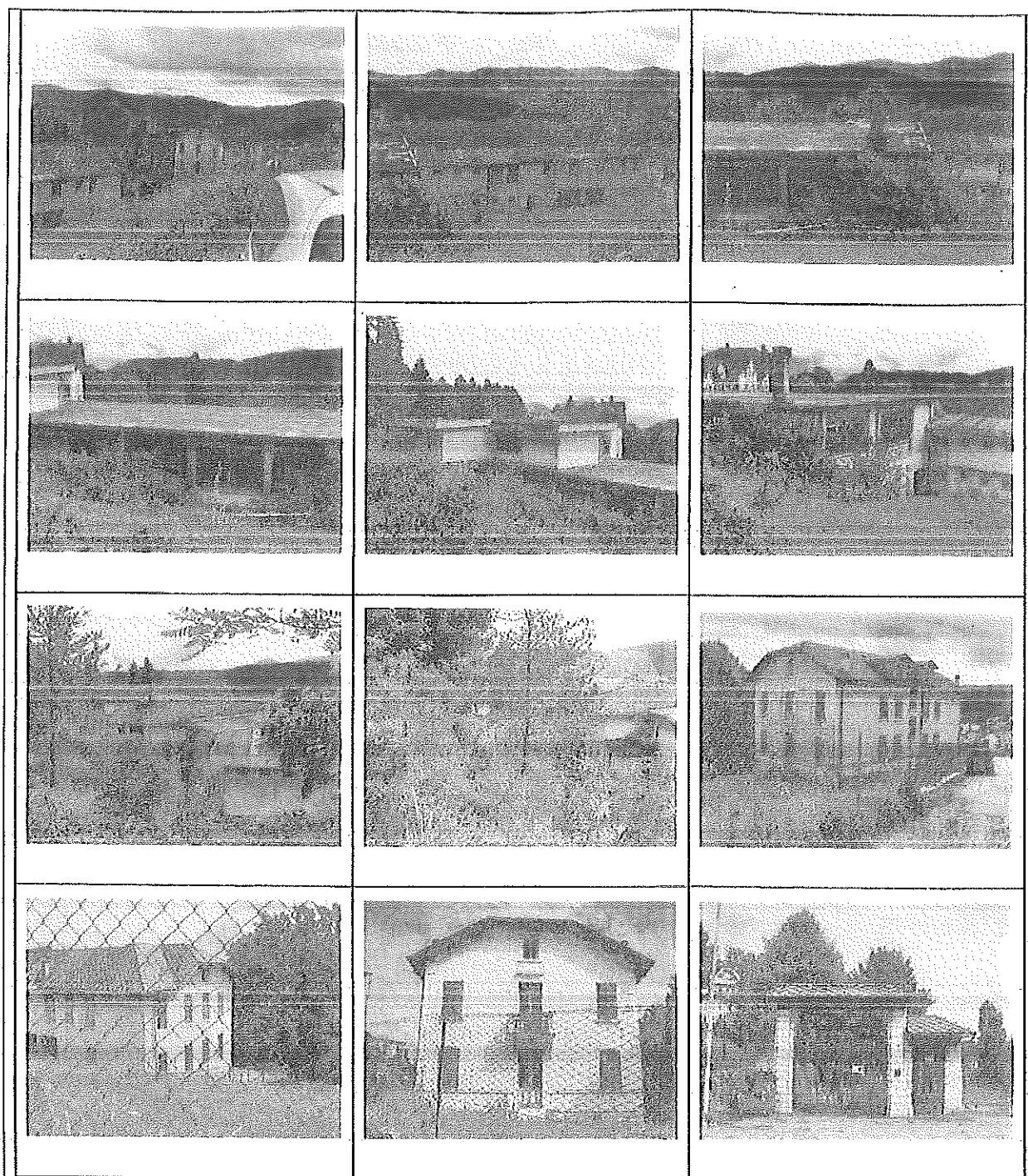
Estratto di mappa catasto terreni



Estratto di mappa catasto fabbricati

 Fabb. demoliti
 Fabbricato

Stralcio cartografia			
ALLEGATO		Scala	
N°	1	data	24.08.10



Elaborato fotografico 2010			
ALLEGATO		Scala	
N°	2	data	24.08.10



foto 1



foto 2



foto 3

FOTOGRAFIE: particolari

ALLEGATO
N° 5.3

scala

data 21.10.03

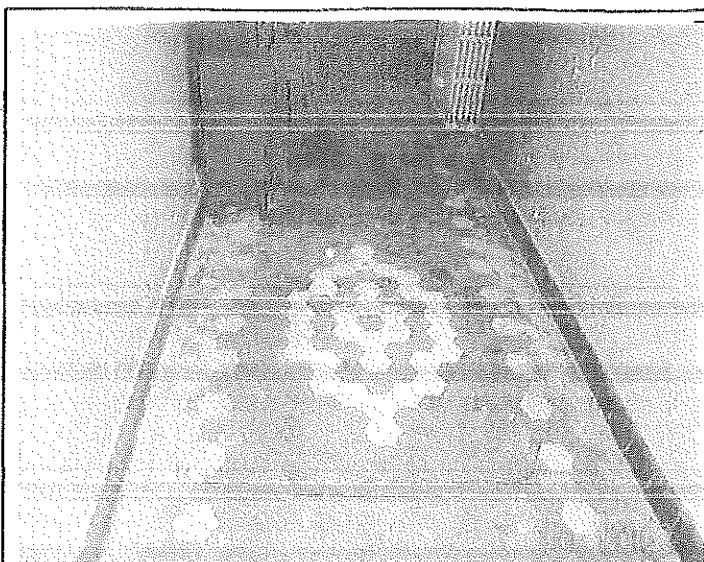


foto 4



foto 5

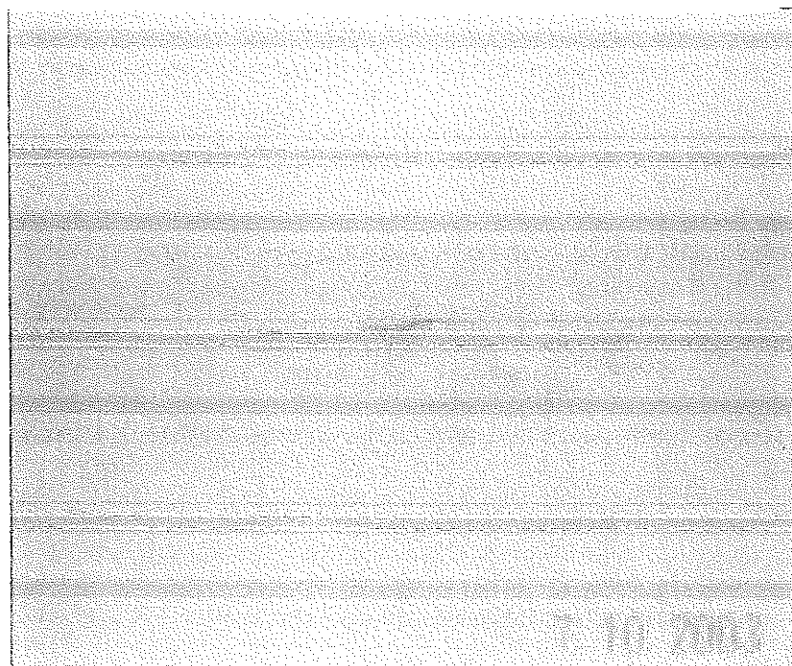


foto 6

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03



foto 7



foto 8



foto 9

FOTOGRAFIE: particolari

ALLEGATO
N° 5.3

scala

data 21.10.03



foto 10



foto 11

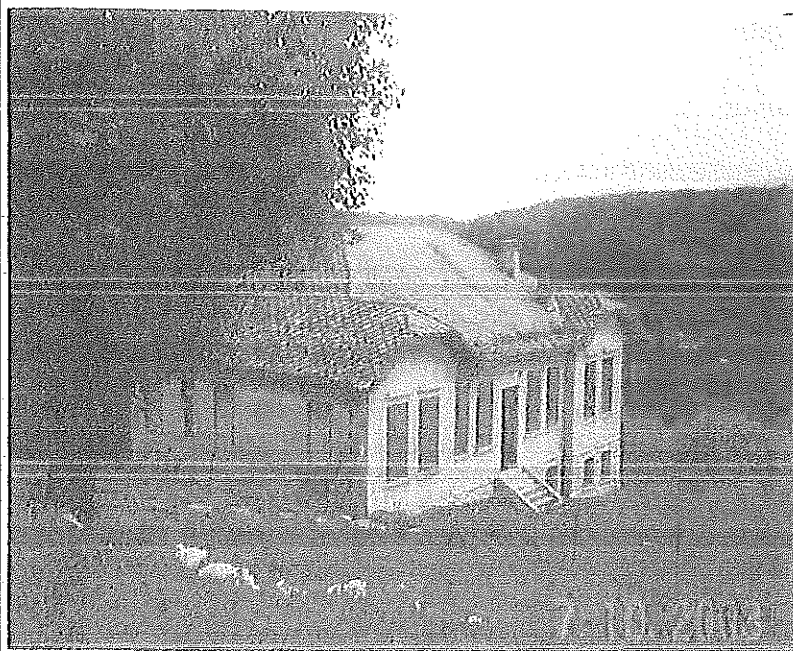


foto 12

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03

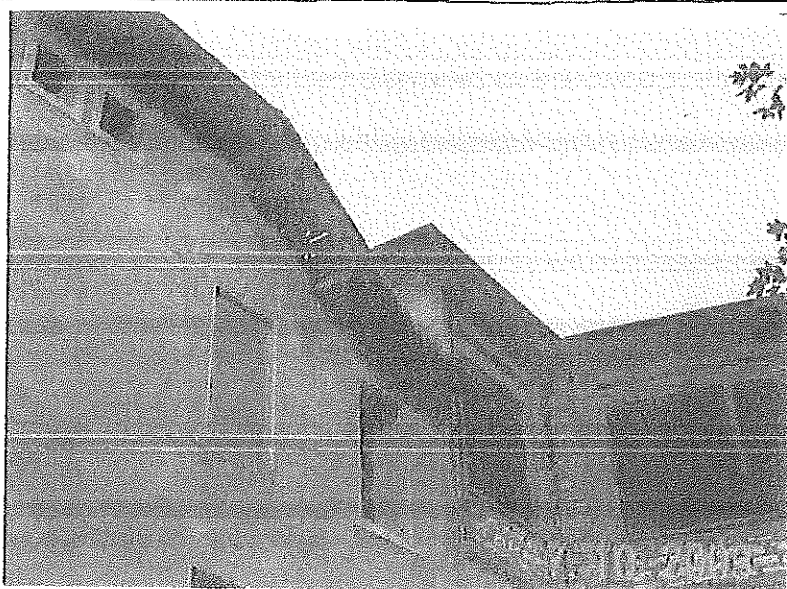


foto 13



foto 14



foto 15

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03



foto 16



foto 17



foto 18

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03

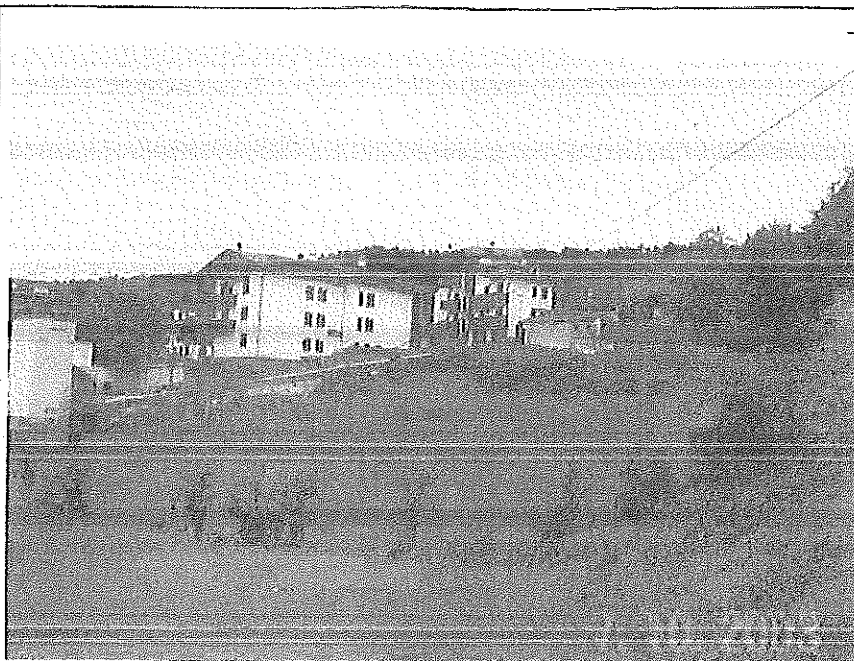


foto 19

foto 20



foto 21



FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO	scala
N° 5.3	data 21.10.03

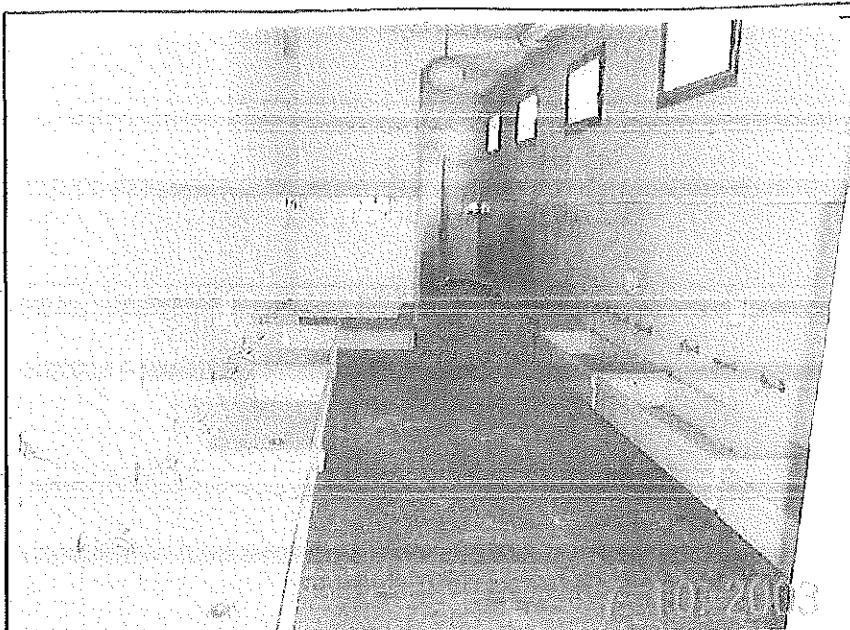


foto 22

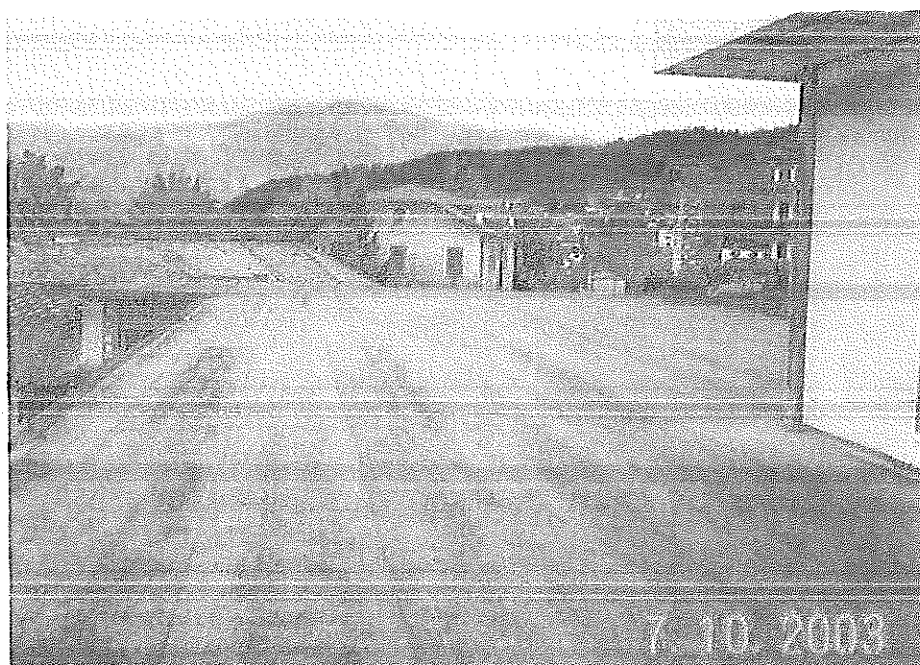


foto 23

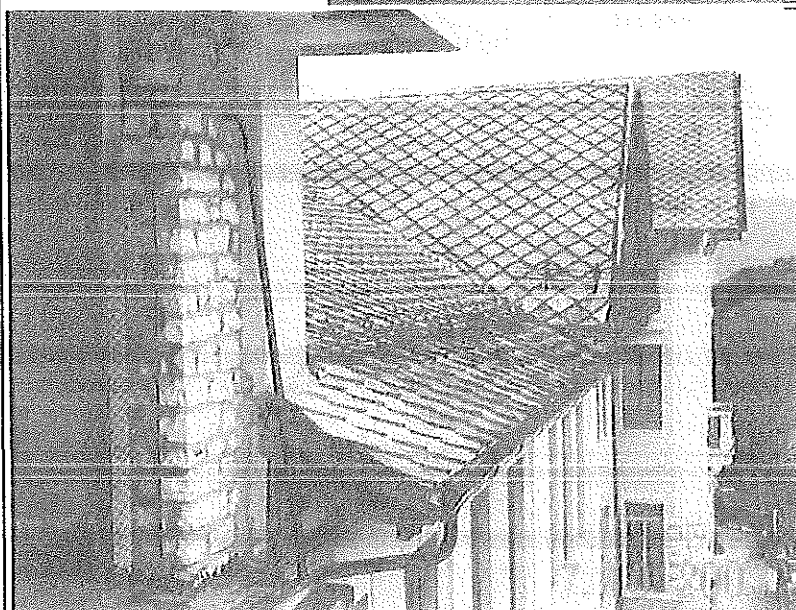


foto 24

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03



foto 25

foto 26

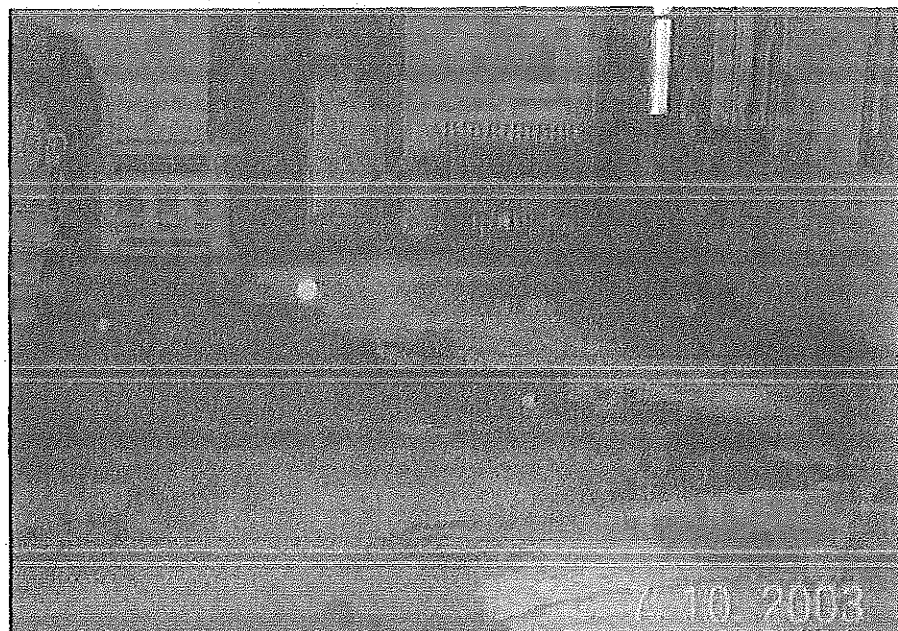


foto 27

FOTOGRAFIE: particolari

ALLEGATO
N° 5.3

scala

data 21.10.03

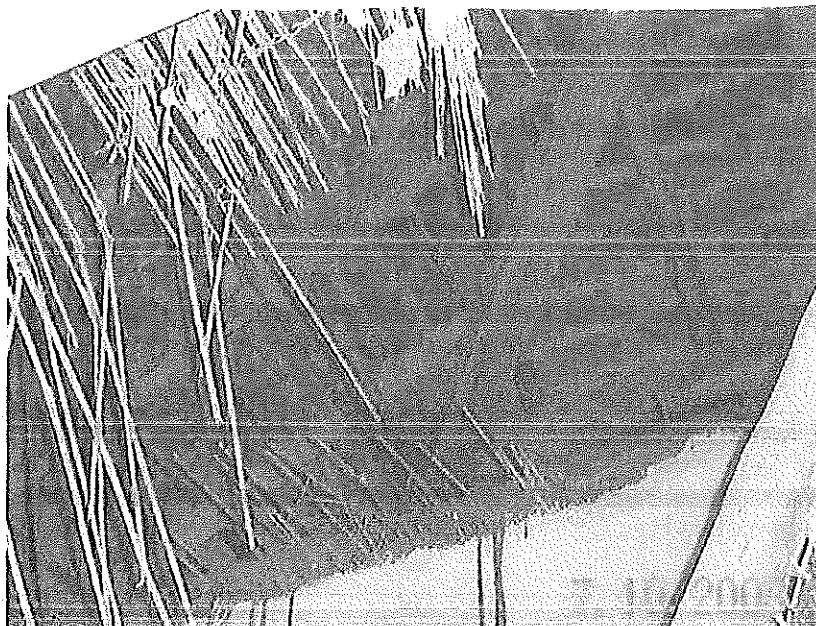


foto 28



foto 29

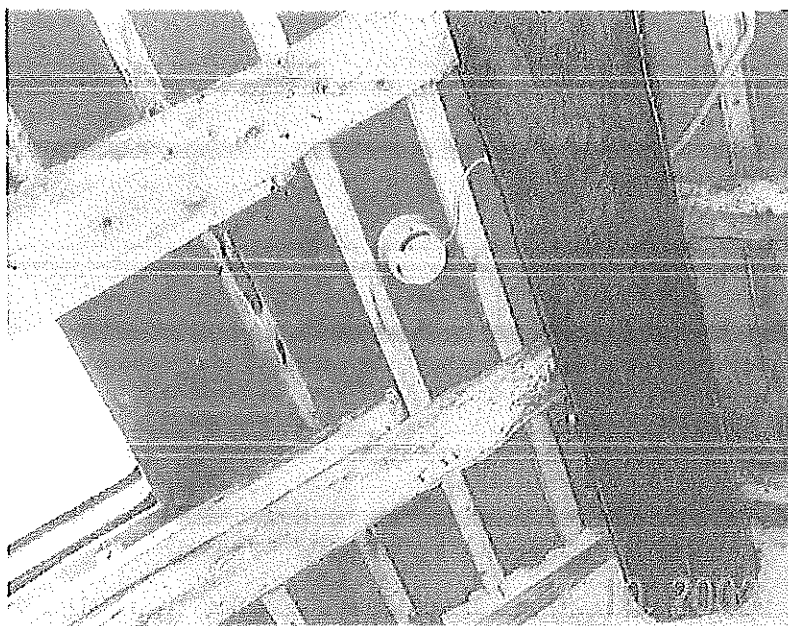


foto 30

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03

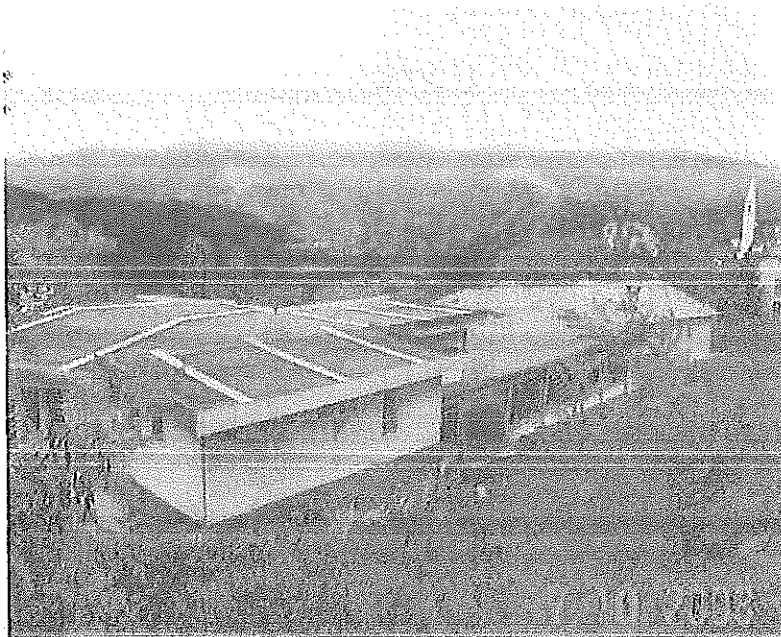


foto 31

foto 32



foto 33



FOTOGRAFIE: particolari

**ALLEGATO
N° 5.3**

scala

data 21.10.03

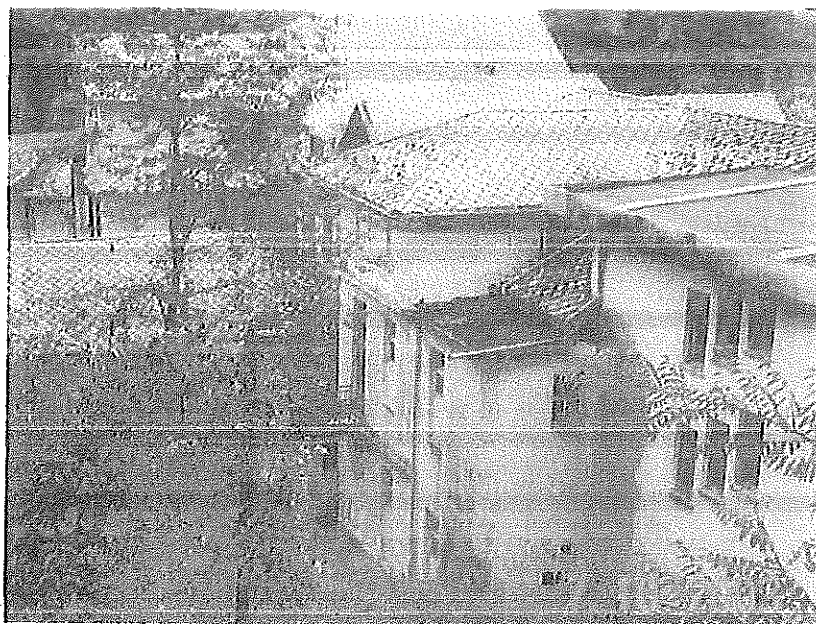


foto 34



foto 35



foto 36

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03



foto 37

foto 38

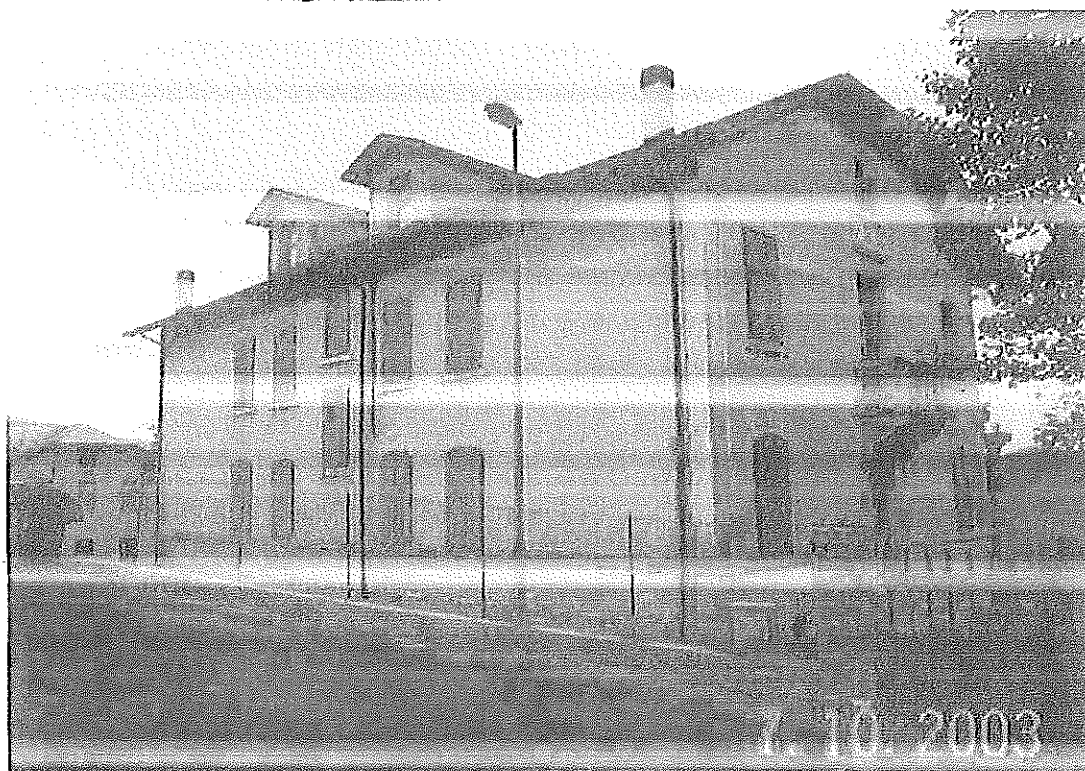


foto 39



foto 40



foto 41



foto 42

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03

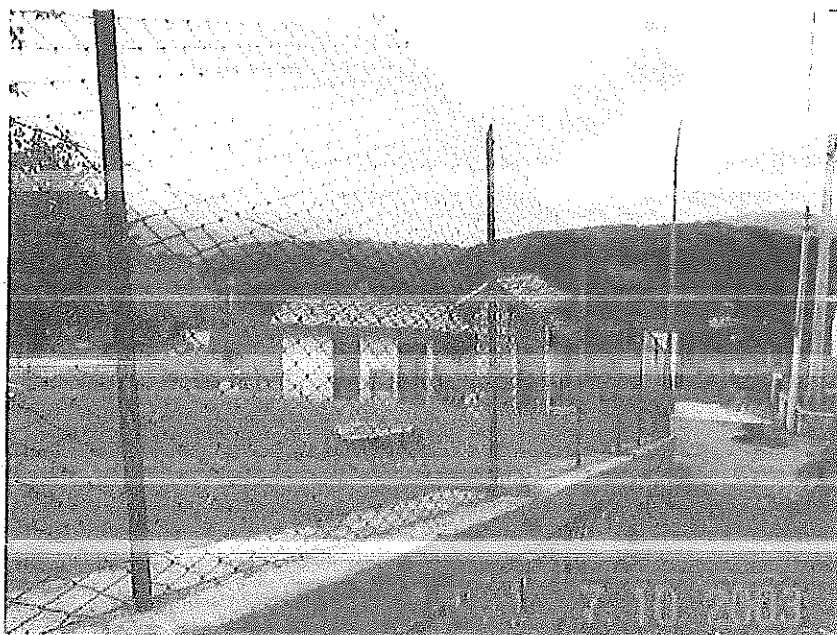
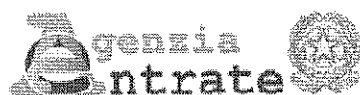


foto 43



foto 44

FOTOGRAFIE: particolari	
ALLEGATO N° 5.3	scala
	data 21.10.03



Utente: BMBMRC60B11H501S

Convenzione: CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO CENTRALE - SERVIZIO 9° (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00038882009



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2014

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA CON SEDE IN ROMA**

Codice Fiscale: **01906810583**

Immobili individuati: 17

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
⊙	F	Proprieta'	ENEGO (VI) VIA CROCE ROSSA ITALIANA, Piano I	6	917	2	cat. C/2	2	20 mq	Euro:13,43		
⊙	F	Proprieta'	ENEGO (VI) VIA GUGLIELMO MARCONI, 63 Piano T	6	658		cat. B/1	2	3608 mc	Euro:3.913,09		SI
⊙	F	Proprieta'	ENEGO (VI) VIA GUGLIELMO MARCONI, 63 Piano T	6	722	2	cat. C/2	2	102 mq	Euro:68,48		
⊙	F	Proprieta'	ENEGO (VI) VIA GUGLIELMO MARCONI, 63 Piano T	6	835		cat. B/1	2	12995 mc	Euro:14.093,85		SI
⊙	F	Proprieta'	ENEGO (VI) VIA GUGLIELMO MARCONI, 63 Piano T	6	846		cat. B/1	2	1344 mc	Euro:1.457,65		
⊙	F	Proprieta'	ENEGO (VI) VIA GUGLIELMO MARCONI, 63B Piano T	6	917	1	cat. A/3	2	27,5 vani	Euro:1.335,04		
⊙	T	Proprieta'	ENEGO (VI)	6	1586		INCOLT PROD	1	4 are 11 ca	R.D.Euro:0,17 R.A. Euro: 0,04		
⊙	T	Proprieta'	ENEGO (VI)	6	1589		SEMINATIVO	3	11 are 9 ca	R.D.Euro:4,30 R.A. Euro: 2,58		

⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	3	PASCOLO BA	2	4 are 22 ca	R.D.Euro:0,17 R.A. Euro: 0,09	632
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	4	SEMINATIVO	3	4 are 85 ca	R.D.Euro:1,88 R.A. Euro: 1,13	632
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	64	PRATO	3	8 are 20 ca	R.D.Euro:2,96 R.A. Euro: 1,91	632
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	65	SEMINATIVO	3	17 are 99 ca	R.D.Euro:6,97 R.A. Euro: 4,18	632
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	68	PRATO	3	2 are 40 ca	R.D.Euro:0,87 R.A. Euro: 0,56	632
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	867	SEMINATIVO	3	6 are 30 ca	R.D.Euro:2,44 R.A. Euro: 1,46	2135
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	868	SEMINATIVO	3	17 are 40 ca	R.D.Euro:6,74 R.A. Euro: 4,04	2135
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	974	FABB RURALE		9 are 90 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	632
⊙	T	Proprieta' ENEGO (VI)	6	975	FABB RURALE		2 are	R.D.Euro: R.A. Euro:	2135

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001