



**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  
tel. 0437/913471 – fax 0437/913407  
PEC: [belluno.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:belluno.bl@cert.ip-veneto.net)

Belluno, 06 maggio 2013

### **VALUTAZIONE DI STIMA**

Oggetto: prefabbricato di proprietà comunale, già adibito ad abitazione, ubicato in località *San Pietro in Campo* - Foglio 48 mappale 79.

Il prefabbricato in oggetto è stato posizionato sul terreno di proprietà comunale (Foglio 48 mappale 79) nell'anno 1966, su disposizione del Commissario Prefettizio, al servizio della signora Sponga Angelina. La sig.ra Sponga era proprietaria ed abitava un fabbricato, ubicato in località *La Rossa*, che in quello stesso anno è stato demolito dal Comune per l'allargamento della curva stradale e per consentire una migliore visibilità alle manovre degli autobus.

L'installazione del prefabbricato fu autorizzata "a carattere precario per anni cinque" con licenza edilizia n. 4532 del 09/10/1967 (Prat.Ed. 384/67), mai ritirata. Negli anni successivi fu rilasciata un'altra licenza edilizia a carattere precario con il n. 4839 del 17/01/1969.

A seguito di istanza in data 17/11/1992 (Prat.Ed. 1495/92) e con parere espresso dalla Commissione Edilizia del 18/12/1992, il regime della già citata licenza è stato modificato da precario a permanente, con un provvedimento a firma del Sindaco datato 20/01/1993.

Il prefabbricato è attualmente inabitabile e si presenta in pessimo stato di conservazione, essendo disabitato da quasi 25 anni. La parete sul fronte sud risulta completamente sfondata verso l'interno ed i pavimenti originari sono praticamente inesistenti.

La superficie coperta della costruzione è di mq 30 per una cubatura di circa mc 90. Essa ricade in zona E2 del P.R.G. e risulta schedata sulla Tav. 12, priva di grado di protezione. Il mappale 79, classificato catastalmente come Prato, classe 4, ha una superficie complessiva di **mq 2930**.

Da quanto comunicato in una relazione del Servizio Edilizia Privata, al fabbricato in oggetto risulta applicabile la normativa di cui al comma 5 dell'art. 44 L.R. 11/04 che prevede la possibilità di ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

(segue)



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



Da una verifica delle distanze imposte dall'art. 7-39 p. 3.3 delle Nn.tt.a. del P.R.G. vigente, sulla porzione semipianeggiante del mappale 79 e nella posizione più favorevole, è possibile sviluppare una superficie coperta di circa mq 156.

Ai fini della presente valutazione si ritiene di suddividere la superficie del mappale 79, previo frazionamento, in due porzioni, come di seguito specificato.

### **Porzione 1**

Di tutta l'area occupata dalla particella 79, questa parte è a giacitura semipianeggiante e si sviluppa in lunghezza per circa 140 m, fra la strada comunale di San Pietro in Campo e altri terreni di proprietà privata, con una larghezza compresa fra 5÷6 metri, nella parte più stretta, e 18 metri circa nel punto più ampio; **superficie stimata mq 1450**. All'estremità sud-ovest, in corrispondenza di una strozzatura della sagoma planimetrica del terreno, esiste una strada privata che permette l'accesso a due abitazioni e nella stima occorre tener conto di questa servitù, ormai consolidata nel tempo. Questa prima porzione del mapp. 79 è quella dove è attualmente ubicato il prefabbricato.

### **Porzione 2**

L'altra parte della particella 79 è divisa dalla prima in corrispondenza della strozzatura citata in precedenza e si sviluppa verso sud-ovest. Questa seconda porzione del terreno comunale non ha un particolare interesse in quanto è costituita prevalentemente da una ripida scarpata, invasa da vegetazione spontanea, e si trova a ridosso della via San Pietro in Campo. E' pure attraversata da una carraiccia che si diparte dalla suddetta via e conduce ad altri terreni verso il greto del fiume Piave; **superficie stimata mq 1480**.

**Valutazione di stima:** per quanto riguarda il terreno, si ritiene di assegnare il valore di €/mq 2,00 alla porzione più sfavorita ed il valore di €/mq 9,00 alla parte più pregiata, comprensivo anche della volumetria e di quanto resta del vecchio prefabbricato. Si intende d'altro canto valorizzare maggiormente la cubatura restante ammissibile (mc 710 = mc 800 - mc 90) assegnandole un valore teorico di €/mc 120,00. Però, in considerazione della forma, dimensione e disposizione del terreno, che impone parecchie limitazioni allo sfruttamento edilizio, ed inoltre tenendo conto della servitù di passaggio che interessa la proprietà, si ritiene di ridurre tale importo del 50%.

*(segue)*



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



La stima finale viene suddivisa tenendo conto delle due parti che nel loro complesso formano il mappale 79.

**STIMA porzione 1:**

mq 1450 × €/mq 9,00 = € 13.050,00	(porzione di terreno favorevole, compreso prefabbricato)
mc 710 × €/mc 60,00 = € 42.600,00	(cubatura restante ammissibile)
<b>Totale € 55.650,00</b>	

**STIMA porzione 2:**

mq 1480 × €/mq 2,00 = € 2.960,00	(porzione di terreno sfavorita)
<b>Totale € 2.960,00</b>	

Il Tecnico Comunale  
*geom. Stefano Reolon*

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

SR/sr

---

**Allegati:** - visura catastale del mappale 79, Foglio 48;  
- estratto di mappa del Foglio 48;  
- estratto dal P.R.G. tavola 12 (San Pietro in Campo - Sagrognà);  
- valutazione della superficie coperta utilizzabile, rispettando le distanze dai confini;  
- relazione tecnica del Servizio Edilizia Privata;  
- documentazione fotografica.