

DR. ING. HANSJÖRG LETZNER

Gentile
dott.ssa Andreina Maggiore
Club Alpino Italiano (CAI)
Via Petrella 2
20124 MILANO (MI)

Bolzano: 19.03.2019

Oggetto: Centro di Formazione B. Crepaz – Passo Pordoi
P.ed. 471 del C.C. di Canazei (TN)
P.ed. 78 del C.C. di Livinallongo del Col di Lana (BL)
Perizia di stima immobiliare con indicazione delle possibilità di valorizzazione

Gentile dott.ssa Maggiore,

faccio seguito alla Sua richiesta per confermarLe che i valori di stima contenuti nella mia perizia dd. 17.03.2017 possono considerarsi attuali anche alla data odierna, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi due anni.

Colgo l'occasione per porgere

distinti saluti
dott. ing. Hansjörg Letzner

Q:\2721\1\2_DK\TX\Brief_01_2019.doc

CLUB ALPINO ITALIANO – C.A.I.

Centro di Formazione B. Crepaz – Passo Pordoi

P. ed. 471 del C.C. di Canazei (TN)

P. ed. 78 del C.C. di Livinallongo del Col di Lana (BL)

* * *

perizia di stima immobiliare

con indicazione delle possibilità di valorizzazione

* * *

1. Incarico:

Nel mese di marzo del 2017 lo scrivente è stato incaricato dal Presidente del *Club Alpino Italiano – C.A.I.* di redigere una perizia di stima relativa ad un immobile di proprietà del CAI sito in parte sulla p. ed. 471 del comune catastale di Canazei (TN), ed in parte sulla p. ed. 78 del comune catastale di Livinallongo del Col di Lana (BL). Nello specifico si tratta del Centro di Formazione *Bruno Crepaz* sito al Passo Pordoi.

L'incarico prevede la stesura di una stima del valore dell'immobile, congiuntamente ad una indicazione di massima sulle possibilità di valorizzazione dello stesso.

2. Oggetto della stima:

Oggetto della presente perizia di stima è l'edificio del *Club Alpino Italiano* che ospita il “*Centro di Formazione B. Crepaz*”, ubicato lungo la “*Strada Statale n. °48 – delle Dolomiti*” sul Passo Pordoi.

Una singolarità del fabbricato è rappresentata dal fatto che lo stesso si trova collocato a cavallo tra le Province di Trento (TN) e di Belluno (BL), proprio sul confine che le divide; una porzione di edificio è infatti

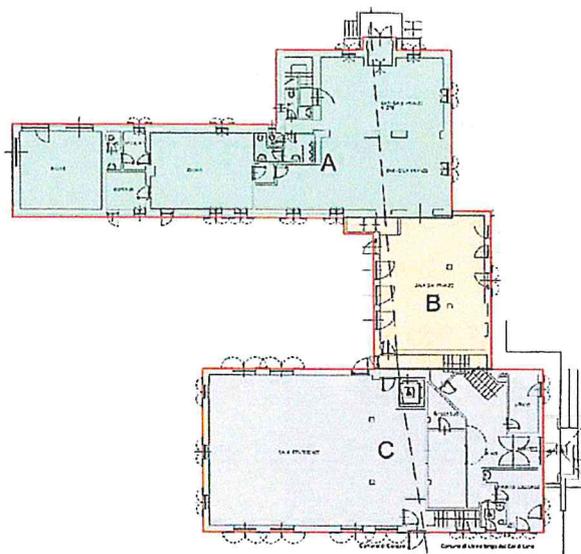


situata nel Comune di *Canazei* (TN), mentre la seconda parte è ubicata sul territorio comunale di *Livinallongo del Col di Lana* (BL).

La porzione di edificio situata sul territorio trentino si trova sulla p. ed. 471 del comune catastale di Canazei – un lotto di superficie complessiva pari a 2.860,00 m² – mentre la porzione ubicata sul territorio della Regione Veneto è situata sulla p. ed. 78 del comune catastale di Livinallongo del Col di Lana (vedasi allegato 1), la cui superficie complessiva non è nota allo scrivente per mancanza dei relativi estratti catastali.

Il fabbricato presenta al piano terra ed al primo piano una forma che si potrebbe approssimativamente definire ad “U”, di geometria rettilinea e regolare e di superficie utile lorda pari a 662,25 m² per piano (vedasi a tal proposito l’allegato 5).

Per semplicità di esposizione, lo scrivente ha pensato di suddividere la pianta del fabbricato nei tre blocchi principali di cui lo stesso è composto, individuandoli distintamente con le lettere “A”, “B” e “C” come riportato nel seguente schema grafico:



2.1. Stato di manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio non si presenta in maniera uniforme: mentre il blocco "C" – dove al piano terra troviamo l'ingresso, la "hall", la sala conferenze ed ai piani superiori delle stanze d'albergo tutt'ora fruibili – si può definire mediocre / buono, quello del blocco "A" è decisamente pessimo e quello del blocco "B" è da classificare come non buono. Vedansi le foto in allegato 4.

2.2. Disposizione interna:

L'edificio si estende su quattro piani, di cui uno interrato, un piano terra e due piani superiori.

Il piano interrato, che sostanzialmente occupa solo parte della superficie del blocco "C", ospita i vani tecnici, la caldaia, una lavanderia ed un deposito / dispensa.

Al piano terra del blocco "A" si trovano allocati un negozio di piccole dimensioni (oggi in disuso), una cucina con adiacente sala da pranzo ed un piccolo ufficio (anch'essi in disuso), mentre il blocco "B" contiene una sala da pranzo (non più utilizzata come tale); tutti questi vani ospitano attualmente una mostra permanente sulla *Grande Guerra*. Al blocco "C" sono ubicati l'ingresso con la "hall", un vano infermeria- primo soccorso, nonché i servizi igienico-sanitari ed una ampia sala conferenze.

Il primo piano fuori terra – delle stesse dimensioni del piano terra (superficie utile lorda di 662,25 m²) – ospita, distribuite su tutti tre i blocchi, ben 24 stanze d'albergo con servizi igienico-sanitari annessi; di



queste stanze 10 si trovano nel blocco “C”, 3 nel blocco “B” ed 11 nel blocco “A”. Queste ultime sono decisamente le più “spartane” ed anche ove fossero in buono stato di manutenzione poco adatte ad una gestione alberghiera dell’immobile.

Al secondo piano dell’edificio, ricavato nel sottotetto e di dimensioni più contenute (superficie utile lorda di 345,00 m²) rispetto ai restanti due piani fuori terra, troviamo al blocco “A” alcuni vani che fungono da ripostiglio, al blocco “B” alcuni vani destinati ad ufficio così come i servizi igienico-sanitari, mentre nel blocco “C” troviamo ubicata la biblioteca ed una seconda serie di vani adibiti ad ufficio (vedasi allegato 5).

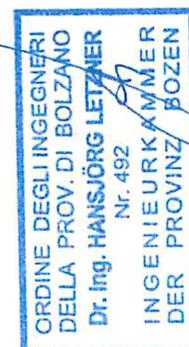
Il fabbricato risale presumibilmente alla fine del XIX – inizi del XX secolo, ed ha subito qualche intervento di ristrutturazione e ampliamento negli ultimi decenni, tant’è che l’edificio è provvisto di un ascensore e di un impianto centralizzato di riscaldamento, che risulta però funzionante limitatamente al blocco “C”.

Le finiture degli interni sono spartane e mostrano gli inevitabili segni legati alla vetustà dell’edificio. Vedasi in proposito il rilievo fotografico all’allegato 4.

La struttura del tetto a falde è in legno, provvista di una serie di abbaini che asservono i vani ricavati nel sottotetto; essa è dotata di un manto di tegole tradizionali.

2.3. Superfici e cubature dell’immobile:

Di seguito si riportano le superfici delle singole particelle edificabili (vedasi allegato 2, incompleto), oltre a quelle lorde, dette “commerciali”



dell'immobile, così come determinate all'allegato 5:

Superfici catastali:

P. ed. 471 del C.C. di Canazei 2.680,00 m²

P. ed. 78 del C.C. di Livinallongo del Col di Lana *

Superficie totale *

Superfici commerciali:

Superficie utile lorda piano interrato 228,11 m²

Superficie utile lorda piano terra 662,12 m²

Superficie utile lorda primo piano 662,25 m²

Superficie utile lorda piano sottotetto 344,65 m²

Superficie lorda commerciale complessiva 1.897,13 m²

La **cubatura complessiva** del fabbricato è di circa 5.300,00 m³ vuoto per pieno.

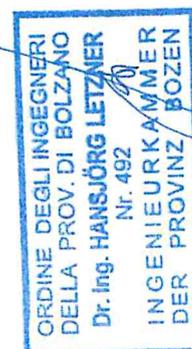
3. Destinazione urbanistica:

3.1. Comune di Canazei:

Dal punto di vista urbanistico la parte di immobile oggetto di stima allocata nel Comune di Canazei viene a cadere in zona "D4 – *Attrezzatura turistico ricettiva*" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Canazei (TN).

In questa zona l'edificabilità è regolamentata dalle "norme tecniche di attuazione" al Piano Regolatore, adottate in data 22.12.2016 dal Commissario *ad acta*, dott. arch. Domenico Maistri (vedasi allegato 3).

In particolare, per la zona sopra citata, vale quanto di seguito riportato per estratto:



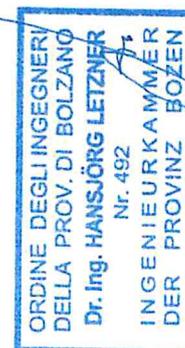
* non noto per mancanza degli estratti catastali

Art. 53 - D4 - Aree per attrezzature turistico ricettive

...omissis...

2. *Destinazione d'uso: nelle parti così denominate [è] ammessa la presenza dei fabbricati esistenti con il loro uso e le opere, infrastrutture e manufatti edilizi, aventi la funzione connessa allo svolgimento delle attività sciistiche, i rifugi alpini ed escursionistici. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo IV Urbanistica commerciale.*
3. *Interventi edilizi ammessi: Interventi sull'edilizia esistente, ed in particolare: a) negli edifici e fabbricati non sottoposti a tutela: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione; b) per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 42 e 43 vale quanto stabilito dallo stesso; c) dove espressamente previsto in cartografia è ammessa la realizzazione di spazi espositivi e museografici; E' concesso, in caso di ristrutturazione edilizia degli edifici a carattere ricettivo alberghiero, così come definita nell'art. 52, e nei rifugi alpini ed escursionistici un aumento del volume dell'edificio, per una sola volta ed in alternativa al pieno sfruttamento della densità edilizia delle aree intestate alla ditta richiedente, del 20% del volume dell'edificio esistente fino ai primi 1.000 mc e del 5% del volume dell'edificio rimanente; - interventi di sistemazione del suolo; - cambiamento della destinazione d'uso.*
4. *parametri urbanistici ed edilizi:*

$$I_f = 0,3 \text{ mc/mq}$$



$H = m. 8,50$

All'esito dell'esame della documentazione in possesso dello scrivente non risultano vincoli di tutela in capo all'immobile.

3.2. Comune di Livinallongo del Col di Lana:

Dal punto di vista urbanistico la parte di immobile oggetto di stima allocata nel Comune di Livinallongo del Col di Lana viene a cadere in zona "F-P/b1 - Area per attrezzature pubbliche e di interesse comune" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Livinallongo (BL).

In questa zona l'edificabilità è regolamentata dalle "norme tecniche di attuazione" al Piano Regolatore del 1999, approvato con delibera n. 77/40 dal Consiglio Comunale in data 29.11.1999, con integrazione n. 3 dd. 21.01.2000 (vedi allegato 3).

In particolare, per la zona sopra citata, vale quanto di seguito riportato per estratto:

Art. 25 - [F-P] Zona Attrezzature pubbliche e di interesse comune tipo a - b - c - d - e - f - g - h - i

Le normative che seguono regolano le attrezzature pubbliche di interesse comune relative alle seguenti destinazioni:

.....

b) Istituzioni culturali e associative

.....

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate le attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale richiamate più sopra e nell'articolo precedente.

Possono essere consentite attrezzature di tipo commerciale o



direzionale, nel limite del 20% del volume edilizio, comprese eventuali abitazioni ad esse connesse, se tali attrezzature si configurano come integrative della attività principale.

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:

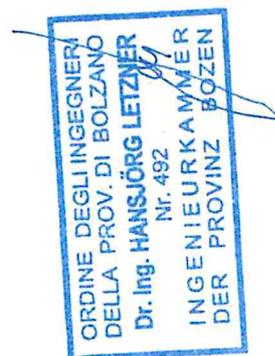
- *attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico:
7 mq/dipendente*
- *attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 7 mq/dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.*

Agli edifici con destinazione d'uso residenziale eventualmente esistenti all'interno delle aree suddette, non sono concessi aumenti di volume salvo le esigenze di carattere igienico-sanitario contemplate e previste dall'articolo 43.

Parametri urbanistici:

- 1) Tipologia edilizia: edifici a blocco o in linea*
- 2) Densità fondiaria massima = 3,00 mc/mq*
- 3) Indice massimo di copertura = 60%*
- 4) Distanza minima dai confini = 5,00 m*
- 5) Distanza dalla strada = 10,00 m*
- 6) Distanza minima tra fabbricati = 10,00 m*
- 7) Le superfici scoperte sono destinate a giardino, cortile, parcheggio.*

Per dette attrezzature, per l'interesse pubblico che perseguono, per motivate esigenze di servizio, sarà sempre possibile da parte del



Consiglio Comunale applicare i poteri di deroga specificatamente previsti dalle presenti Normative.

4. Perizia di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile, la metodologia più corretta ed usuale appare in ogni caso l'approccio "sintetico", ovvero la stima basata sul confronto dei prezzi realizzati o realizzabili in operazioni di compravendita o di conferimento di beni consimili – in fattispecie di terreni con destinazione urbanistica di struttura ricettiva alberghiera, rispettivamente di attrezzatura di interesse comune – allocati il più vicino possibile alla zona oggetto di disamina. Di ausilio sono anche i dati reperibili sul sito dell'*Agenzia del Territorio*, i quali sono molto attendibili ed in linea con il mercato immobiliare.

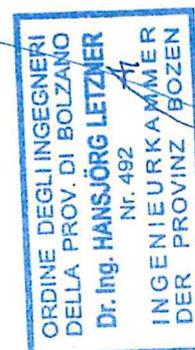
Dalle ricerche effettuate si può, in buona approssimazione, ritenere che un costo unitario di 1.000 €/m² – 1.100 €/m² per le superfici commerciali possa considerarsi congruo; in alternativa un costo di 380 €/m³ – 420 €/m³ riferito alla cubatura della preesistenza, calcolata vuoto per pieno. Applicando questi prezzi unitari alla superficie commerciale e rispettivamente alla cubatura come determinate al precedente punto 2.3. il valore dell'immobile così si può determinare:

a) In base alla superficie commerciale:

Valore minimo	1.897 m ² à 1.000 €/m ²	=	1.897.000 €
Valore massimo	1.897 m ² à 1.100 €/m ²	=	2.086.700 €

b) In base alla cubatura:

Valore minimo	5.300 m ³ à 380 €/m ³	=	2.014.000 €
Valore massimo	5.300 m ³ à 420 €/m ³	=	2.226.000 €



Mediando i valori sopra riportati si può, con buona attendibilità, concludere che il valore di mercato dell'immobile possa attestarsi fra **2.000.000 € e 2.100.000 €**.

In questo calcolo non si è tenuto conto del valore del terreno di pertinenza, in quanto il valore dell'immobile nel suo complesso è dato dalla sua "vocazione edificatoria" e quindi dal valore del "costruito", mentre quello del terreno nudo nelle zone di alta montagna è trascurabile e passa quindi in second'ordine.

5. Considerazioni sulla possibilità di valorizzazione dell'immobile:

L'attuale consistenza dell'immobile, oltre che il suo stato di manutenzione, per larghe parti degradato, non consente un utilizzo a fini ricettivo-alberghieri che permetta una gestione economicamente sostenibile.

I posti letto utilizzabili – in numero di non più di 20-22, con uno standard decisamente inferiore a quello di altre strutture ricettive della zona –, la mancanza di una cucina, di una sala da pranzo e di un bar, non consentono uno sfruttamento utile del fabbricato quale "albergo", soprattutto alla luce dei modesti introiti ricavabili in sistemazione "a mezza pensione" di non più di 70 €-80 € / persona / die, a fronte delle alte spese di gestione, fra cui quella del riscaldamento di un complesso privo praticamente di coibentazione termica.

Le sale conferenze – quella grande a piano terra e le due più piccole, ricavate rispettivamente nella "biblioteca" e nella "palestra" al secondo piano – sono indubbiamente invitanti; dal punto di vista dello sfruttamento economico esse vanno però decisamente considerate quale "pesso", avendo una redditività per metro quadro impegnato prossima allo



zero.

Una valorizzazione economica dell'immobile è pensabile solo, se si ipotizza una destinazione alberghiera, possibile nei limiti della cubatura preesistente – solo in Comune di Canazei è permesso un aumento di cubatura di ca. 250-300 m³ – e della destinazione attuale. Allo scopo saranno perciò necessari degli investimenti non indifferenti, per adeguare la preesistenza a quelli che possono considerarsi, oggi, degli standard abituali negli alberghi della zona.

Le ipotesi che si possono formulare sono due: una prima, relativa ad una ristrutturazione parziale dell'immobile, limitata ai blocchi di fabbrica "A" e "B"; una seconda, che prevede invece il rifacimento completo dell'intera costruzione, anche con completa demolizione e ricostruzione. Nella prima delle due ipotesi si possono assumere costi in misura di **1,6-1,8 mio €**; nella seconda ipotesi un costo di **2,8÷3,2 mio €** ed oltre, ove si ipotizzasse la realizzazione di una volumetria interrata con zona "wellness", piscina e sauna, nel qual caso l'investimento necessario potrebbe salire anche a **4,2-4,5 mio €**.

Un migliore sfruttamento economico lo permetterebbe indubbiamente la soluzione "radicale", con rifacimento completo, non fosse altro che per il fatto che essa permetterebbe una più ottimale e flessibile gestione degli spazi oggi occupati dalle sale riunioni che ingombrano non poco in posizioni in cui si potrebbero prevedere destinazioni più consone ed utili ad un albergo.

Dal punto di vista prettamente tecnico è difficile riuscire a valutare se un investimento di siffatta portata possa anche risultare redditizio nel lungo



periodo, mancando i necessari dati statistici su pernottamenti e richieste di ristorazione. Questi dati potranno essere ricavati per comparazione con attività simili situate su altri passi dolomitici della zona; il calcolo della redditività sarà comunque da sviluppare con l'aiuto di un tecnico commercialista.

* * *

Bolzano, 17.03.2017

il consulente tecnico

dott. ing. Hansjörg Letzner



Allegati

- 1) Estratti mappa (incompleti)
- 2) Visure catastali (incompleti)
- 3) Estratti PUC: Canazei
Estratti PUC: Livinallongo
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Planimetrie con determinazioni delle superfici lorde commerciali