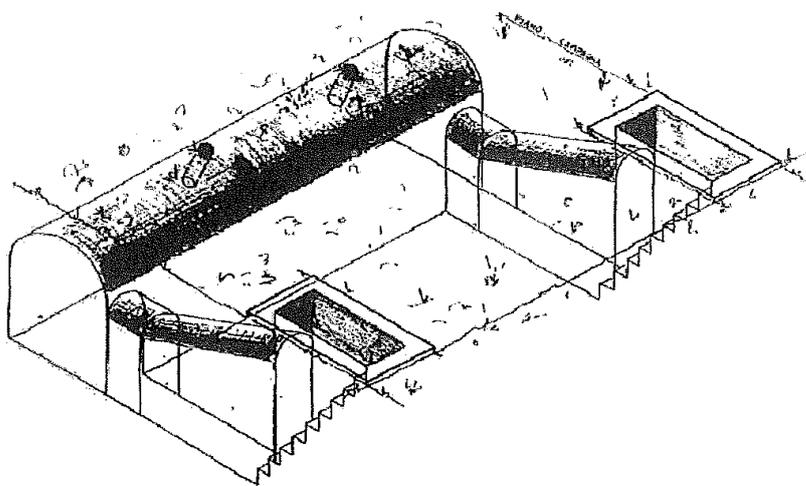




VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

(comma 1-ter dell'articolo 12 D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111)

MANUFATTO DELLA GRANDE GUERRA E AREA DI PERTINENZA IN VIA MERLARO



④ *Schema prospettico del manufatto della prima guerra mondiale (dis. B. Saccardo).*

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
2. UBICAZIONE
3. DESCRIZIONE
4. PROPRIETÀ
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
6. DATI CATASTALI
7. CONSISTENZA
8. STATO DI MANUTENZIONE
9. SITUAZIONE LOCATIVA
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE
11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione	Determinazione del valore ai sensi comma 1-ter dell'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111			
Epoca di riferimento della valutazione	dicembre 2015 – febbraio 2016			
Data di ultimazione della valutazione	febbraio 2016			
Indirizzo dell'immobile oggetto di valutazione	Comune San Vito di Leguzzano (VI) Via Merlaro			
Descrizione	Manufatto della prima guerra mondiale costituito da un locale di deposito munizioni completamente interrato munito di scala di accesso			
Data di costruzione	nel periodo bellico della prima guerra mondiale 1915 - 1918			
Consistenza	Manufatto completamente interrato di superficie utile pari a mq. 19,16; Area scoperta di pertinenza mq. 200			
Proprietà attuale	Per l'intero:	nata a	il	C.F.
	FACCI Isabella	San Vito di Leguzzano	21.11.1948	FCCSLL48S611401B
Attuale uso	Manufatto: inutilizzato Area di pertinenza: area agricola incolta			
Identificativi catastali	Comune di San Vito di Leguzzano - N.C.E.U. Fg. 5 m. n. 791			
Valore	€ 3.050,00			

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della presente valutazione è un manufatto risalente alla prima guerra mondiale costituito da un locale di deposito munizioni completamente interrato munito di scala di accesso. La valutazione è necessaria ai sensi del comma 1-ter dell'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, in quanto è volontà dell'Amministrazione Comunale di acquisire l'immobile dal privato proprietario al fine di valorizzarlo nell'ambito del progetto "Salvare la Memoria" relativo ai manufatti bellici della prima guerra mondiale interessati dal vincolo ai sensi della legge 7 marzo 2001 n. 78 - "Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale".

2. UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in località Merlaro, ad ovest del centro abitato, in area agricola caratterizzata da prati coltivati, e risulta direttamente accessibile dalla strada comunale denominata "via Merlaro". Il contesto è prettamente agricolo con presenza di abitazioni sparse e terreni coltivati.



3. DESCRIZIONE

Il fabbricato è un'opera bellica della Prima Guerra Mondiale, probabilmente adibito a deposito munizioni. È realizzato completamente in calcestruzzo e costituito da un unico livello interrato, con copertura a volta, di altezza interna massima di m. 2,50 e dimensioni planimetriche di m. 2,05 di larghezza e m. 8,10 di lunghezza. Al locale interrato si accede mediante una delle due scale originarie: la seconda scala è attualmente chiusa da un getto di calcestruzzo. Il manufatto è stato rinvenuto durante gli scavi eseguiti per la realizzazione di lavori fognari, nel novembre 1990.

(Allegato n. 1 – Documentazione fotografica)

4. PROPRIETÀ

L'attuale proprietaria dell'area su cui insiste il manufatto risulta essere la signora Facci Isabella, come in premessa identificata, che ha già espresso consenso alla cessione dell'immobile al Comune di San Vito di Leguzzano.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune è dotato di Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) suddiviso in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in Piano degli Interventi (P.I.). Il manufatto ricade in zona agricola di pianura (Ep del vigente P.I.), in fascia di rispetto stradale, ed in area sottoposta al vincolo paesaggistico ambientale di cui agli articoli 136 lettera d) e 142 lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. L'attuale strumento urbanistico non individua in

modo puntuale l'elemento oggetto di valutazione che risulta comunque vincolato ai sensi della legge 7 marzo 2001 n. 78 – "Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale".

(Allegato n. 2 – Copia stralcio PAT - PI e relative NTO)

6. DATI CATASTALI

L'immobile risulta così identificato catastalmente:

- Catasto Fabbricati di SAN VITO DI LEGUZZANO,
Foglio n. 5 M.N. 791 categoria: C02 – Classe: 01 – Consistenza: mq. 21 –
Superficie catastale: mq. 56 – Rendita: € 15,18

- Catasto Terreni di SAN VITO DI LEGUZZANO

Foglio n. 5 particella n. 791 qualità: Area urbana Consistenza: mq. 200

(Allegato n. 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
TERRA	PRATO		200,00
INTERRATO	NON UTILIZZATO	19,16	
Totale		Mq 19,16	Mq. 200,00

(Allegato n. 4 – Planimetrie di rilievo del bene da valutare)

8. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile - dal punto di vista strutturale - è in buono stato di manutenzione.

Date l'originaria destinazione, è costituito da un'unica struttura in calcestruzzo grezzo, senza alcuna finitura, ne' impianto.

Nell'ipotesi di recupero della struttura e di valorizzazione nell'ambito delle iniziative in occasione del centenario della 1^a Guerra Mondiale, sarà necessario dotare l'immobile di ogni accorgimento necessario per consentirne la fruibilità pubblica, compresa la realizzazione di impianti secondo le normative applicabili.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile è attualmente inutilizzato. L'area di pertinenza di cui è prevista l'acquisizione (mq 200 circa) è incolta, visto che la presenza del manufatto interrato ne preclude l'utilizzo agricolo.

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il criterio di valutazione adottato nel caso in esame tiene in considerazione la singolarità del manufatto oggetto di acquisizione, nonché l'estensione dell'area di pertinenza, anche in relazione al fatto che l'acquisizione di tale area possa influire sulla redditività del terreno residuo.

Il valore viene definito "a corpo", tenendo in considerazione il valore agricolo medio riscontrabile nella zona agraria di riferimento per la coltura "seminativo", nonché il valore del manufatto calcolato in riferimento al valore catastale, determinato dalla rendita.

Non si possono infatti adottare al caso in esame i seguenti criteri valutativi:

- per comparazione diretta, non sussistendo sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, ne' letteratura estimale in merito. Tale fatto non permette l'individuazione di un mercato omogeneo di riferimento ne' un riferimento ad un prezzo unitario.
- per capitalizzazione dei redditi, in quanto l'immobile, per tipologia, non si presta ad una redditività in termini monetari, ma costituisce elemento storico – culturale con funzione didattica educativa.
- per riproduzione del bene in quanto tale criterio, ricorrendo al costo di riproduzione, porterebbe a valori fuorvianti pur in considerazione dell'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale.
- per trasformazione del bene in quanto il bene viene acquisito al solo scopo descritto e non si presta ad altri utilizzi congrui, anche in considerazione del vincolo storico su di esso gravante.

11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 3.050,00 (tremilacinquanta/00)

Lì, 15 febbraio 2016



IL TECNICO VALUTATORE
f.to Roberto Eberle
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE
(artt. 20, 21 e 24 del D. Lgs. n. 82 del 07.09.2005 e s.m.e.i.)

ALLEGATO N. 1 – Documentazione fotografica

ACQUISIZIONE MANUFATTO INTERRATO DELLA GRANDE GUERRA E AREA DI PERTINENZA.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - 13.01.2016



STRADA DI ACCESSO - VIA MERLARO

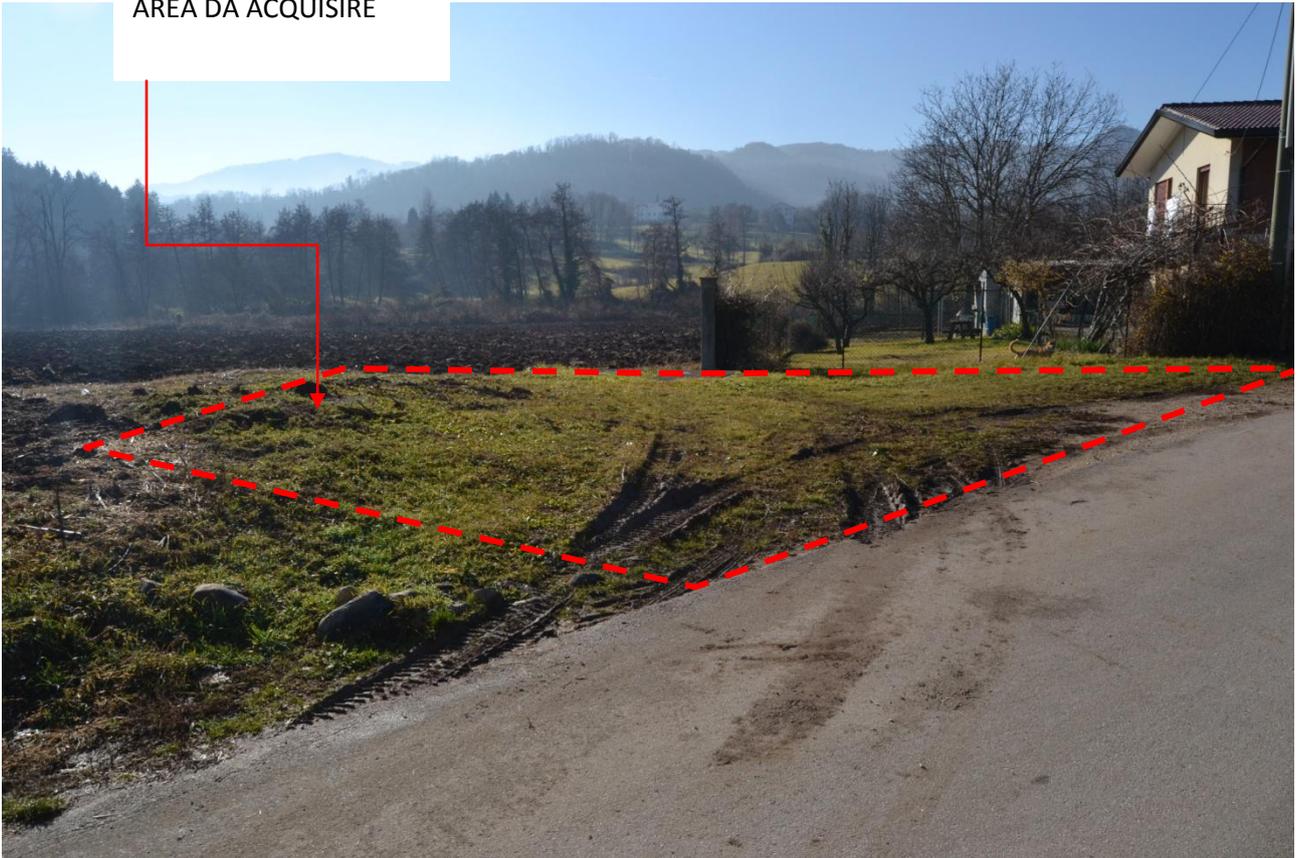


BOTOLA DI ACCESSO AL DEPOSITO
INTERRATO



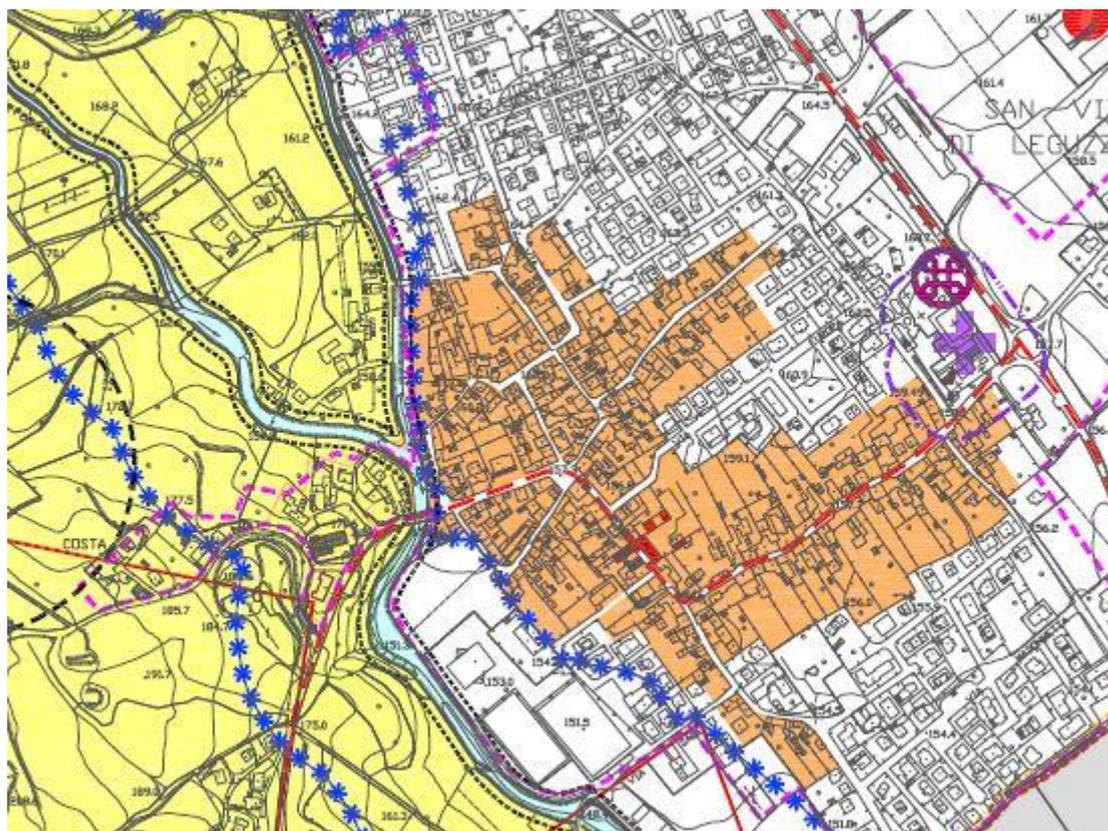


AREA DA ACQUISIRE





ALLEGATO N. 2 – Documentazione urbanistica



A) ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI – TAV. N. 1 DEL PAT

Legenda

Vincoli



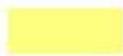
Vincolo monumentale
D.Lgs. 42/2004 - art. 10



Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923



Vincolo sismico
Zona 3 (Intero territorio comunale) O.P.C.M. n. 3274/2003



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004



Vincolo paesaggistico
D.Lgs. 42/2004 - art. 142 - Corsi d'acqua

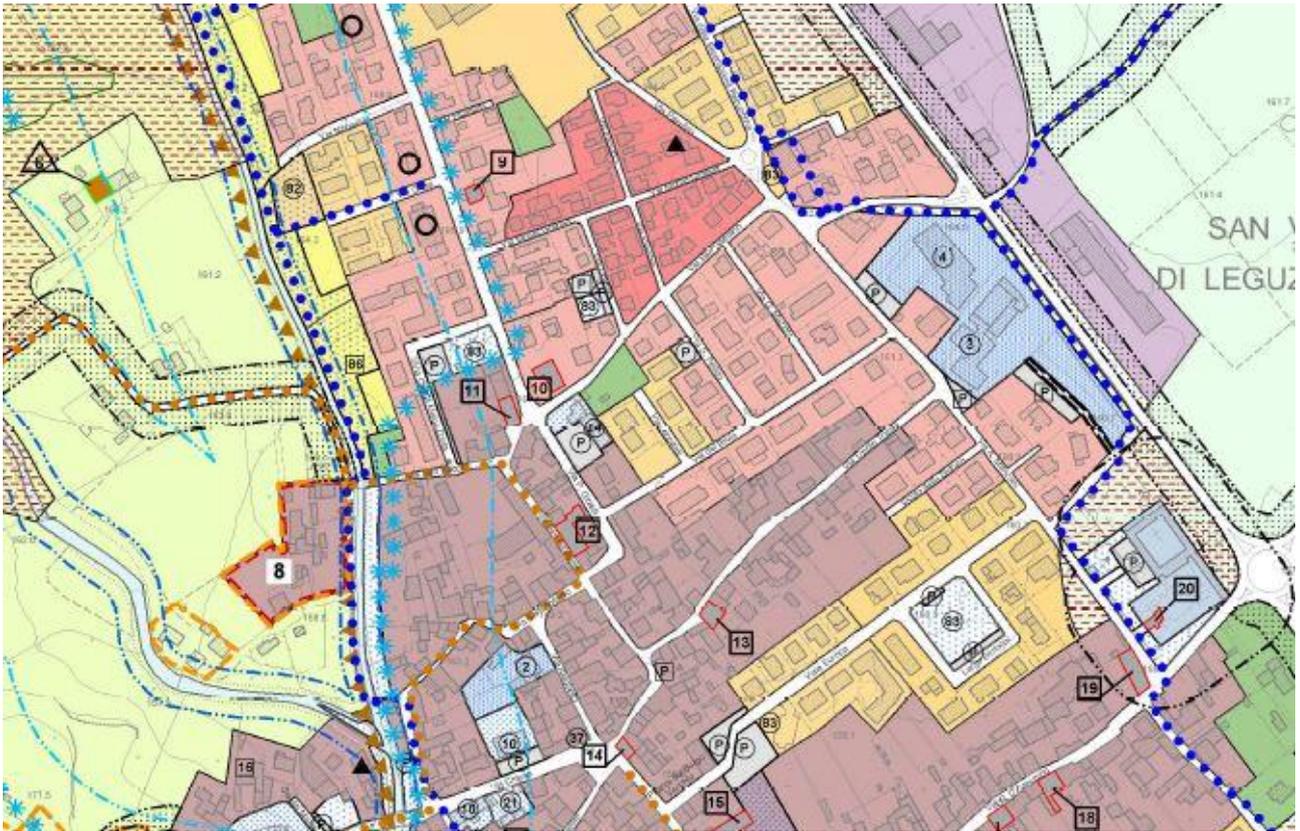


Vincolo paesaggistico e di destinazione forestale
D.Lgs. 42/2004 - art. 142 e L.R. n. 52/1978 - artt. 14 e 15

Centri Storici



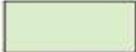
Centri Storici (fonte PRG)

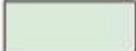


B) ESTRATTO TAVOLA N. 1 DI PI

Legenda

Zone Territoriali Omogenee - Agricole

 Zona Ep - agricola di pianura

 Zona Ec - agricola di collina

 Ambito edificazione diffusa

 Ambito agricolo di tutela

C) ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE DI PI

TITOLO III - LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 15 LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia del P.I., è suddiviso, ai fini della sua utilizzazione edificatoria, nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.).
2. Zone prevalentemente residenziali:
 - A1 Centro storico;
 - A2 Nuclei rurali di antica origine;
 - B1 Zona di completamento "Villaggio";
 - B2 Zona di completamento;

- C1ed Residenziale di completamento in ambiti di edificazione diffusa;
 - C2 Aree di espansione;
 - P.E.R. Aree di perequazione urbanistica.;
 - VP Zona a verde privato
3. Zone miste per attività produttive, commerciali e direzionali:
- D1 Mista di completamento;
 - D2 Mista di espansione;
 - D1.2: Prevalentemente produttive da assoggettare ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana
 - D3 Mista di completamento con strumento attuativo approvato (P.L. Proe Est).
4. Zone agricole:
- Ec zona agricola di collina;
 - Ep zona agricola di pianura
5. Zone per servizi pubblici o di interesse pubblico:
- F1 zona per istruzione;
 - F2 zona per attrezzature di interesse comune;
 - F3 zona per verde pubblico, gioco e sport;
 - F4 (P) zona parcheggio.

Art. 34 ZONE “Ec” e “Ep” – SUDDIVISIONE DELLA ZONA AGRICOLA

1. Il territorio agricolo è stato suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti sottozone:

Ec : zona agricola di collina

Comprende le zone agricole di elevato interesse paesaggistico e naturalistico: è ammessa anche la realizzazione di annessi agricoli con l'esclusione di nuovi allevamenti a carattere intensivo, nel rispetto delle legislazione vigente. Sono vietati gli impianti di acquacoltura. La localizzazione dei nuovi edifici deve ricadere nel raggio di 200m da edifici esistenti.

Ep: zona agricola di pianura

Comprende le zone agricole di pianura di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione dell'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E' consentita anche la realizzazione di annessi agricoli e di edifici destinati all'allevamento. Gli edifici per allevamenti zootecnico-intensivi potranno avere un rapporto massimo di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

2. L'edificazione all'interno delle diverse sottozone agricole è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 48, della L.R. 23/04/2004 n. 11 e s.m.i. e nei limiti delle presenti norme di PI:

Limiti per l'edificazione nelle diverse sottozone agricole				
Z.T.O.	costruzione abitazione rurale*	costruzione annessi rustici (e allevamenti a carattere familiare)	Costruzione allevamenti	
			Intensivi** (nuovi)	non intensivi
Ec	si applica l'art. 48 LR11/04	secondo il Piano di Sviluppo aziendale	NO	classe “A”
Ep		secondo il Piano di Sviluppo aziendale	NO	classi “A” e “C”

*Fatte salve le previsioni puntuali per gli edifici schedati come Beni Ambientali, sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario di abitazioni stabilmente abitate, fino ad un massimo di 30 mc per ciascun alloggio.

** Gli allevamenti intensivi esistenti possono in ogni caso essere assoggettati ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia

3. AMBITI AGRICOLI DI TUTELA COMPRESI TRA IL LIVERGON E LA STRADA PROVINCIALE N. 114, IN LOCALITÀ MERLARO E SULLA GUIZZA

- 1.1 Il PI salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali. Il PI valorizza, in quanto aree di particolare pregio e caratterizzazione dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico per la presenza dei complessi di corsi d'acqua, prati aperti, sistemi alberati e aree boscate e promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, comprese le attività agrituristiche e di servizio impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente; favorisce altresì la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio.
- 1.2 Per le zone agricole ricadenti negli ambiti di tutela individuati nelle tavole di PI tra il Livergon e la strada Provinciale, in località Merlaro e sulla Guizza, non sono ammesse nuove edificazioni isolate ma soltanto ampliamenti di edifici esistenti nel contesto stesso ai sensi Titolo V della L.R. 11/2004, con altezza della fronte non superiore a 4,5m fatta salva la possibilità di autorizzare, da parte del Comune, l'allineamento alla falda di copertura esistente qualora risultasse necessario per preservare l'originaria tipologia insediativa.
- 1.3 Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive ivi presenti, con impiego di specie locali. Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, le installazioni di attrezzature tecniche, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
 - in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
 - secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio;
 - in modo da assicurare il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio.
- 1.4 Non sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) modifiche alla morfologia dei terreni nelle cime e nei versanti collinari;
 - b) interventi di miglioramento fondiario comportanti la modifica dei terrazzamenti della collina o, se in pianura, che non siano finalizzati al risanamento idraulico del territorio con riduzione delle aree interessate da fenomeni di ristagno idrico da approvarsi da parte del Comune verificato non si generino impatti negativi sul contesto ambientale e paesaggistico;
 - c) l'eliminazione di filari arboreo-arbustivi, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità (es. allargamento stradale) o di esigenze fitosanitarie (secondo le disposizioni emesse dalle autorità preposte);
 - d) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;
 - e) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

4. AMBITI AGRICOLI DI COLLINA (coincidenti con gli ambiti di rilevanza paesaggistica, art. 26 del PAT)

- 1.1 Negli ambiti individuati come invariante ambientale e/o paesaggistica (area agricola di collina), gli interventi edilizi dovranno contenere (P), tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale-paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

ALLEGATO N. 3 – Documentazione catastale

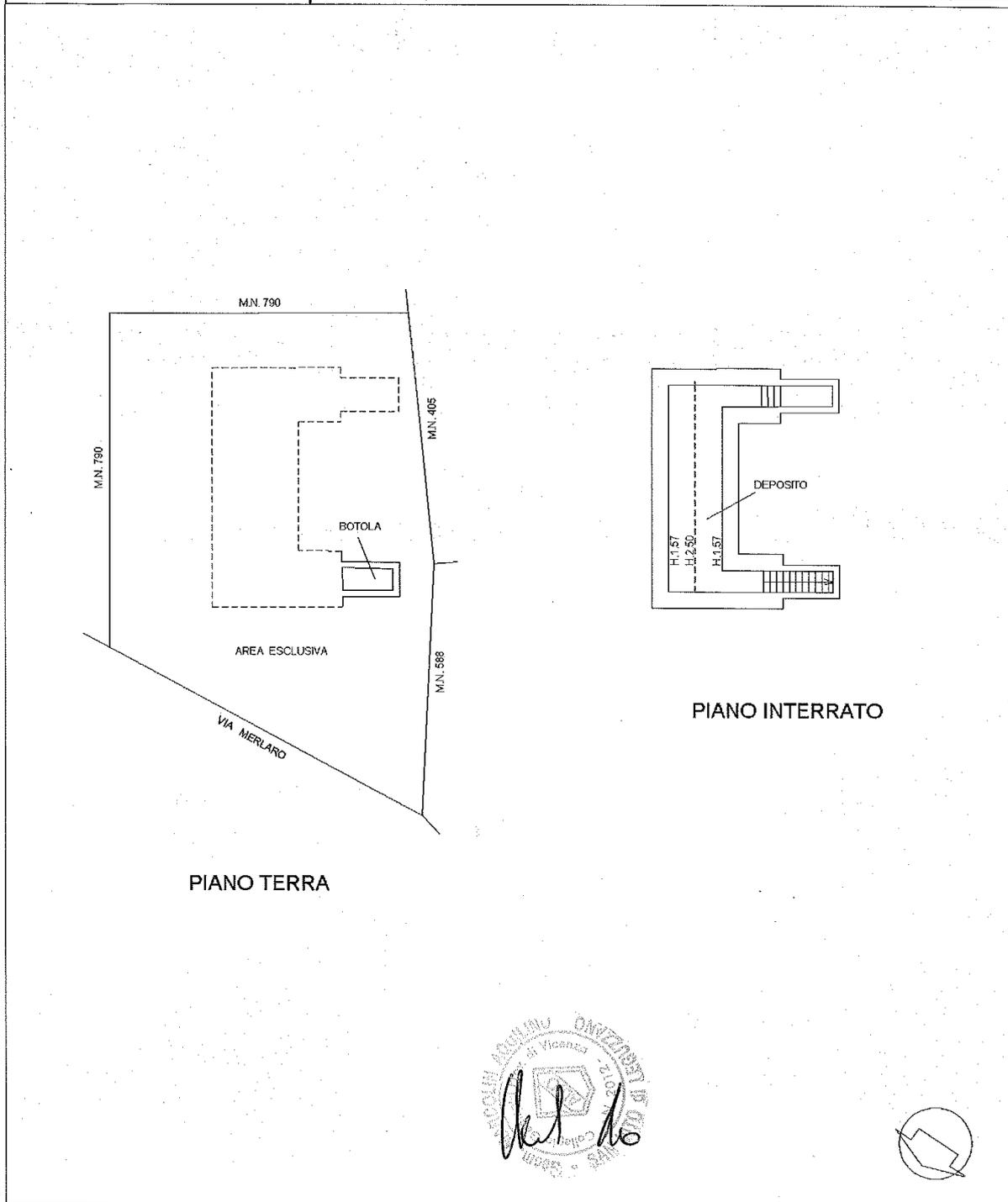


Estratto planimetria catastale – Fig. 5 m.n. 791

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Di Leguzzano	
Via Merlaro _____	civ. _____
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marcolin Aquilino
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	
Particella: 791	
Subalterno:	Prov. Vicenza N. 2012

Scheda n. 1 Scala 1:200



Planimetria immobile catasto fabbricati

Catasto Fabbricati

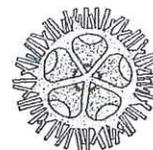
Protocollo n.: V10000734	Comune di SAN VITO DI LEGUZZANO (Codice: D7EC)	Ditta n.: I di I
Codice di Riscontro: 000A84304		Unità a destinazione ordinaria n.: 1
Operatore: GCMNTN		Unità in costituzione n.: 1
	Typo Mappale n.: 167743/2015	Unità a dest. speciale e particolare n.: -
	Causale: COSTITUZIONE	

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. FACCÌ ISABELLA nata a SAN VITO DI LEGUZZANO il 21/11/1948, Proprietà per 1/1	FCCSL48S611401B

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	C		5	791		VIA MERLARO, p. SI-T	U	C02	01	21	56	15,18	



PROGETTO

★ SALVARE LA MEMORIA ★

Interventi per il censimento, il recupero e la valorizzazione
di particolari beni storici della Grande Guerra.

con la collaborazione del



CLUB
ALPINO
ITALIANO

Sezione di Schio

OGGETTO DEL RILIEVO: Ricovero sotterraneo in calcestruzzo

COMUNE: SAN VITO DI LEGUZZANO

LOCALITA': località Merlaro, tra il ponte della Filanda e il ponte del Merlaro.

ALLEGATO ALLA SCHEDA

132

RILEVATO IL: 17/05/2005

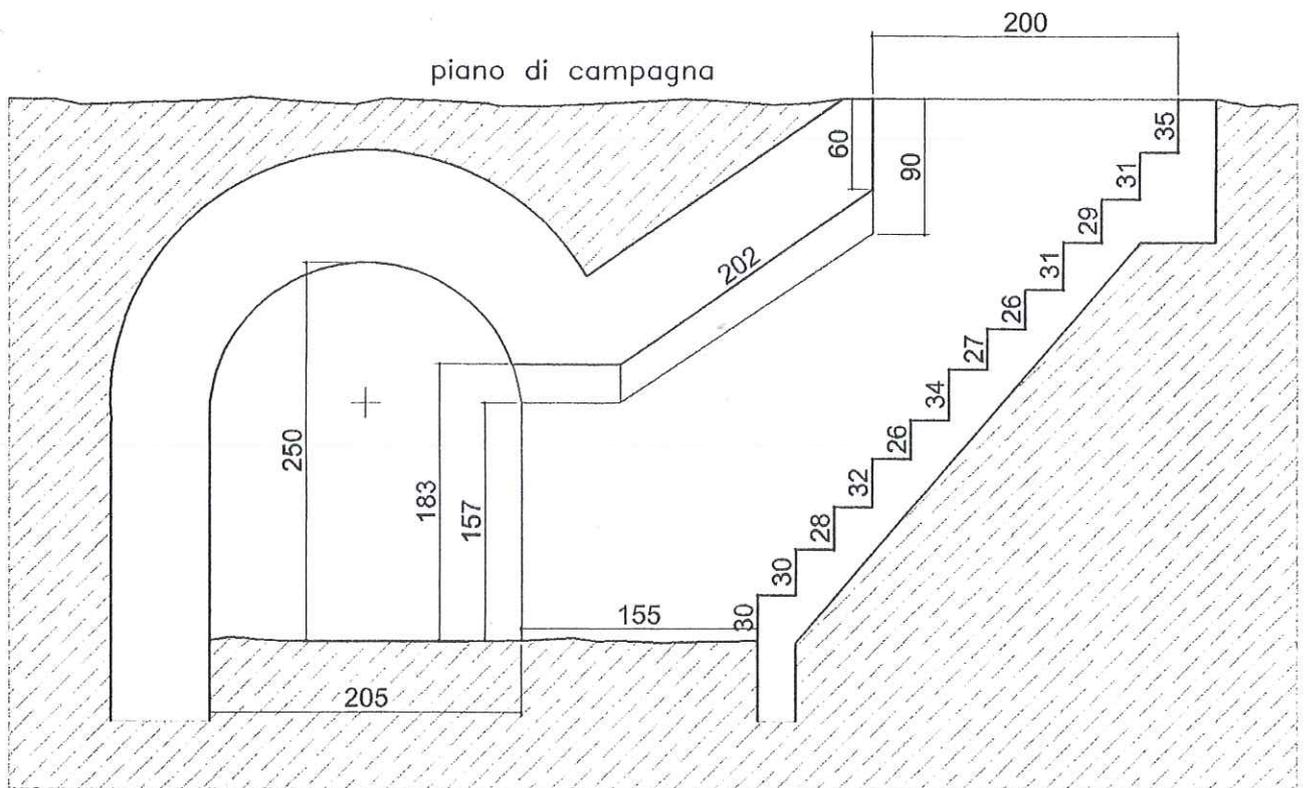
RILEVATO DA: Roberto Greselin, Damiano Novello.

DISEGNO SCALA: 1/50

REDATTO DA: dott. ing. Roberto Greselin

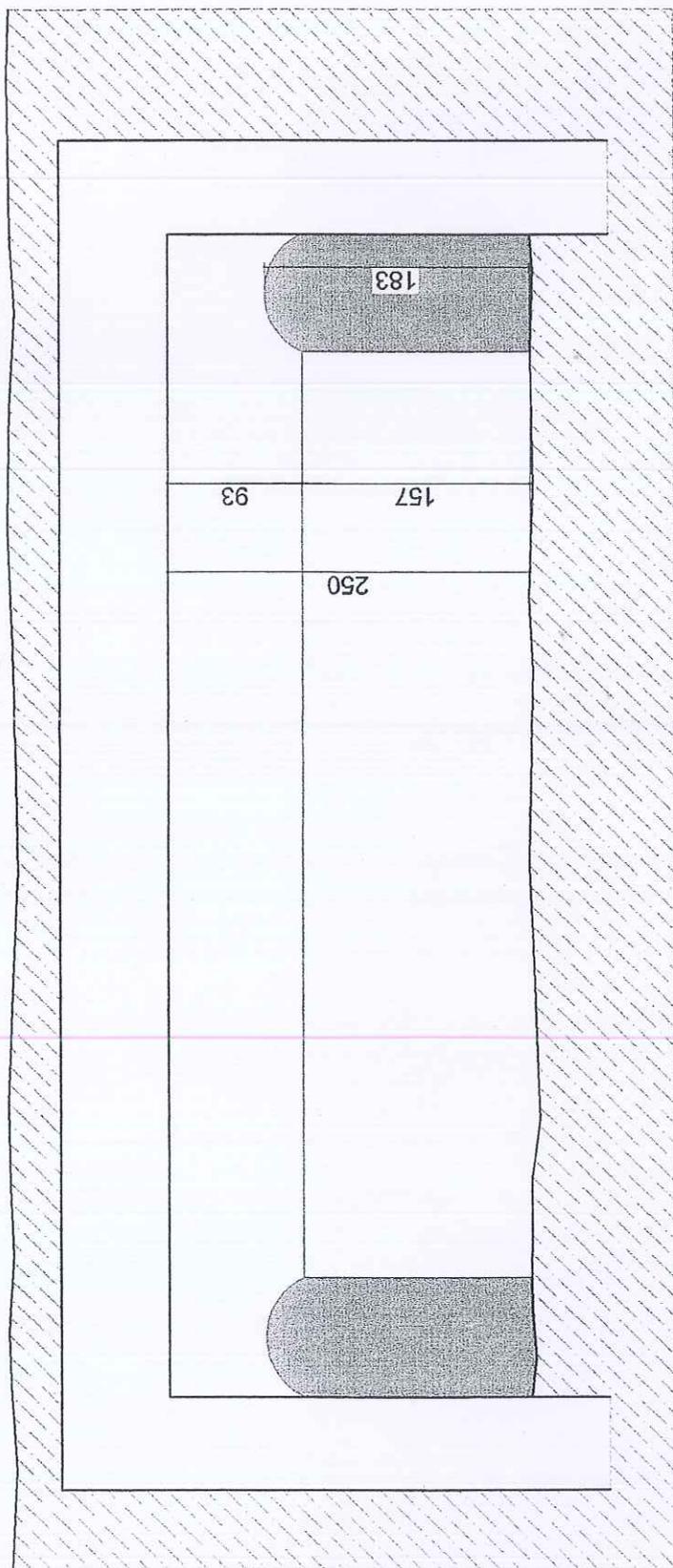
DATA: 18/05/2005

Sezione trasversale X-X 1/50



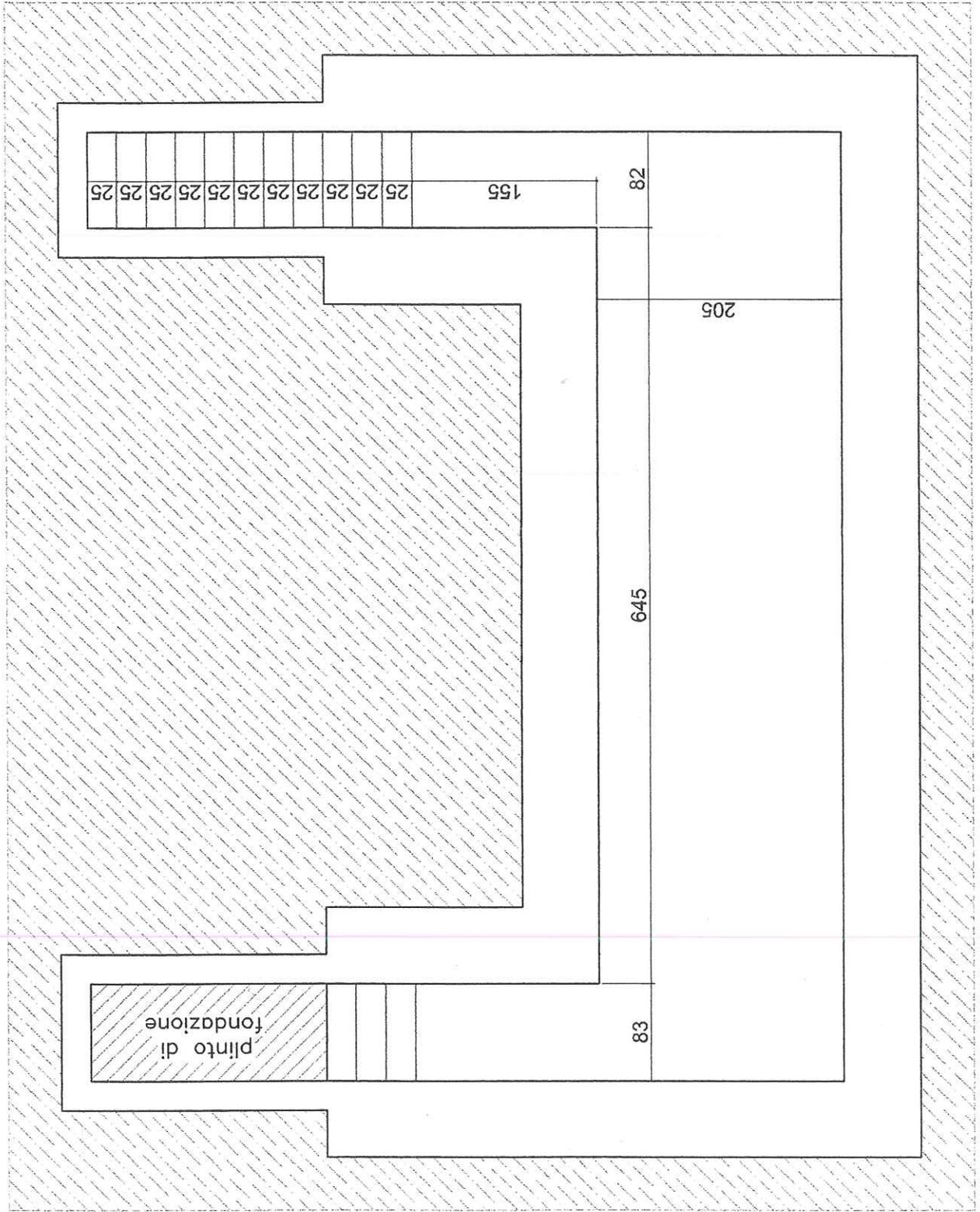
Sezione longitudinale K-K 1/50

piano di campagna



X

K



X

K