



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



## **SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO**

Via Mezzaterra, 45 – [patrimonio@comune.belluno.it](mailto:patrimonio@comune.belluno.it)  
tel. 0437/913471 – fax 0437/913407  
PEC: [belluno.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:belluno.bl@cert.ip-veneto.net)

Belluno, 15 febbraio 2013

### **Giudizio di Stima**

Oggetto: fabbricato ex CRAL dell'ENAL in località *San Fermo*.

Il piccolo edificio in oggetto è ubicato in via San Fermo al civ. 1 ed è identificato catastalmente con la particella 35 del Foglio 101. E' costituito da un piano fuori terra, più due piccoli spazi interrati di nessuna utilità pratica. La struttura portante è in muratura di pietrame e calce, con copertura piana in latero cemento, impermeabilizzata. Gli intonaci interni ed esterni sono in malta di calce, i serramenti parte in legno e parte metallici.

La costruzione è in completo stato di abbandono da molti anni, con l'intonaco esterno quasi totalmente deteriorato, presenza di fessure nella copertura che lasciano filtrare l'acqua e i serramenti in pessimo stato di manutenzione.

E' stato costruito nel 1934 dall'Opera Nazionale Dopolavoro, allo scopo di utilizzarlo come circolo rionale della frazione di San Fermo. Dopo la seconda guerra mondiale, con lo scioglimento dell'OND, il fabbricato è passato all'ENAL (Ente Nazionale Assistenza Lavoratori) ed ha continuato ad assolvere il compito di bar e centro di ritrovo per la frazione di *San Fermo*.

Con la Legge 21/10/1978 n.641 l'ENAL è stato soppresso e tutti i suoi beni sono passati alle Regioni. Nel frattempo l'edificio aveva anche cessato la sua funzione di locale per il dopolavoro frazionale, per mancanza dei fondi necessari alla manutenzione e alla ristrutturazione. Il bene immobile è rimasto così in carico alla Regione Veneto fino al 1982.

Con la Legge Regionale 15/12/1982 n.55 sono stati consegnati ai Comuni, competenti per territorio, tutti i beni già intestati ai disciolti enti operanti in materia socio-assistenziale. Passato quindi in proprietà al Comune di Belluno, l'edificio è rimasto abbandonato fino ad oggi ed il suo stato manutentivo è ulteriormente peggiorato.



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252



La superficie commerciale (lorda) dell'immobile è di **80,80 mq**, mentre la superficie restante della particella 35, come scoperto, risulta di circa 370 mq.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Belluno, la costruzione e tutta l'area di pertinenza ricade in Z.T.O. E2 (zona agricola).

Secondo i dati reperibili sul *borsino immobiliare 2012 per la città di Belluno*, il valore unitario per edifici da ristrutturare nelle zone periferiche del Comune è di €/mq 510, ma in considerazione dell'ubicazione e del pessimo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del 35% a tale valore:

$$\text{mq } 80,80 \times \text{€/mq } 510 = \text{€ } 41.208,00 - 35\% = \text{€ } 26.785,20$$

All'area scoperta, vista la destinazione di P.R.G. e la zona, può essere assegnato un valore unitario di €/mq 3,00 per cui avremo:

$$\text{mq } 370 \times \text{€/mq } 3,00 = \text{€ } 1.110,00$$

Da ciò si può concludere come il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile sia:

$$\text{€ } 26.785,20 + \text{€ } 1.110,00 = \text{€ } 27.895,20$$

arrotondato ad **€ 27.900,00**

Il Tecnico Comunale  
*geom. Stefano Reolon*

Stefano Reolon  
tel. 0437/913448 – sreolon@comune.belluno.it  
Via Mezzaterra, 45 - 32100 Belluno

SR/sr