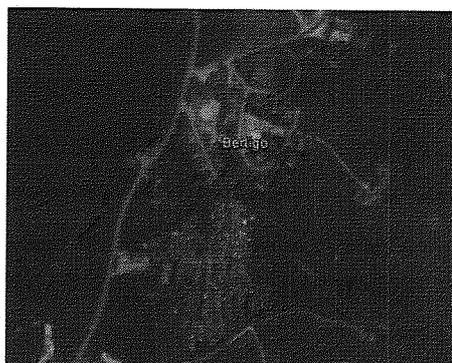
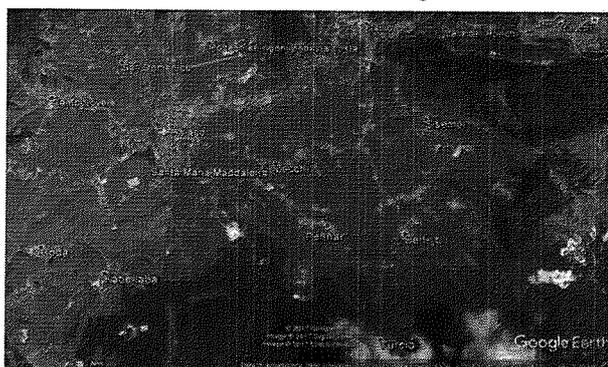


## **C) ASIAGO (VI) - OSTELLO ASIAGO** **(LOCALITA' BERTIGO) VIA EKAR**

### **1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE IMMOBILE**

La struttura è ubicata nella frazione Bertigo del comune di Asiago, situata nel margine sud-est dell'altopiano e caratterizzata da gruppi di costruzioni isolate e di diversa tipologia (abitazioni, terziario - artigianale, campeggio). La frazione appare abbastanza ai margini rispetto alle principali attrazioni turistiche della zona, ma collegata da una discreta rete viaria. Attualmente i



principali punti di riferimento della zona sono l'adiacente Camping ed il "Centro di Osservazione Ekar".

L'edificio è una costruzione di quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato in muratura portante con tetto a falde. Il piano terra ha una estensione fuori della sagoma principale su due lati. L'aspetto è quello tipico delle costruzioni di montagna. Internamente la distribuzione degli spazi è idonea all'uso ricettivo con tre piani, sostanzialmente identici ad eccezione della struttura mansardata del terzo, adibiti a camere e servizi igienici, il piano terra destinato agli spazi comuni (reception, bar, ristorante, cucina, sale comuni) e quello seminterrato adibito a zona servizi (camere di servizio, magazzini, depositi, sale, garage, centrale termica).

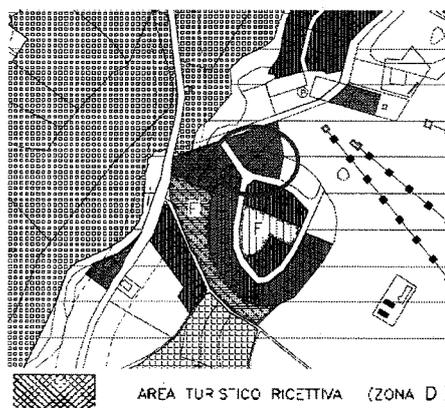


La struttura è risultata **dismissa da qualche anno**. L'interno ha evidenziato la presenza di qualche atto di vandalismo a causa dell'abbandono anche se, attualmente, risulta adeguatamente protetta dalle incursioni. L'immobile necessita certamente di un intervento di straordinaria manutenzione interna ed esterna oltre che della messa a norma degli impianti e di un adeguamento generale. In tale ottica tra le documentazioni disponibili vi è un computo metrico estimativo sommario, datato 8.03.2010 a firma degli arch. Lino De Battisti e geom. Denis Francescon, relativo alla riqualificazione della struttura che prevedeva per tale esigenza € 250.000 di lavori ed € 250.000 di arredi.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Asiago al foglio 10, particella 160 in categoria D/2 con una rendita di €11.052,18.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI URBANISTICI, PAESAGGISTICI ED EDILIZI

Nel comune di Asiago è vigente il PRG approvato con DGR 597 del 3.03.1998 per come integrato e modificato dalle successive Varianti le ultime delle quali, nn. 7 e 8, sono state approvate con DDGR 514/515 del 6.03.2007. La zona d'interesse risulta destinata a Zona D "turistico-ricettiva" normata dall'art. 38 delle NTA.



### Art. 38 Area turistico-ricettiva

1- Il Piano definisce "Area turistico ricettiva" le aree destinate alla realizzazione di nuovi alberghi e alla riqualificazione di alberghi esistenti.

#### A. Classificazione degli edifici

1bis - Nell'ambito dell'Area turistico-ricettiva il Piano riconosce gli edifici meritevoli di tutela o soggetti a particolari tipi di intervento:

- edifici di pregio individuati in cartografia (classe 1);
- edifici caratterizzanti il tessuto storico con particolari qualità architettoniche, individuati in cartografia (classe 2);
- edifici di impianto rurale da valorizzare individuati in cartografia (classe 3);
- edifici caratterizzanti il tessuto storico, diversi da quelli di classe 2, ma da tutelare (classe 4).

#### B. Tipi di intervento

2 - Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, sostituzione, completamento e nuovo impianto.

3 - Per gli edifici di pregio (classe 1) o caratterizzanti il tessuto storico con particolari qualità architettoniche (classe 2), di impianto rurale da valorizzare (classe 3) e caratterizzanti il tessuto storico, diversi da quelli di classe 2, ma da tutelare (classe 4) valgono le norme di tutela e i tipi di intervento riportati nel precedente articolo 35 "Area storico ambientale" lettera B, commi 7, 8, 9, 10, 10bis, 18, 22.

#### C. Parametri urbanistici ed edilizi

4 - Indice di edificabilità fondiaria 0,3 mq/mq.

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano, è consentito altresì l'ampliamento una tantum del 20 % della Slp esistente con destinazione turistico ricettiva, ad eccezione degli alberghi che hanno realizzato ampliamenti in deroga. Sono fatte salve le deroghe già approvate dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del PRG.

4bis - Per le attività commerciali, di cui all'art.19 punto 1 lettera A, legittimamente insediate alla data di adozione del piano negli edifici esistenti ricadenti nell'area normativa in oggetto, sono ammessi ampliamenti nella misura massima del

50 % della Slp esistente con tale destinazione. La Slp complessiva degli edifici (Slp preesistente, comprendente tutte le destinazioni in atto, più ampliamento commerciale) deve comunque rispettare gli indici di zona.

5 - Altezza massima: 10 metri;

6 - Piani: 3 + sottotetto

7 - Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza a edifici esistenti; m. 5 per le aree di nuovo impianto

8 - Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza. Per gli interventi di completamento sono consentite distanze da edifici esistenti, tra pareti non finestrate, non inferiori a ml. 3;

9 - Rapporto di copertura: 40% della SF

10 - Area libera: tenuta a verde

11 - Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente o indicato dal Piano.

12 - Parcheggi di uso pubblico: 0,5 mq ogni mq Slp

#### **D. Destinazioni d'uso**

13 - La destinazione d'uso è ricettiva

14 - Sono consentiti esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi nella misura massima del 30 % della Slp a destinazione ricettiva.

15 - Le attrezzature sportive o di servizio pubblico quali palestre, saune, piscine coperte, sale convegni, auditorium sono consentite e possono essere realizzate senza la verifica dell'indice di edificabilità territoriale e nel rispetto dei restanti parametri (puntoB), compreso il rapporto di copertura (40% SF), di cui al precedente punto 3.

15bis - Gli edifici a destinazione alberghiera, che sono stati ampliati in deroga, mantengono la destinazione turistico-ricettiva e non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.

#### **E. Modalità attuative**

16 - Autorizzazione o concessione in relazione ai tipi di intervento previsti o concessione convenzionata all'uso pubblico anche parziale, nel caso di attrezzature di cui al precedente comma 15.

17 - I progetti di intervento devono comprendere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia dell'intorno, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico-architettonici del contesto con particolare attenzione alle parti comuni, agli spazi pubblici e al rapporto con il sito.

18 - L'area turistico-ricettiva è classificata come zona territoriale omogenea D secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

19 - Per le aree turistico-ricettive di nuovo impianto l'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga opportuno, può promuovere la redazione di Piani per Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971.

Non sono state rilevate tutele paesaggistiche sull'area né sull'immobile.

### **3. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

#### **a) CATASTALE**

1. Visura storica del Catasto Terreni e Fabbricati
2. Stralcio della mappa catastale
3. Planimetrie catastali

#### **b) EDILIZIA**

1. Concessione Edilizia n. 73 del 31.05.1993 (pratica 44/1993) per la ristrutturazione con modifiche esterne dell'edificio con progetto a firma degli arch. Mauro Facchin ed ing. Corrado Rossato
2. Concessione Edilizia per Variante in c.o. n. 190 del 27.12.1994 (pratica 44/1993) completa di stralcio delle tavole progettuali e del positivo riscontro comunale (prot. 958 del 2.02.1995) relativo alla conforme ultimazione dei lavori
3. Autorizzazione di Agibilità n. 4 del 6.02.1995

4. DIA prot. 11403 del 8.08.2005 per lavori di adeguamento alla prevenzione incendi (consistenti nella compartimentazione della scala interna, realizzazione di un nuovo impianto antincendio ad idranti UNI 45 ed adeguamento delle porte REI esistenti) completa di tavola progettuale. Dichiarazione del direttore dei lavori geom. Michele Carli, con prot. 12793 del 26.09.2007, di **mancata esecuzione dei lavori**
5. Permesso di Costruire n. 187 del 18.10.2005 (pratica 206/2005) per il rifacimento del muro di un muro di contenimento completo di relazione tecnica e tavola progettuale

c) **TECNICA**

1. Dichiarazione di Conformità impianto termoidraulico aggiuntivo del 18.02.1994
2. Dichiarazione di Conformità impianto elettrico servizi del 9.12.1994
3. Certificato Idoneità Statica del 17.01.1995 a firma dell'arch. Mauro Facchin relativamente alle opere di ristrutturazione eseguita
4. Dichiarazione di Conformità del 17.01.1995 a firma dell'arch. Mauro Facchin relativamente alle opere di ristrutturazione eseguita rispetto alla normativa di igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento consumi energetici, tutela inquinamento e della LR 37/88
5. Dichiarazione di Conformità del 20.01.1995 a firma dell'arch. Mauro Facchin relativamente alle opere di ristrutturazione eseguita ai fini del rilascio dell'Agibilità
6. Dichiarazione (prot. 6951 del 30.03.2004) di non conformità alla normativa antincendio a firma del Comando provinciale di Vicenza dei VVF

#### **4. CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO**

In occasione del sopralluogo effettuato in data 6.12.2017, durante il quale sono state verificate alcune misure ed è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi (**APP. 3**) che si presentavano come schematicamente di seguito riproposto.



finestra invece di una porta di accesso della centrale termica, presenza di una bocca di lupo nel locale pluriuso

p. terra - diversi collegamenti interni tra sala da pranzo e locali adiacenti, diversa distribuzione interna tra locali cucina e anticucina, chiusura di una porta interna del locale ufficio

p. terzo - annessione dei due ripostigli alle rispettive camere da letto, differente accesso al locale bagno vicino alla scala esterna, presenza di nicchie finestrate nelle murature interne del corridoio, presenza di 15 lucernari

- c) L'attuale stato dei luoghi **non è perfettamente conforme** con quanto autorizzato con l'ultimo titolo edilizio valido. Le specifiche sono le stesse segnalate al precedente punto b). Si evidenzia che i luoghi del terzo piano (mansardato) coincidono, di fatto, con quanto rappresentato nel progetto sotteso alla DIA 11403/2005 che, però, è risultata successivamente rinunciata
- d) L'immobile attualmente **non è dotato** di "certificato prevenzione incendi" e la struttura **non appare conforme alla vigente normativa VVF** [gli interventi necessari erano stati previsti nella DIA prot. 11403 del 8.08.2005 non (completamente) eseguita].

Le difformità riscontrate appaiono sanabili urbanisticamente e/o rettificabili al catasto (accertamento di conformità e variazione catastale) con spese tecniche e sanzioni amministrative trascurabili.

## 5. VERIFICA DELL'INVENTARIO DEI BENI MOBILI

Per questa struttura non è stato consegnato un inventario da verificare.

## 6. CONGRUITA' DELLA STIMA PRAXI

L'immobile si sviluppa su tre piani da 280 mq cadauno, un piano terra da mq 430 ed un seminterrato da mq 360 (di fatto mq 1.270 per ricettivo e mq 360 per servizi/accessori). Inoltre introno alla struttura vi è un giardino che circonda l'immobile di circa mq 1.200. La struttura è formata da 33 stanze con una

capacità massima di 120 posti letto (con riferimento alle indicazioni progettuali contenute nella DIA 11403/2005 inizialmente proposta per l'adeguamento alla prevenzione incendi) ad uso ostello. Di queste 24 sono dotate di bagno privato. L'ostello, chiuso da anni, avrebbe sicuramente una apertura stagionale (inverno ed estate) che potrebbe prevedere circa 6/7 mesi di attività annuale.

Non vi sono particolari vincoli all'uso esclusivo ad ostello, pertanto la struttura potrebbe potenzialmente essere anche convertita in albergo. Sicuramente però, preliminarmente a qualsiasi possibile utilizzo, la struttura dovrebbe essere messa a norma e riqualificata, proporzionalmente al livello finale desiderato, nella considerazione che più si aumenta il livello dei servizi (e quindi la possibile tariffa) più si riduce la capacità ricettiva ed aumentano i costi di ripristino. Quindi, in considerazione dello stato di fatto dell'immobile, delle opere necessarie per l'adeguamento, per la necessaria riqualificazione della struttura e per il ripristino della conformità edilizio/normativa, si è del parere che il valore di mercato stimato in € 2.590.000 non sia congruo.

Pertanto, poiché la metodologia utilizzata dallo stimatore, di fatto, ha nel valore determinato dal "fatturato annuo camere" il dato principe della valutazione da cui dipende la metodologia estimativa - a parità di tutti gli altri parametri -, si ritiene che lo stesso possa essere semplicemente rimodulato con l'applicazione di parametri differenti rispetto a quelli utilizzati.

stima	gg. aper.	posti letto	n° cam.	% occ. cam.	cam. annue	tariffa cam.	fatturato camere	% > serv.	fatturato totale
PRAXY	365	132	33	60%	7.227	€ 80	€ 580.000	43%	€ 830.000
verifica congruità	210	120	33	60%	4.158	€ 72	€ 299.000	43%	€ 430.000

In particolare, adeguando i dati utilizzati dallo stimatore con quelli acquisti nel corso del presente incarico, si viene ad evidenziare un valore del fatturato totale (con le camere considerate da quattro posti letto ed una maggiorazione per pasti serviti) pari a quasi la metà di quello considerato nella stima.

Quindi, anche fermi tutti gli altri parametri, ne consegue che utilizzando la stessa metodologia estimativa (DCF), un valore di mercato più congruo per la struttura in considerazione dello stato dei fatti, potrebbe essere pari a circa **€ 1.300.000,00.**