



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



AMBITO TECNICO

AREA PATRIMONIO E DEMANIO

Via Mezzaterra, 45 – patrimonio@comune.belluno.it
tel. 0437/913471 – fax 0437/913414
PEC: belluno.bl@cert.ip-veneto.net

Belluno, 09 maggio 2018

STIMA FABBRICATO IN LOCALITA' SAN FERMO

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).

Per la valutazione dell'immobile, visto lo stato attuale di conservazione e la necessità di una completa ristrutturazione per un suo riutilizzo, si sono prese in esame le quotazioni del mercato immobiliare a Belluno, riferite a fabbricati da ristrutturare. Esaminati questi dati si ritiene di assumere un valore unitario di €/mq 250,00 per l'edificio e di €/mq 2,00 per il terreno di pertinenza.

Otteniamo quindi per l'immobile:

$$\text{mq } 80,80 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 20.200,00$$

Mentre il valore dell'area scoperta è il seguente:

$$\text{mq } 370 \times \text{€/mq } 2,00 = \text{€ } 740,00$$

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

$$\text{€ } 20.200,00 + \text{€ } 740,00 = \text{€ } 20.940,00$$

arrotondato ad **€ 20.900,00**



Il Tecnico Comunale
geom. *Stefano Reolon*

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

SR/sr