

# STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E TERRENO ADIACENTE

**COMMITTENTE  
LOCALITA'  
ESTREMI CATASTALI**

APACA ODV – via Caduti 14 settembre 1944 n.34/H – Belluno (BL)  
Loc. Giamosa – 32100 BELLUNO (BL)  
FG. 81 MAPP. 152 SUB. 1-2  
FG. 81 MAPP. 153

**TECNICO**

Dott. Arch. Simone Mori  
p.zza dei Martiri 27  
32100 Belluno (BL)



**Data**

18.10.2022

## **OGGETTO**

Relazione di stima riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato delle di un'unità immobiliare e di un terreno siti in Comune di Belluno in loc. Giamosa.

## **PREMESSA**

La presente relazione di stima viene redatta a seguito di richiesta da parte della sig.ra Paola Lotto qualità di legale rappresentante dell'Associazione APACA ODV. La stessa riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato riferito beni di cui all'oggetto.

In data 29.09.2022 il sottoscritto arch. Simone Mori ha proceduto al sopralluogo al fine di raccogliere gli elementi utili alla redazione di una perizia di stima così come richiestogli dalla Committenza.

In data 07.10.2022 ho eseguito un accesso agli atti presso i competenti Uffici comunali, al fine di verificare la conformità edilizia del manufatto.

Sono state inoltre effettuate le indagini di mercato allo scopo di definire gli aspetti economici ed estimativi da prendere a riferimento.

La valutazione viene eseguita nel presupposto che i beni siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura, esclusi quelli di natura urbanistica e quelli specificamente evidenziati dal Committente.

Inoltre non saranno oggetto di valutazione eventuali elementi di pregio costituiti da oggetti e finiture avente valore artistico.

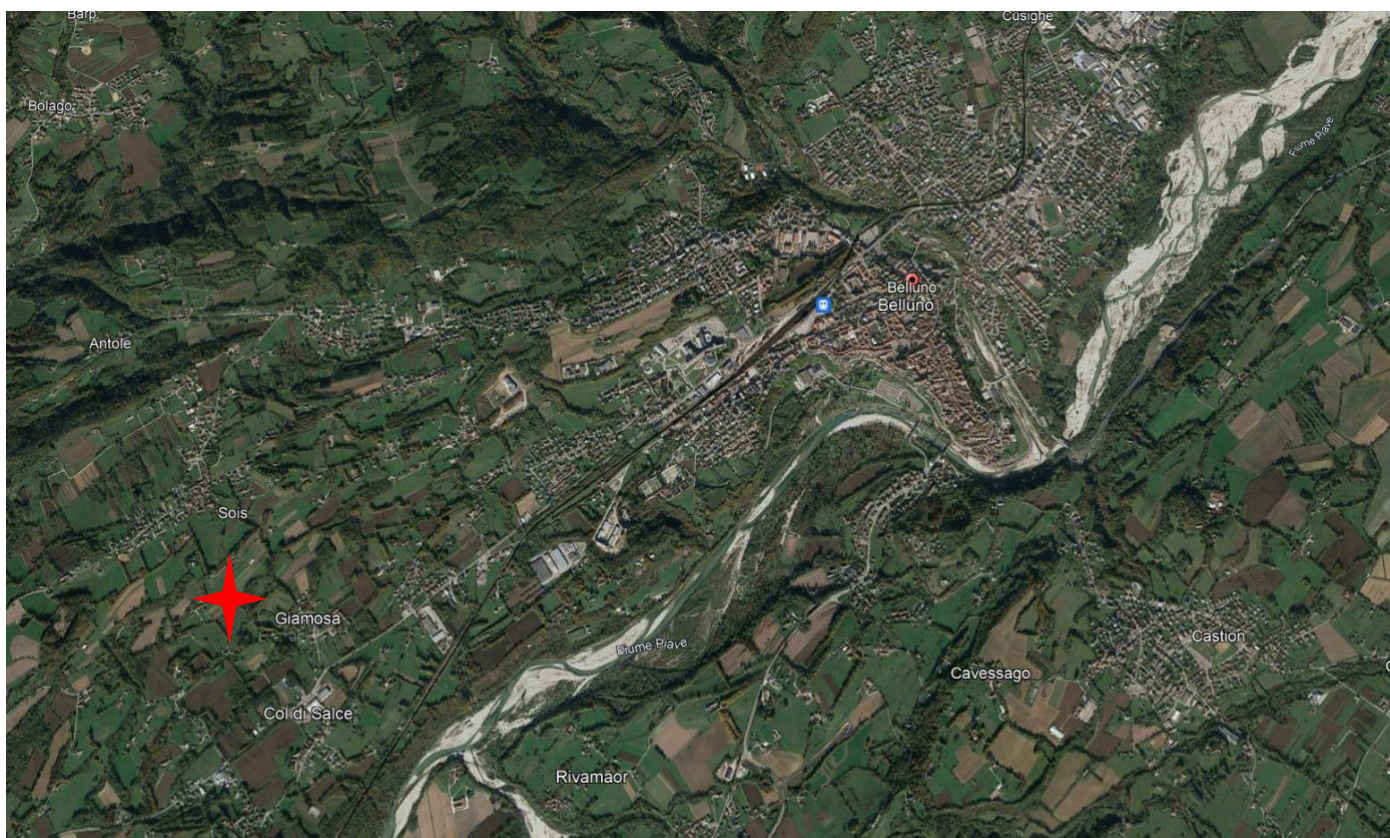
## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1- Ubicazione e descrizione della zona

L'unità immobiliare ed il terreno annesso sono siti in loc. Giamosa piccola frazione a circa 3,5 km dal centro della città di Belluno, poco discosto dalla direttrice SS50 che porta verso Feltre.

Il nucleo di Giamosa è costituito per la quasi totalità da edifici di tipo residenziale con una tecnica costruttiva di tipo tradizionale con struttura in muratura portante ed un numero di piani compreso tra due e tre.

I beni oggetto della presente stima distano circa 500 m dall'aggregato principale. La frazione di Giamosa è servita dai servizi pubblici e le diverse strutture ricreative, scolastiche e sanitarie sono raggiungibili in pochissimi minuti. Dal punto di vista ubicazionale l'immobile ha una buona posizione per la vicinanza a tali centri di interesse e per le intrinseche caratteristiche ambientali ed è da considerare, per il contesto in cui si inserisce, in una posizione appetibile dal mercato.



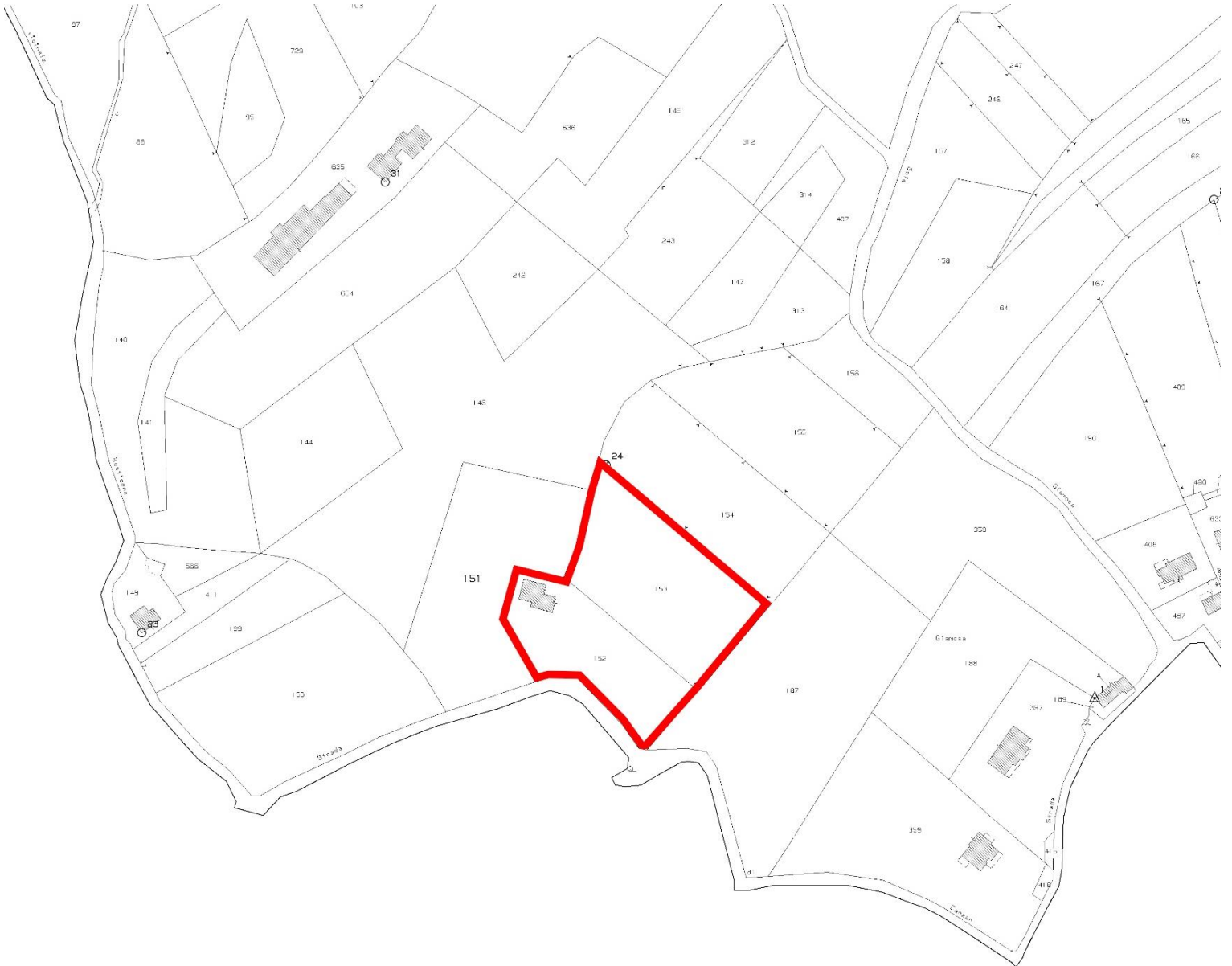
## 1.2- Dati catastali

Estratto di mappa fg.81 part. 152-153

Catasto fabbricati – Visura immobile fg. 81 part 152 sub.1-2

Planimetrie catastali immobile fg. 81 part. 152 sub. 1-2

Catasto terreni – visura terreno fg. 81 part. 1





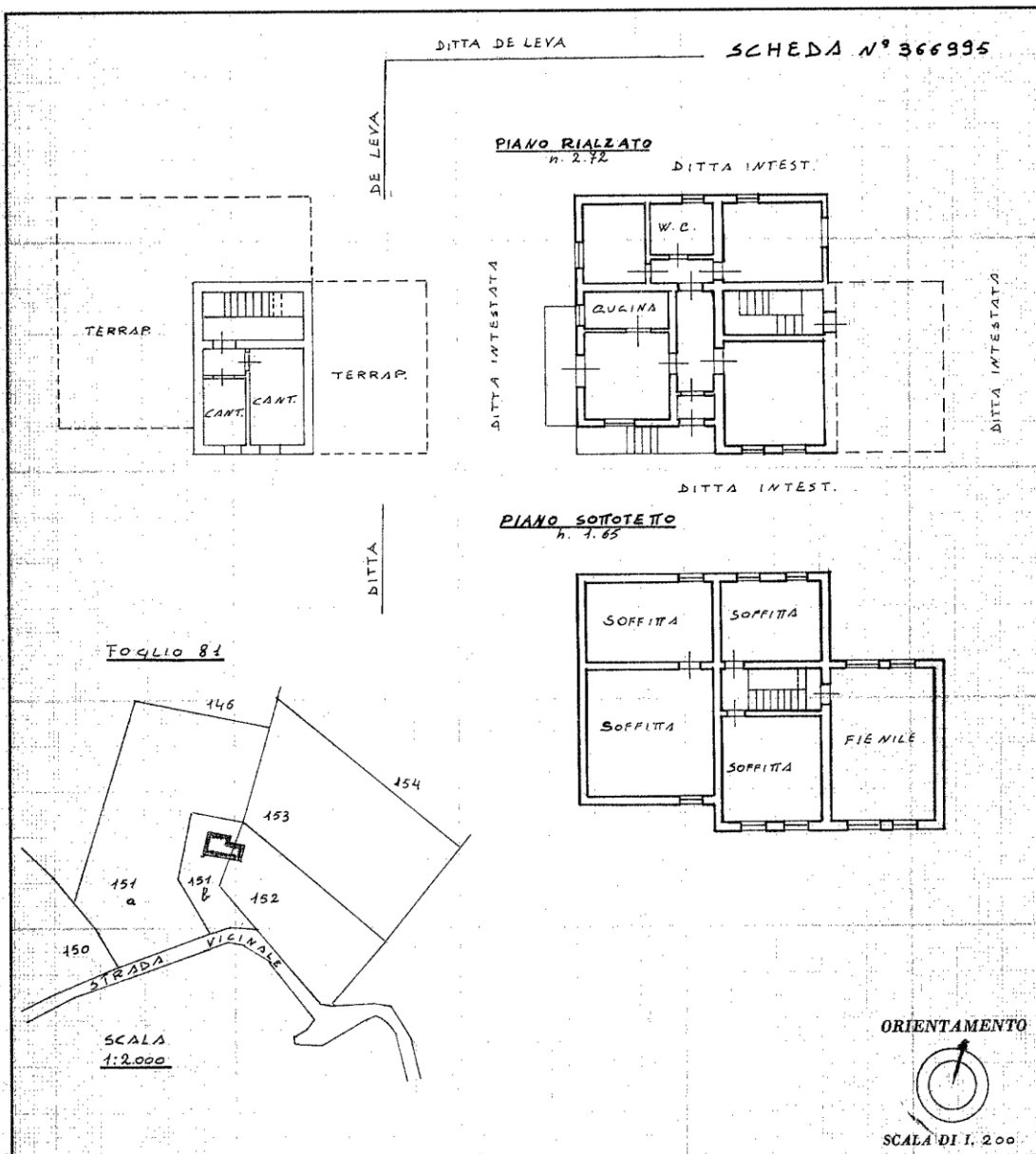


# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELLUNO Via GIAMOSA  
Ditta DE HENECH LINA m. BL 8-8-1930; DE HENECH n. BL 8-10-1932  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Comune di Belluno  
 Partita n. 10032/81  
 Foglio n. 81  
 Part. edit. n. 151 Sub. 1

Compilata dal PERIT. EDILE GIUSEPPE AGNOLI

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI della Provincia di BELLUNO

DATA 1-9-1976  
Firma: [Signature]



# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

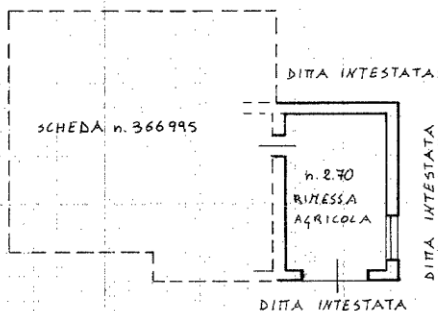
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BELLUNO Via GIAMOSA

Ditta DE HENECH LINA n. BL 8-8-1930; DE HENECH MARINA n. BL 7-10-1932

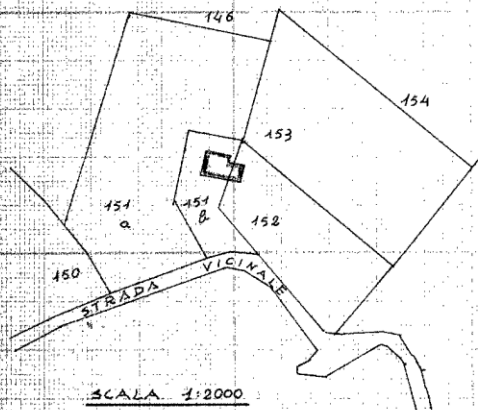
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BELLUNO

SCHEDA N. 292470

PIANO TERRA



FOGLIO 81



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Comune di Belluno

Partito n. 100321

Foglio n. 81

Part. ed. n. 151 Sub. 2

Compilata dal pe  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIUSEPPE AQQOLI

Iscritto all'Albo dei PERITI INDUSTRIALI  
della Provincia di BELLUNO

DATA 1-9-1976

Firma [Signature]

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **BELLUNO (A757) (BL)**

Foglio **81** Particella **152** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 402,84**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani**

**Indirizzo:** VIA GIAMOSA Piano S1 - 1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **156 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **153 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 04/06/2013 Pratica n. BL0070410 in atti dal 04/06/2013 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 29881.1/2013)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **BELLUNO (A757) (BL)**

Foglio **81** Particella **152** Subalterno **1**

Variazione del 23/05/2012 Pratica n. BL0060354 in atti dal 23/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4803.1/2012)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **BELLUNO (A757) (BL)**

Foglio **81** Particella **152**

---

> **Indirizzo**

VIA GIAMOSA Piano S1 - 1 - 2

VARIAZIONE del 04/06/2013 Pratica n. BL0070410 in atti dal 04/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 29881.1/2013)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 402,84**  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Variazione del 23/05/2012 Pratica n. BL0060354 in atti dal 23/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4803.1/2012)

> **Dati di superficie**

Totale: **156 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **153 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/12/1977, prot. n. 1355

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

- > **1. ASSOCIAZIONE APACA ODV**  
(CF 93015100253)  
Sede in BELLUNO (BL)  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > **2. SERVIZI SOCIALI ASSISTENZIALI S.R.L.**  
(CF 00989180252)  
Sede in BELLUNO (BL)  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di DE MENECH MARINA del 13/12/2020 Sede BELLUNO (BL) Registrazione Volume 88888 n. 380524 registrato in data 14/09/2022 - Trascrizione n. 9425.1/2022 Reparto PI di BELLUNO in atti dal 23/09/2022

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/10/2022

Dati identificativi: Comune di BELLUNO (A757) (BL)

Foglio 81 Particella 152

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 3.500 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/10/1975 in atti dal 04/03/1997 (n. 5912.1/1975)

---

> **Dati identificativi**

Comune di BELLUNO (A757) (BL)

Foglio 81 Particella 152

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 01/04/1976

Unità immobiliari corrispondenti al catasto  
fabbricati

Comune di BELLUNO (A757) (BL)

Foglio 81 Particella 152

---

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 3.500 m<sup>2</sup>

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER  
VARIAZIONI) del 05/07/1977 in atti dal 05/07/1984 (n.  
13284)

> Altre variazioni

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)  
del 17/10/1975 in atti dal 04/03/1997 (n. 5912.1/1975)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

### 1.3 – Provenienza del bene

#### FABBRICATO

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di DE MENECH MARINA del 13/12/2020 Sede BELLUNO (BL)  
Registrazione Volume 88888 n. 380524 registrato in data 14/09/2022 - Trascrizione n. 9425.1/2022  
Reparto PI di BELLUNO in atti dal 23/09/2022

Intestati

1. ASSOCIAZIONE APACA ODV  
(CF 93015100253)  
Sede in BELLUNO (BL)  
Diritto di: Proprieta' per ½

2. SERVIZI SOCIALI ASSISTENZIALI S.R.L.  
(CF 00989180252)  
Sede in BELLUNO (BL)  
Diritto di: Proprieta' per ½

#### TERRENO

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di DE MENECH MARINA del 13/12/2020 Sede BELLUNO (BL)  
Registrazione Volume 88888 n. 380524 registrato in data 14/09/2022 - Trascrizione n. 9425.1/2022  
Reparto PI di BELLUNO in atti dal 23/09/2022

Intestati

1. ASSOCIAZIONE APACA ODV  
(CF 93015100253)  
Sede in BELLUNO (BL)  
Diritto di: Proprieta' per ½

2. SERVIZI SOCIALI ASSISTENZIALI S.R.L.  
(CF 00989180252)  
Sede in BELLUNO (BL)  
Diritto di: Proprieta' per ½

# 1.4 - Conformità edilizia

Licenza edilizia a costruire n. 2677/74 e n. 6737

250 - 3600 - 9 - 74

**COMUNE DI BELLUNO**

Belluno 5.3.1975

N. **2677/74** prot. Gen.  
 N. **6737** Reg. Permessi

**OGGETTO: LICENZA EDILIZIA**

IL SINDACO

— Vista la domanda presentata dalla Ditta **DE MENECH Lina e Marina, in data 28.1.1974**

tendente ad ottenere l'autorizzazione **per costruire un fabbricato in via Silva, su area distinta coi mappali 151/b e 152 del P.81**

— Presa visione del progetto dei lavori predisposto **dai geom. Agnoli Giuseppe**

— Inteso il parere favorevole della Commissione Edilizia;

— Visti il Regolamento Edilizio e d' Igiene;

— Vista l'autorizzazione n. **1248/55** del **25.2.1974** rilasciata dall' Ufficio del Genio Civile nei riguardi antisismici;

— Vista il nulla osta del Comando Provinciale VV.FF.

— Vista la ricevuta n. .... comprovante il versamento delle quote d' incidenza relative alle opere di urbanizzazione primaria indicate nell' ultimo paragrafo della domanda in data **20.1.75**

**Dati richiesti dall' art. 11 del D.M. 2 - 8 - 1969**

Destinazione urbanistica	Normativa edilizia	Dati di progetto
<b>Piano Regol. Gener. D.P.R. 27 - 5 - 1959</b>	<b>Reg. Edil. D. Min. LL.PP. e Sen. n. 4411</b>	Sup. lotto mq. <b>12900</b>
<b> Variante 10.1.72 Agricola</b>	<b> art. 7 - 42</b>	Altezza m. <b>3.50</b>
		Volume mc. <b>536</b>
		Sup. coperta mq. <b>153</b>

**AUTORIZZA**

la Ditta **DE MENECH Lina e Marina**

a **d effettuare l'opera di cui sopra**

secondo il progetto predisposto dal **geom. Agnoli Giuseppe**

a condizione che:

a) siano rispettate le norme dei vigenti Regolamenti Edilizio e d' Igiene;

b) non sia portata alcuna variazione al progetto approvato senza il benestare di questo Comune;



COMUNE DI BELLUNO  
 geon. Agnoli Giuseppe



- c) i lavori siano eseguiti sotto la direzione tecnica del quale non potrà essere sostituito senza l'autorizzazione di questo Comune;
- d) prima di dar inizio ai lavori siano comunicati alla Ripartizione LL. PP. del Comune il nome dell'Impresa esecutrice dell'opera ed il giorno in cui i lavori avranno inizio;
- e) l'opera in parola sia ultimata entro due anni dalla data della presente licenza, facendo presente che eventuali proroghe per terminare i lavori potranno essere concesse solo su motivata richiesta;
- f) a lavori ultimati, sia effettuato il collaudo da parte del direttore dei lavori ed il certificato di collaudo sia presentato a questo Comune unitamente alla domanda della licenza di abitazione - di agibilità;
- g) il fabbricato oggetto della presente licenza non venga abitato o usato senza la prescritta licenza di abitazione - di agibilità;
- h) siano eseguite, a cura e spese della ditta intestataria, contemporaneamente alla costruzione oggetto della richiesta, le opere di urbanizzazione primaria essenziali e cioè:
  - 1) la costruzione dell'accesso dalla strada pubblica;
  - 2) la costruzione dell'allacciamento all'acquedotto comunale;
  - 3) la costruzione delle opere di fognatura, come specificato nel progetto presentato;
  - 4) la realizzazione dell'allacciamento elettrico.

Ogni singola opera sopra elencata, ad esclusione dell'allacciamento elettrico, sarà iniziata ad avvenuto rilascio di debite autorizzazioni del Comune di Belluno ed eseguita in conformità dei disegni esecutivi allegati, con l'assistenza e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la richiesta di tali singole autorizzazioni verranno presentate apposite domande come stabilito dai vigenti regolamenti comunali;

i) alla domanda di licenza di abitazione agibilità verranno allegati: il certificato di regolare esecuzione del Direttore dei Lavori relativo alle opere di urbanizzazione sopradescritte; tale certificato sarà vistato dall'Ingegnere Capo del Comune per rispondenza alle autorizzazioni rilasciate; - la ricevuta comprovante il versamento a saldo delle quote d'incidenza relative alle opere di urbanizzazione primaria indicate nell'ultimo paragrafo della domanda in data **20.1.1975**

- | Dati di progetto  | Normativa edilizia | Destinazione urbanistica |
|---|--------------------|--------------------------|
| 1) i fori di finestra trapezoidali dei prospetti nord e sud siano resi rettangolari e ridotti della metà;                             |                    |                          |
| m) sia ceduta al Comune di Belluno l'area della prevista strada di P.R.;  |                    |                          |
| n) il pozzo a tenuta abbia capienza di almeno 60 mc.;   |                    |                          |
| o) siano predisposti allacciamenti separati (acque bianche e nere) da conggiare alle previste relative reti della fognatura comunale; |                    |                          |
| p) il primo tratto dell'accesso sia pianeggiante ( non più del 5% di pendenza);   |                    |                          |
| q) il servizio raccolta immondizie dovrà essere eseguito direttamente dalla ditta intestataria;                                       |                    |                          |
| r) il pozzetto contatore sia spostato a m.10 (dieci) dalla condotta pubblica;   |                    |                          |
| s) prima dell'inizio dei lavori sia richiesta l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (art.4-5 R.E.)                     |                    |                          |
| t) sia precisata con apposita comunicazione la data di ultimazione di tutti i lavori.   |                    |                          |

secondo il progetto predisposto nel  
 a condizione che  
 si siano rispettate le norme dei vigenti Regolamenti Edilizio e di igiene  
 e) non sia portata alcuna variazione al progetto approvato senza il consenso del Comune



Elaborati grafici di progetto

PROVINCIA E COMUNE DI BELLUNO

13.274

PLANIMETRIA MAPPALE  
FOGLIO 81 - SCALA 1:2.000

A 4410 Area 20 16/11/74

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE  
DI UNA CASA D'ABITAZIONE DA  
ERIGERE A CIAMOSA DI BELLUNO  
PER LE SIGG. DE MENECH LINA  
E MARINA

DISEGNI SCALA 1:100

BELLUNO GENNAJO 1974

IL PROGETTISTA

(A) AGGIORNATO 10/5/75  
" AREA ESCLUSA DAL VINCULO

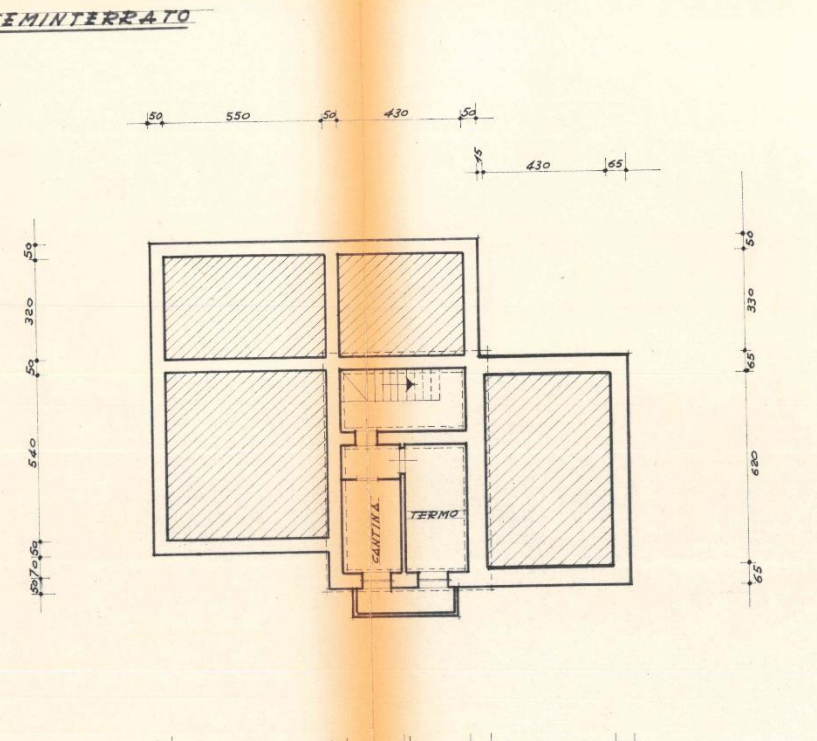
STRATIGRAFIA

TERRENO VEGETALE

GHIAIA MISTA ARGILLA



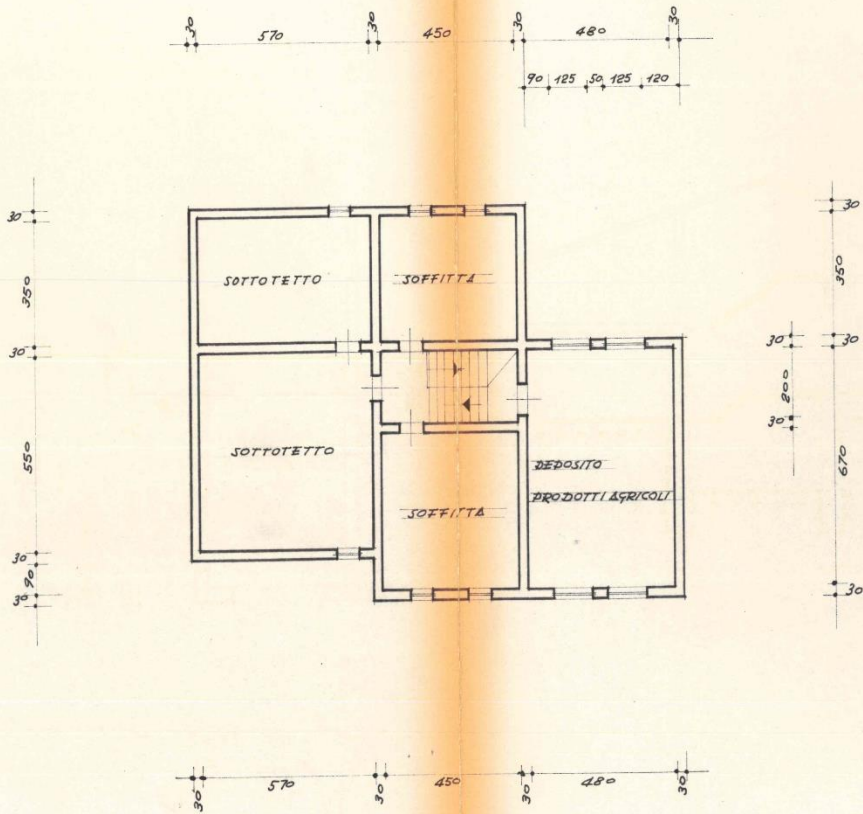
SEMINTERRATO



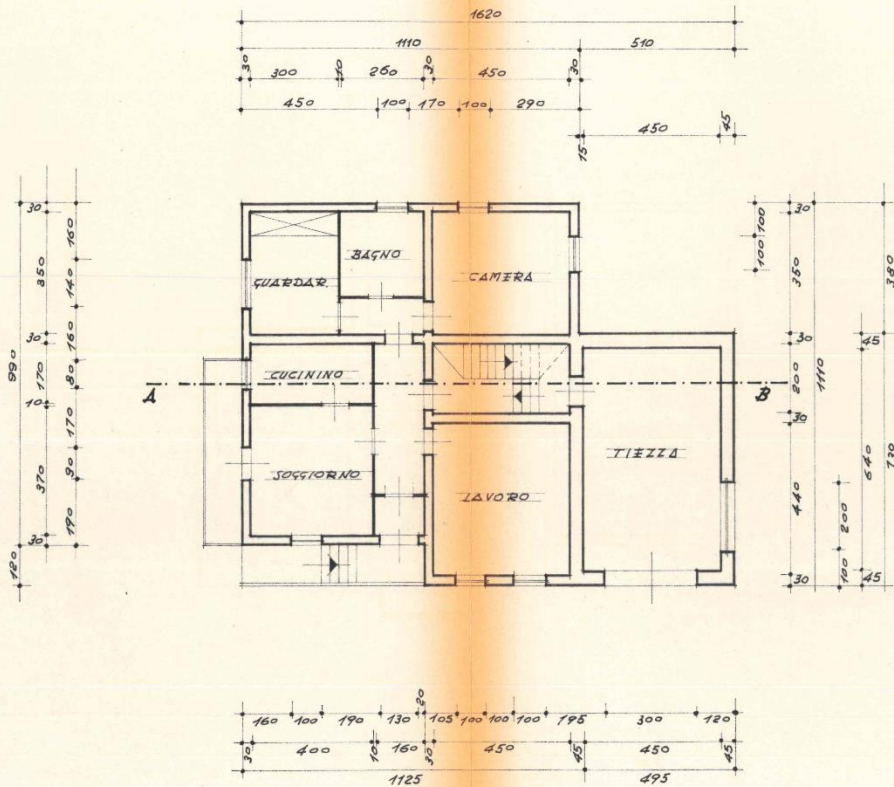
Dimensions: 150, 550, 50, 430, 50, 75, 430, 65, 50, 350, 65, 540, 65, 620, 65, 50, 550, 50, 200, 240, 65, 430, 65

Labels: CANTINA, TERMO

SOTTOTETTO

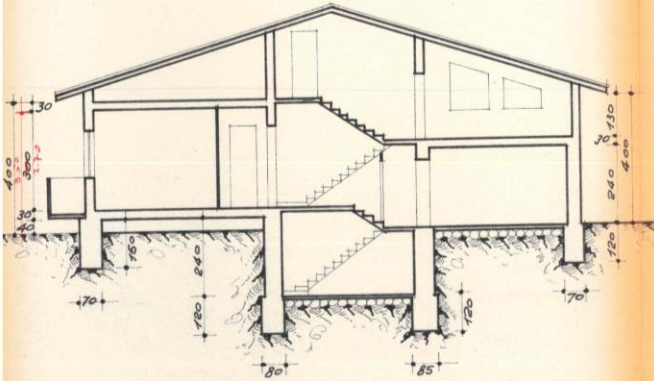


PIANO RIALZATO

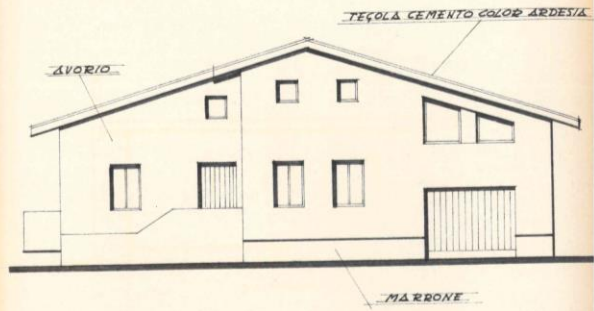




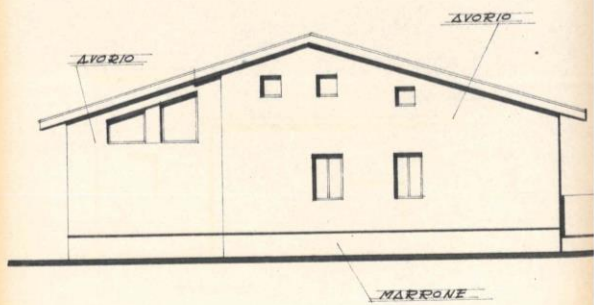
SEZIONE A B



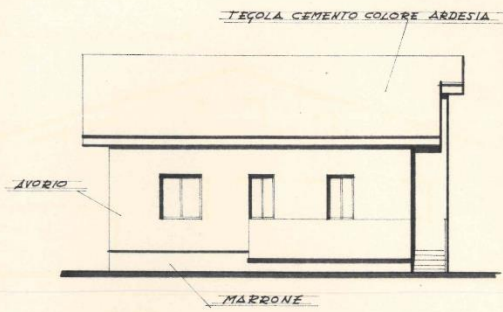
PROSPETTO SUD



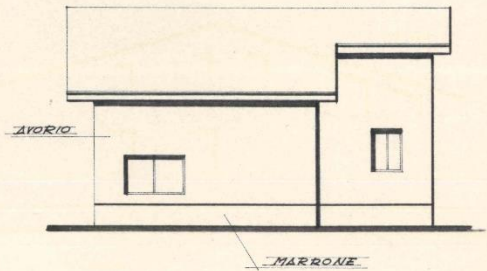
PROSPETTO NORD



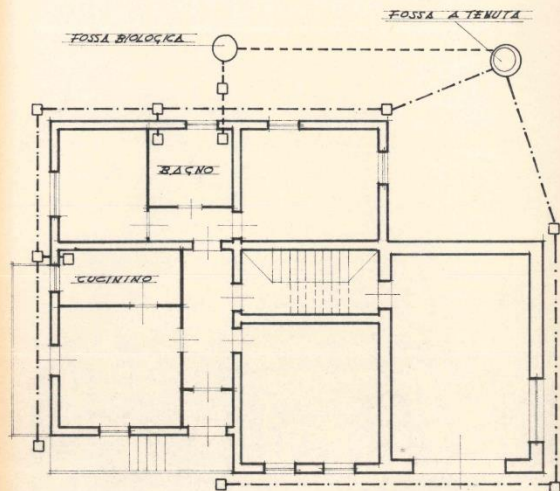
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



SCHEMA DELLE FOGNATURE



ACQUE BIANCHE  
ACQUE NERE

Comunicazione inizio lavori

74/74

Sez. 20



Belluno 13-5-1975



Ill.mo Signor SINDACO  
del Comune di BELLUNO

OGGETTO: Comunicazione di inizio lavori.=  
Licenza edilizia N° 2677/74 del 5-3-75  
Ditta : De Menech Lina e Marina = Bettin di Salce=

===

La sottoscritta De Menech Lina, per sé e per conto della sorella Marina, si pregia comunicare che i lavori di costruzione dello stabile autorizzato con la licenza citata in oggetto, sono iniziati in data odierna.=

L'impresa costruttrice é la Ditta Bridda Mario con sede in Mas di Sedico . =

Invia la presente comunicazione, in ottemperanza alla prescrizione d) della licenza.=

Distintamente saluta

( De Menech Lina = Bettin di Sal

De Menech Lina

L.L.P.P.  
pre. (!)

Steel



Comunicazione fine lavori

Ill.mo Signor

SINDACO DEL COMUNE di

B E L L U N O

Comune di BELLUNO  
- 1 SET. 1976  
Prot. N. 2677/74  
Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_



OGGETTO: licenza edilizia n. 2677/74 n. 6737 Reg.

Permessi.

Ditta DE MENECH LINA e MARINA - Giamosa -

Belluno.

= = =

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

In ottemperanza alla prescrizione t) della licenza citata in oggetto, la sottoscritta De Menech Lina e Marina si pregiano comunicare che i lavori sono stati ultimati in data 25-8-76.

Distintamente.

Belluno, lì 27 agosto 1976

De Menech Lina  
Marina De Menech

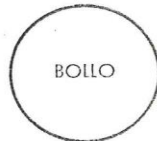
LLPP

rec.



# COMUNE DI BELLUNO

N. 11725/76 categoria IV.



OGGETTO: Permesso di ~~abitabilità~~ ~~abitabilità~~

## IL SINDACO

VISTA la domanda in data 1.9.76 del la Ditta DE MENECH LINA

E. MARINA

diretta ad ottenere il permesso di ~~abitabilità~~ ~~abitabilità~~ ~~XXXXXXXX~~ del fabbricato costruito in via Silva, ~~su area distinta coi mapp. 151/B e 152, giusta licenza edilizia n.6737 del 5.3.75~~

VISTO il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario;  
il parere favorevole dell' Ufficio Tecnico;  
l'art. 221 del T. U. delle leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e l'art. 57 del Regolamento Edilizio del Comune;

COMPROVATO il pagamento della tassa di concessione di

L. 11.000 ( ~~lire undicimila=~~ ), giusta versamento N. 165

in data 18-2-1981 sul c/c postale n 10072320 intestato al Comune di

Belluno - Tasse concessioni comunali - Piazza Duomo Belluno,

DICHIARA ~~AGIBILE~~ ~~XXXXXXXX~~ ABITABILE

~~il fabbricato ad uso abitazione sito in via Silva e distinto col civico 74, composto di piani n.3, di appartamenti n.1, di camere n.3, di cucine n.1, di accessori n.5 al piano rialzato; al piano seminterrato n.3 vani ad uso cantina, e centrale termica; n.4 vani al piano sottotetto ad uso soffitta nonché due locali ad uso tiezza e deposito prodotti agricoli ai piani sottotetto e rialzato. Le destinazioni dei vani e delle aree scoperte del lotto vincolato, come previste nel progetto approvato con la licenza edilizia soprarichiamata, non possono essere modificate senza le prescritte autorizzazioni di legge.~~

Belluno, li

6/3/1981



IL SINDACO

SEL. 2

74/74

REGIONE VENETO

UFFICIO DEL GENIO CIVILE

16. SET. 1975



Al la Ditta DE MENECH Lina e Marina - Bettin di Salce BELLUNO Al Comune di BELLUNO Risposta al Foglio N. del

Prot. N. 5005 Allegato

OGGETTO Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Belluno loc. Giamosa fg. 81 mapp. 151/b-152 di proprietà della Ditta in indirizzo.

CERTIFICATO DI CONFORMITA' AI FINI SISMICI (Legge 2.2.1974 n.64)

Indicare nella risposta la data e il numero della presente. Trattare un solo oggetto

Vista l'autorizzazione accordata con nota n. 1248/55 del 25.2.1974 e viste le risultanze del sopralluogo effettuato da un funzionario di questo Ufficio,

S I C E R T I F I C A

che l'immobile specificato in oggetto é stato costruito conformemente al progetto in data 9.2.1974 a firma del geom. AGNOLI Giuseppe da Belluno.

La presente certificazione in bollo viene rilasciata alla Ditta interessata per i fini previsti dall'art. 28 della legge 2.2.1974 n.64.-

Handwritten signature and red circular stamp: COMUNE DI BELLUNO 18.9.75 RIPARTIZIONE LL.PP.

Blue circular stamp: UFFICIO DEL GENIO CIVILE BELLUNO and handwritten signature: L'INGEGNERE CAPO (G. Salerno)

## **1.5 – Descrizione del compendio oggetto di valutazione**

### **FABBRICATO**

Il fabbricato è costituito da un unico corpo edilizio indipendente di tipo unifamiliare posto sul pendio del cosiddetto Colle di S.Marco in loc. Giamosa ed è accessibile dalla pubblica via tramite un accesso carraio.

L'accesso al piano dell'abitazione avviene attraverso alcuni gradini posti sul fronte Sud. Superato una piccola rientranza chiusa da un serramento in alluminio anodizzato si ha accesso attraverso un semplice portoncino di ingresso in legno, al disimpegno che consente di accedere ai diversi locali dell'abitazione. Al piano rialzato troviamo la zona pranzo dotata di un terrazzo rivolto ad ovest, con l'angolo cottura da esso separato con una tramezza in laterizio; la zona soggiorno con due finestre rivolte a sud; da un ulteriore piccolo disimpegno si ha accesso alle due camere ed all'unico bagno dell'abitazione.

Una scala conduce con una prima rampa ad un locale posto sopra l'autorimessa ad fienile e proseguendo si raggiunge il piano sottotetto destinato a soffitta; scendendo tramite la scala interna si accede dapprima al livello dell'autorimessa e, successivamente ad un piano seminterrato dove sono presenti un piccolo disimpegno e due cantine.

### **TERRENO**

Si tratta di un terreno incolto posto in leggera pendenza sulle pendici del Colle S.Marco; morfologicamente è inquadrabile in uno dei "campi chiusi" tipici dell'economia agricola tradizionale bellunese e caratterizzati da dimensioni contenute e delimitati generalmente da siepi o fasce di vegetazione di specie autoctone che avevano la duplice funzione di protezione contro i fenomeni erosivi e di delimitazione del limite di confine.

## **1.6 – Caratteristiche costruttive e stato conservativo dell'immobile**

### **FABBRICATO**

L'edificio, databile attorno al 1970, è realizzato secondo una classica tecnica costruttiva, con murature portanti in laterizio, solai e copertura in laterocemento.

Attualmente il fabbricato non è abitato e versa in stato di abbandono da oltre 10 anni.

Le finiture sono di tipo popolare senza elementi di particolare pregio; esternamente le facciate sono finite ad intonaco graffiato di colore bianco delimitato nella porzione inferiore da una fascia di colore rosso/marrone.

Le finestre sono in legno con vetro singolo e dotate di avvolgibili in materiale plastico di color marrone.

Internamente solo il piano rialzato è finito; la cucina, il soggiorno, il disimpegno ed il bagno sono pavimentati con piastrelle ceramiche, mentre le camere hanno a livello del pavimento un rivestimento in linoleum effetto legno. La scala interna con struttura in c.a. non è rivestita, il piano sottotetto è allo stato grezzo senza caldane e finiture ad intonaco. L'autorimessa ed il fienile versano nelle medesime condizioni.

Anche il piano seminterrato realizzato con pareti in c.a. gettate in opera, non presenta alcun tipo di finitura.

Sono presenti anche gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento dell'acqua; durante il sopralluogo, essendo tutte le utenze scollegate, non è stato possibile verificarne il funzionamento; considerata l'epoca di costruzione del fabbricato e l'inutilizzo prolungato degli impianti, si manifestano notevoli dubbi circa il loro corretto stato di manutenzione e la possibilità di utilizzo.

Come dichiarato in fase di abitabilità l'impianto di riscaldamento è stato solo predisposto e che l'unica fonte di riscaldamento è data dalle stufe a legna.

Dal punto di vista statico il fabbricato versa in buone condizioni, non essendo evidenti segni



di cedimenti o dissesti; le carenze maggiori si evidenziano all'interno dove, causa il perdurato stato di chiusura degli ambienti e la mancanza di manutenzioni, si sono accentuati i fenomeni di degrado degli elementi di finitura.

## **TERRENO**

Attualmente il terreno è incolto e la vegetazione spontanea infestante ne ha occupato la quasi totalità della superficie.

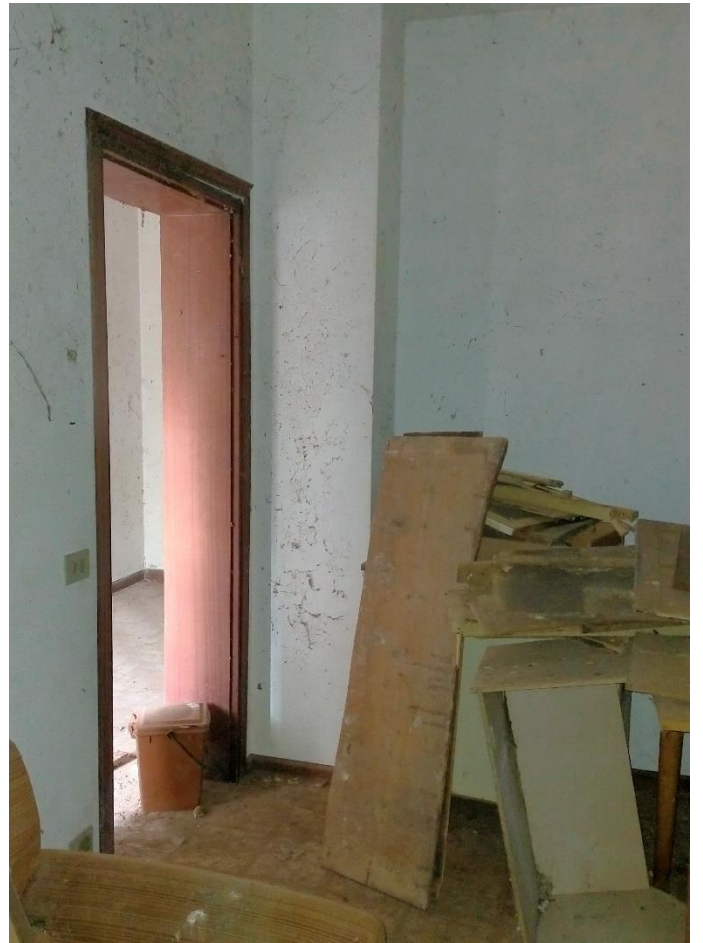
### **1.7 – Documentazione fotografica**



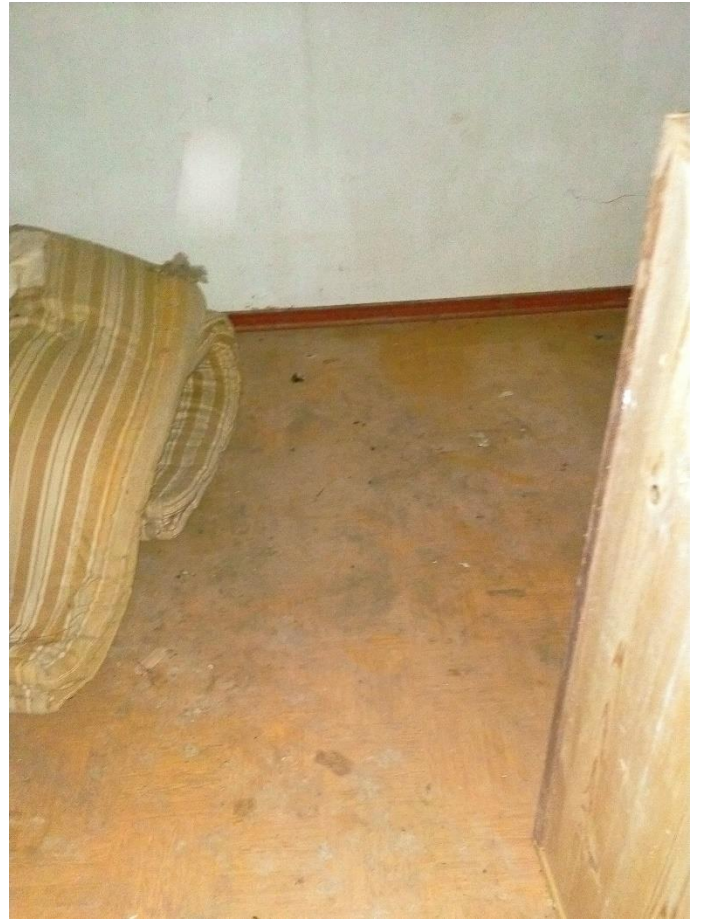








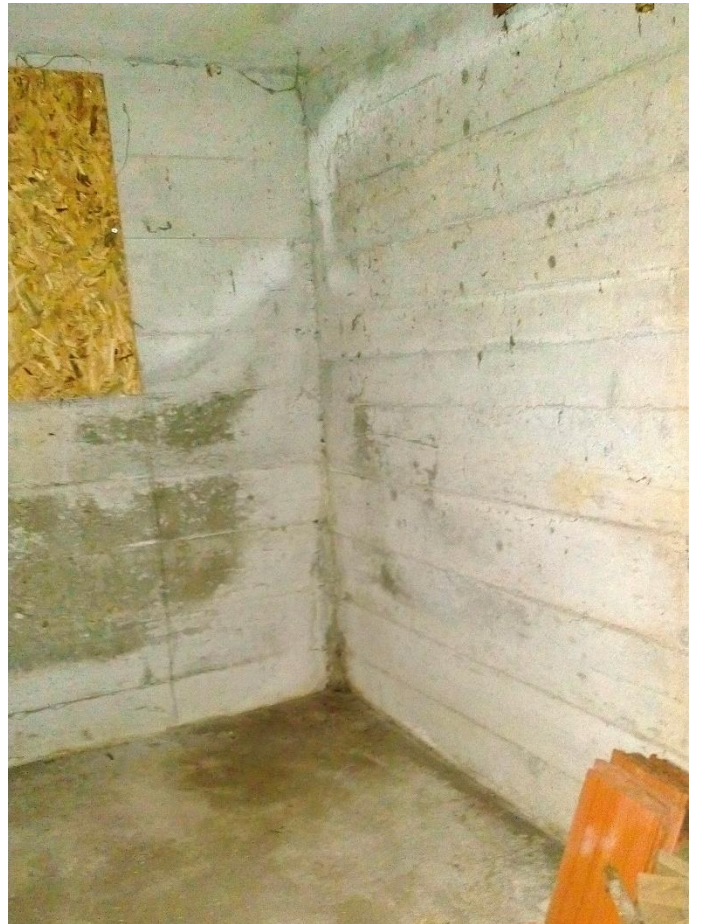
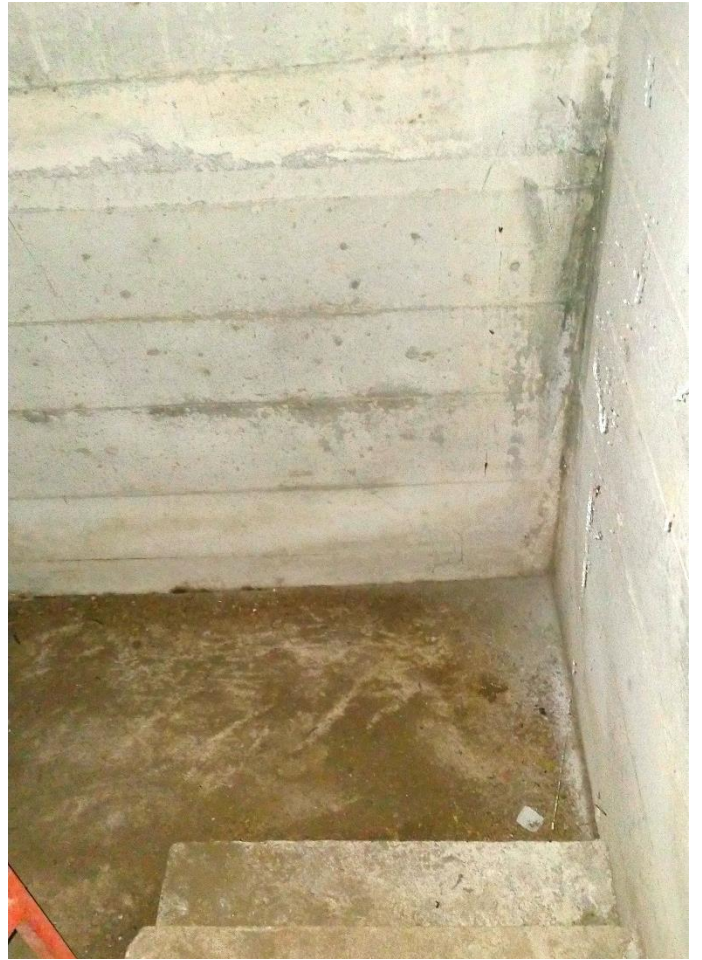










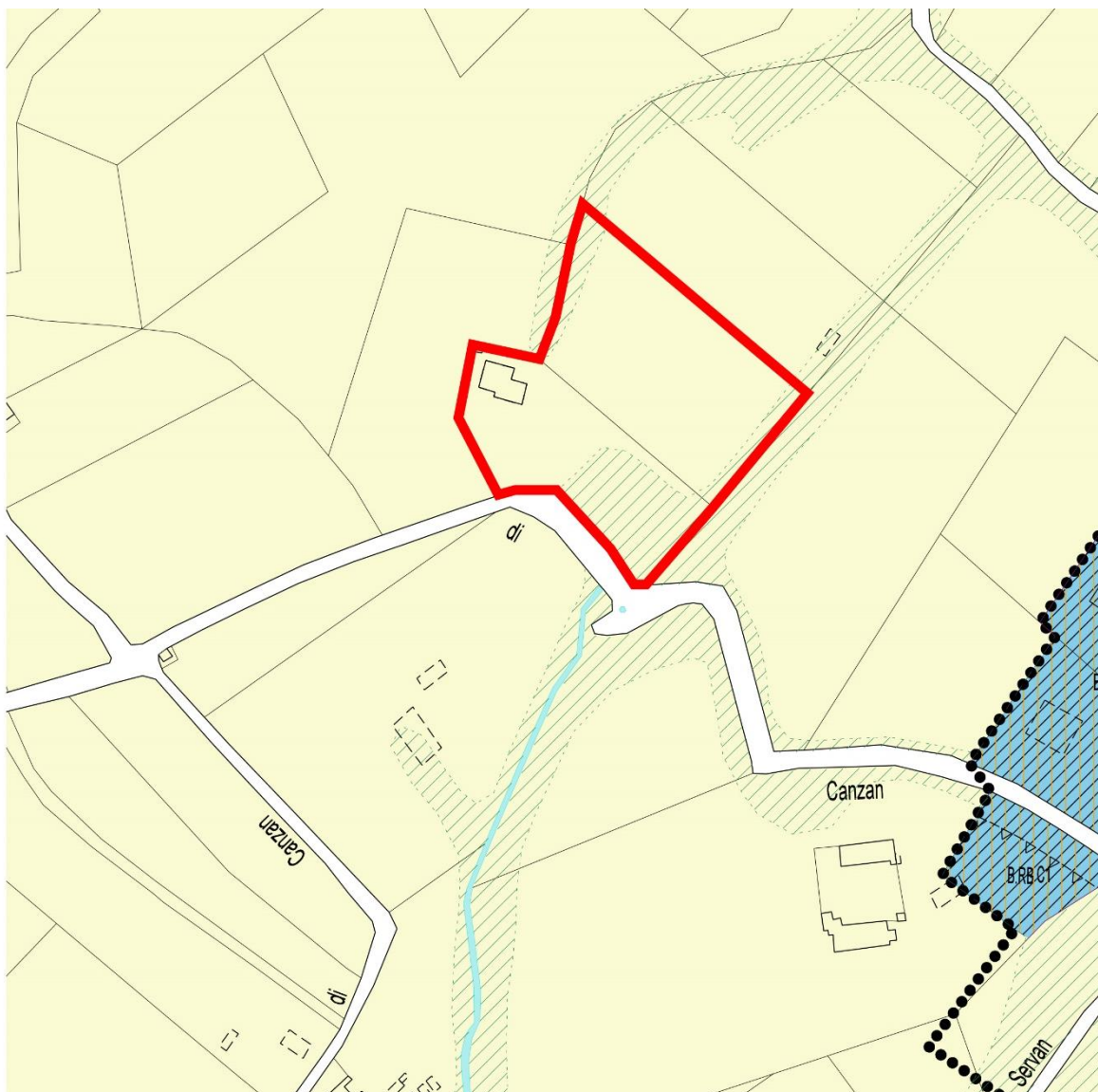




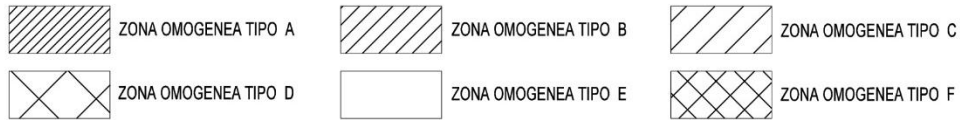
## 1.8 - Quadro normativo vigente e vincoli

### PRG

Dal punto di vista urbanistico i beni secondo quanto previsto dal vigente PRG del Comune di Belluno, ricadono in zona omogenea E2 disciplinata dall'art. 3.3 e 4.3.2 delle NTA relative alle zone Rurali; il PRG evidenzia poi una porzione di terreno marcandola come "Siepi ed alberature di confine"

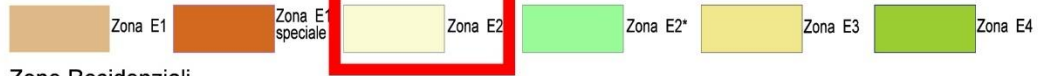


## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

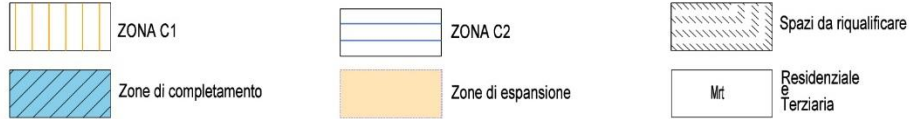


## AZZONAMENTO

### Zone Agricole



### Zone Residenziali



### Zone Produttive



### Zone per servizi



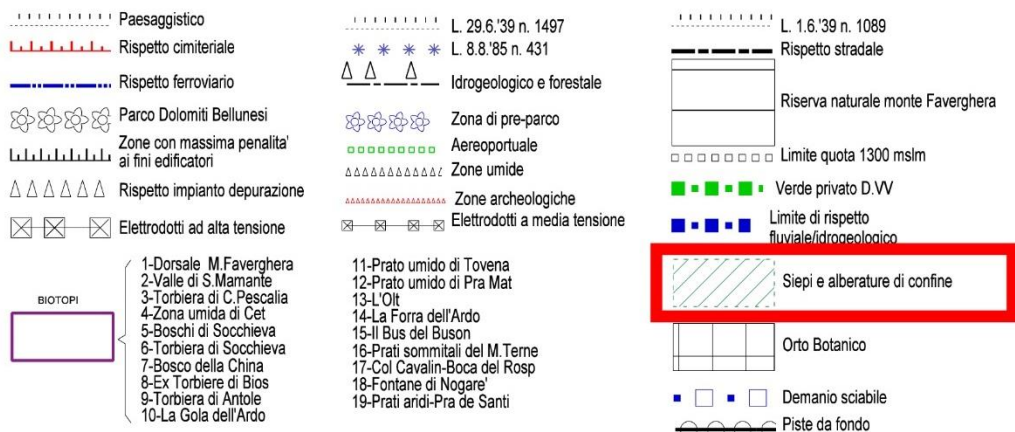
### Zone di verde, gioco, sport



### Prescrizioni particolari



### VINCOLI



Di seguito si riportano stralci delle NTA con le principali indicazioni operative relative alle unità in esame.

### 3.3 - ZONA TERRITORIALE E 2

Nelle zone classificate E2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 - 4 - 6 - 7 della L.R. 24/1985, con l'esclusione degli insediamenti produttivi di tipo agro- industriale.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate possibilmente in aree contigue ad edifici esistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Nelle zone E 2 si dovranno osservare i seguenti parametri:

a- superficie lorda di pavimento degli annessi rustici: non deve superare il 2% della superficie del fondo rustico di proprietà in uso e/o altro diritto reale di godimento, in affitto e/o comodato con un minimo di mq 50. L'area sulla quale viene costruito l'annesso rustico deve essere di proprietà del richiedente o della famiglia e avere estensione minima di 1000 mq. L'indice di cui al 1° comma può essere derogato con l'applicazione dell'art. 1 comma 8° della L.R. 27.12.2002, n° 35 che ha modificato la L.R. 24/85;

b- altezza massima fuori terra: ml 7,00 o altezza degli edifici preesistenti in caso di ampliamento;

c- distanza dai confini: il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00; nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio; la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;

d- distanza tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a ml 10,00; per le altre distanze valgono i disposti dell'art. 6 della L.R. 24/1985;

e- distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml 5,00 salvo particolari allineamenti prescritti dal Permesso di Costruire, su indicazione del Settore Territorio e in relazione ad altri manufatti o elementi arborei o arbustivi esistenti; nel caso si tratti di strada vicinale o interpoderale, la distanza può essere ridotta a ml 3,00. Sono fatte salve le fasce di rispetto previste dal P.R.G. e le prescrizioni dell'art. 7 della L.R. 24/1985;

f- non si dovranno abbattere, di norma, alberature di pregio

### 4.3.2 - EDIFICI CON SCHEDATURA E PRIVI DI GRADO DI PROTEZIONE \*

Per gli edifici censiti sulla tav. 12 e privi di grado di protezione, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, sono ammessi anche interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione - come definiti dall'articolo 3 del Testo Unico in materia di Edilizia - D.P.R. 6.6.01, n° 380.

Per gli edifici rustici, il cambio di destinazione d'uso è consentito solamente in presenza dei presupposti e requisiti di cui al successivo punto 4.3.5 bis

### 2.2 - ALBERATURE E SIEPI

Gli insiemi arborei e arbustivi formanti siepi ed alberate, posti sul ciglio di strade pubbliche e/o poderali, o delimitanti campi e proprietà fondiari, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico e naturalistico.


Sono inoltre, per la loro diffusione nello spazio rurale e per continuità, peculiari nella conca Bellunese, di cui costituiscono rilevante elemento di interesse paesaggistico.

Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività colturali, le aziende agricole o comunque i proprietari provvedono al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono nella proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone.

Ogni altro soggetto, pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformarne l'assetto, dovrà aver cura di scegliere soluzioni che pongono attenzione ai valori paesaggistici e che comportino il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo; dovrà in ogni caso reintegrare con nuovi impianti di uguale, o superiore misura, il patrimonio eventualmente soppresso, secondo indicazioni ed impegni assunti con atto formale con l'Amministrazione Comunale; il reintegro del patrimonio arboreo ed arbustivo dovrà essere fatto contestualmente alla realizzazione delle opere di trasformazione.



Il fabbricato risulta censito e schedato tra gli edifici in zona agricola

<b>PROVINCIA DI BELLUNO</b>		<b>COMUNE DI BELLUNO</b>	
<b>CENSIMENTO EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA - L.R. 5/3/1985 n. 24</b>			
localita' COLLE DI S. MARCO		via: SILVA      civico:	CTR n. 063 N. 07 prog. Z
altitudine s.l.m. 430    mt		zona urbanistica	N.C.T. Fg. 81    mapp. 349
<b>DATI GENERALI</b>		<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	
Residenza abitata <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Residenza non abitata <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stalla in uso <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stalla non in uso <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Rustico in uso <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Rustico non in uso <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
CONDIZIONI STATICHE cattive <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> mediocri <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> buone <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
STRUTTURE VERTICALI pietrame <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> laterizio <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
STRUTTURE ORIZZONTALI legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> latero-cemento <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
COPERTURA coppo <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> tegola <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> pietra <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> lamiera <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		NOTE	
ACCESSIBILITA' strada carrabile <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> mulattiera <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> sentiero <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> distanza m/ora .....		NOTE	
SERVIZI acqua <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> luce <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> telefono <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ..... <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		NOTE	
SERVIZI IGIENICI interni <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> esterni <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		NOTE	
SCARICHI biologica <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> p. perdente <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> v. stagna <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> in tombature <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Fogli ..... <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		NOTE	
Comp. SF    data 8/10/90			
SUP. RUSTICA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> SUP. RESIDENZIALE <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> SUP. COPERTA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ALTEZZA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		[                    ] [ mq 158,25 ] [ mq 158,25 ] [ ml 3,70 ]	VOL. RESIDENZIALE [ mc 585,525 ] VOL. RUSTICO [                    ] VOL. ALTRO [                    ] VOL. TOTALE [ mc 585,525 ]

60

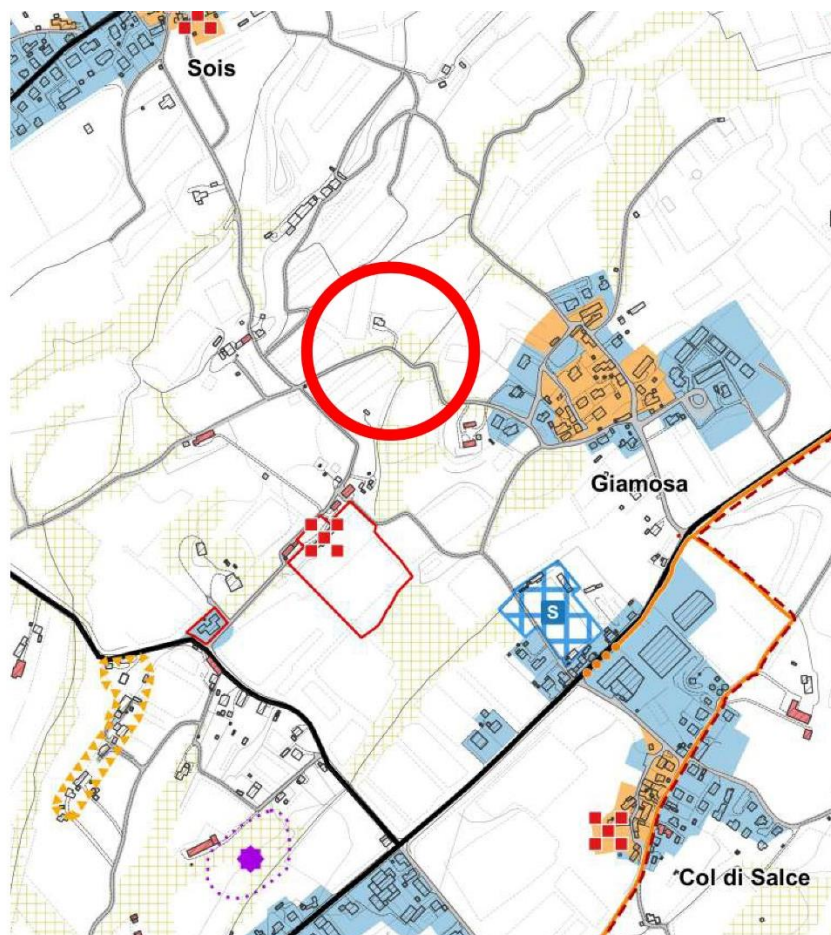


## SCHEDA A

<b>A</b>	UTILIZZAZIONE .....	[ 1 ]
<b>B</b>	DATAZIONE (1) .....	[ 5 ]
<b>B</b>	DATAZIONE (2) .....	[ ]
<b>B</b>	DATAZIONE (3) .....	[ ]
<b>B</b>	DATAZIONE PREVALENTE .....	[ 5 ]
<b>C</b>	TIPOLOGIA .....	[ 2 ]
	1 NUMERO ALLOGGI OCCUPATI .....	[ 1 ]
	2 NUMERO ALLOGGI OCC. SALT. ...	[ ]
	4 NUMERO ALLOGGI NON OCCUP. ...	[ ]
	3 NUMERO TOTALE ALLOGGI .....	[ 1 ]
	5 NUMERO STANZE - VANI .....	[ 9 ]
	6 CATEGORIA .....	[ ]
	7 NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI ...	[ 1 ]
	8 NUMERO RESIDENTI .....	[ 2 ]
<b>D</b>	DESTINAZIONE D'USO (1) [ ] [ ]	[ 1 ]
<b>D</b>	DESTINAZIONE D'USO (2) [ ] [ ]	[ ]
<b>D</b>	DESTINAZIONE D'USO (3) [ ] [ ]	[ ]
<b>E</b>	DEST. D'USO PREVALENTE .....	[ 1 ]
<b>V</b>	COMPATIBILITA' .....	[ ]
<b>9</b>	FONTE DI INQUINAMENTO ( S / N )	[ ]
<b>W</b>	CONDIZIONI FISICHE .....	[ 1 ]
	RESID. INTERNA (S/ N) - SEPARATA (S / N)	[ ]
<b>Z</b>	QUALITA' STORICO - AMBIENTALI [ ]	[ ]
<b>10</b>	NUMERO PIANI <i>MANSARDA</i> .....	[ 1 ]
	ALTEZZA (1) ..... ml	[ 3,70 ]
	SUP. COPERTA (1) ..... mq	[ 158,25 ]
	VOLUME (1) ..... mc	[ 58,525 ]
	ALTEZZA (2) ..... ml	[ ]
	SUP. COPERTA (2) ..... mq	[ ]
	VOLUME (2) ..... mc	[ ]
	ALTEZZA (3) ..... ml	[ ]
	SUP. COPERTA (3) ..... mq	[ ]
	VOLUME (3) ..... mc	[ ]
	CATEGORIA .....	[ ]

## TABELLE




<b>A</b>	1 UTILIZZATO 2 NON UTILIZZATO 3 IN COSTRUZIONE
<b>B</b>	1 PRIMA DEL 1800 2 1801/1900 3 1901/1945 4 1946/1961 5 1962/1971 6 DOPO IL 1971
<b>C</b>	1 ANTICA 2 UNIFAMILIARE 3 BIFAMILIARE 4 A BLOCCO 5 A CORTE 6 A TORRE 7 A SCHIERA 8 LINEA 9 CORTINA 10 CAPANNONE 11 ADIACENZA 12 ALTRA 13 RUSTICO 14 PRECARIO
<b>D</b>	1 RESIDENZA 2 SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA 3 RESIDENZA CONNESSA AL PRIMARIO 4 RESIDENZA CONNESSA AL SECONDARIO 5 RESIDENZA CONNESSA AL TERZIARIO 6 RESIDENZA CONNESSA AL TURISMO 7 ATTIVITA' PRIMARIA <b>F</b> 8 ATTIVITA' SECONDARIA <b>G</b> 9 ATTIVITA' COMM./DIREZIONALE <b>H-S</b> 10 ATTIVITA' TURISTICHE <b>I</b> 11 ESERCIZIO PUBBLICO 12 ISTRUZIONE <b>J</b> 13 SERVIZI INTERESSE COMUNE <b>K-L-M-N-O-P-Q</b> 14 IMPIANTI TECNOLOGICI <b>R-T</b> 15 ATTREZZ. DI INTERSCAMBIO <b>U</b> 16 ATTREZZ. SPORTIVE/PARCHI <b>M</b> 17 MAGAZZINI E DEPOSITI SPECIALI 18 MAGAZZ./DEP. DI SERVIZIO PLURIUSO 19 ALTRO
<b>E</b>	1 RESIDENZA 2 PRODUTTIVA PRIMARIA 3 PRODUTTIVA SECONDARIA 4 TURISTICA 5 COMMERCIALE 6 SERVIZI 7 MISTA
<b>F</b>	1 RESIDENZA AGRICOLA 2 RESIDENZA CON ANNESSO RUSTICO 3 ANNESSO RUSTICO 4 ALLEVAMENTO INDUSTRIALE 5 ATTIVITA' AGROINDUSTRIALE 6 SERRA 7 MAGAZZINO - SILOS 8 ACQUACOLTURA 9 MALGHE 10 STALLA 11 FIENILE
<b>V</b>	1 COMPATIBILE 2 NON COMPATIBILE
<b>W</b>	1 BUONE 2 MEDIOCRI 3 CATTIVE




### Azioni strategiche

Aree di urbanizzazione consolidata

art.24


-  Centro storico
-  Residenza e servizi
-  Attività economiche  
P/T - Produttivo e terziario T/R - Turistico ricettivo

-  Edificazione diffusa

art.41

-  Aree agricole non coperte da vincoli, tutele e invarianti

art.39

-  Area di connessione naturalistica (buffer zone) - Siepi alberature e boschi

## Articolo 39. Zone a prevalente destinazione agricola

### Contenuto

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato sotto il profilo agro produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 4 e 45 della L.R. n. 11/2004 e interventi di carattere turistico/ricettivo come disciplinati dall'art. 44 bis della LR 11/2004.

Nell'ambito agricolo il PAT persegue la tutela del territorio rurale e la valorizzazione del patrimonio e della produzione agricola, la salvaguardia e la riqualificazione degli elementi di pregio paesaggistico-ambientale, la difesa idrogeologica, il recupero del paesaggio agricolo tradizionale e il potenziamento della rete ecologica.

Il PAT individua nelle tavole 2 e 4b:

- i principali edifici con valore storico-ambientale;
- gli ambiti territoriali di tutela e le invarianti con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio indicate in tavola 2 come "invarianti agricolo-produttive" e in tavola 4b come "invarianti di natura paesaggistico-ambientale".

### Direttive

Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 44, 45, 48 e 50 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004, dalla LR 14/2019 detta "Veneto 2050" e s.m.i., nonché dalle specifiche normative di settore nell'ambito dello sviluppo turistico.

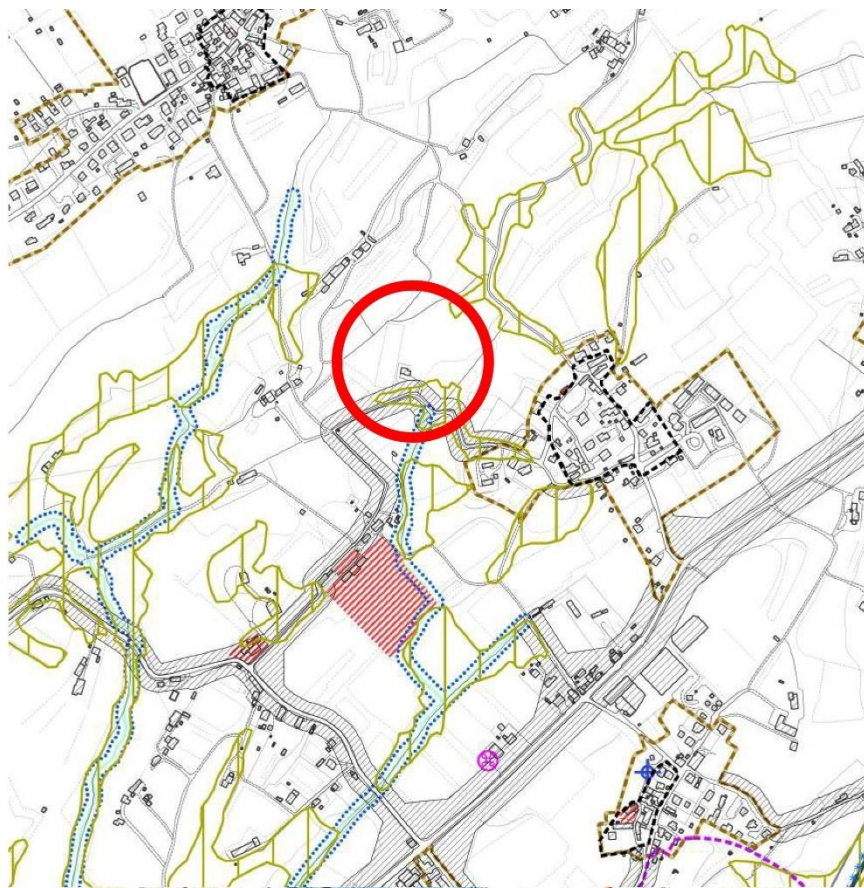
Il PI potrà:

- individuare sia ulteriori ambiti con finalità di tutela paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari) sui quali limitare l'edificazione, sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricola e zootecnica;
- disciplinare la realizzazione in zona agricola di modesti manufatti realizzati in legno necessari al ricovero di piccoli animali da bassa corte o da affezione, legnaie, depositi, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che fino ad un massimo di mc 50 non rientrano nel dimensionamento del PAT;
- articolare le zone agricole in base alle loro specifiche caratteristiche e vocazioni.

Una particolare attenzione verrà prestata alle sistemazioni idraulica e agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpodereale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto.



## VINCOLI



 Strada/Fasce di rispetto stradale (D.L. 30 aprile 1992, n. 285 art. 16 commi 2 e 3)

Art. 16. Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilita' nelle intersezioni fuori dei centri abitati

1. Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprieta' stradali fuori dei centri abitati e' vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'articolo 2, comma 2, nonche' alle strade vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo, altresì una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile.

2. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1, lettere b) e c), deve essere aggiunta l'area di visibilita' determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

3. In corrispondenza e all'interno degli svincoli e' vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

## **1.9 – Consistenza delle unità immobiliari**

Le superfici delle unità immobiliari sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune tra diverse unità immobiliari, computando solo una volta l'ingombro dei vani scale.

La consistenza è stata desunta dai dati ricavati dalle planimetrie allegate al progetto di costruzione, mediante misurazione delle stesse attraverso strumenti digitali.

Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono le unità immobiliari.

### **Superficie Utile Netta dei locali al piano rialzato:**

Ingresso – 2,61 m<sup>2</sup>

Disimpegno - 8,26 m<sup>2</sup>

Zona pranzo – 17,54 m<sup>2</sup>

Cucinino – 8,25 m<sup>2</sup>

Soggiorno – 23,96m<sup>2</sup>

Disimpegno zona notte – 3,63 m<sup>2</sup>

Bagno – 7,99 m<sup>2</sup>

Camera 1 – 19,63 m<sup>2</sup>

Camera 2 – 12,62 m<sup>2</sup>

Terrazza – 6,75 m<sup>2</sup>

Scalinata ingresso – 4,03 m<sup>2</sup>

Autorimessa – 38,13 m<sup>2</sup>

Vano scale – 11,22 m<sup>2</sup>

### **Superficie Utile Netta dei locali al piano sottotetto:**

Soffitta 1 – 23,93 m<sup>2</sup>

Soffitta 2 – 19,84 m<sup>2</sup>

Sottotetto 1 – 36,55 m<sup>2</sup>

Sottotetto 2 – 24,17 m<sup>2</sup>

Deposito – 38,61 m<sup>2</sup>

### **Superficie Utile Netta dei locali al piano seminterrato:**

Disimpegno - 4,00 m<sup>2</sup>

Cantina – 9,17 m<sup>2</sup>

Centrale termica – 14,63 m<sup>2</sup>

<b>Destinazione Locale</b>	<b>Superfici Lorde</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Ingresso	2,61 m <sup>2</sup>	100 %	2,61 m <sup>2</sup>
Disimpegno	8,26 m <sup>2</sup>	100 %	8,26 m <sup>2</sup>
Zona pranzo	17,54 m <sup>2</sup>	100 %	17,54 m <sup>2</sup>
Cucinino	8,25 m <sup>2</sup>	100 %	8,25 m <sup>2</sup>
Soggiorno	23,96 m <sup>2</sup>	100 %	23,96 m <sup>2</sup>
Disimpegno zona notte	3,63 m <sup>2</sup>	100 %	3,63 m <sup>2</sup>
Bagno	7,99 m <sup>2</sup>	100 %	7,99 m <sup>2</sup>
Camera 1	19,63 m <sup>2</sup>	100 %	19,63 m <sup>2</sup>
Camera 2	12,62 m <sup>2</sup>	100 %	12,62 m <sup>2</sup>
Terrazza	6,75 m <sup>2</sup>	35%	2,36 m <sup>2</sup>
Scalinata ingresso	4,03 m <sup>2</sup>	35%	1,41 m <sup>2</sup>
Autorimessa	38,13 m <sup>2</sup>	50%	19,07 m <sup>2</sup>
Vano scale	11,22 m <sup>2</sup>	100%	11,22 m <sup>2</sup>
Soffitta 1	23,93 m <sup>2</sup>	50%	11,97 m <sup>2</sup>
Soffitta 2	19,84 m <sup>2</sup>	50%	9,92 m <sup>2</sup>
Sottotetto 1	36,55 m <sup>2</sup>	15%	5,48 m <sup>2</sup>
Sottotetto 2	24,17 m <sup>2</sup>	15%	3,63 m <sup>2</sup>
Deposito	38,61 m <sup>2</sup>	50%	19,31 m <sup>2</sup>
Disimpegno	4,00 m <sup>2</sup>	25%	1,00 m <sup>2</sup>
Cantina	9,17 m <sup>2</sup>	25%	2,29 m <sup>2</sup>
Centrale termica	14,63 m <sup>2</sup>	25%	3,66 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>195,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Locali completi di finiture</b>			<b>115,27 m<sup>2</sup></b>
<b>Locali al grezzo</b>			<b>220,25 m<sup>2</sup></b>



## Processo di valutazione

### Metodologia comparativo

Secondo una stima parametrica il valore di mercato è definito dalla formula:

$$V = C * V_m * K$$

Dove:

**V** è il probabile valore di mercato

**V<sub>m</sub>** è il valore medio di mercato

**C** è la consistenza del bene espressa in m<sup>2</sup>

**K** è il coefficiente unico

Per la definizione del valore medio di mercato si sono consultate diverse fonti che hanno prodotto i risultati di seguito riportati.

#### OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle entrate

Zona C2 Semicentrale/Salce – Giamosa -Chiesurazza

Ville e villini valore mercato min 1.250,00 € max 1.400,00 €

#### Borsino Immobiliare

Zona C2 Semicentrale/Salce – Giamosa -Chiesurazza

Abitazioni civili ville e villini valore min 1.145,00 € max 1.324,00 €

Si sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale; da questa analisi si evidenzia che i prezzi richiesti per immobili simili variano da un minimo di 1.100,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1.600,00 €/m<sup>2</sup> per immobili ristrutturati recentemente.

Fonte	Valore max	Valore Min	Media
Osservatorio Mercato Immobiliare	1.400,00 €	1.250,00 €	1.325,00 €
Borsino immobiliare	1.324,00 €	1.145,00 €	1.235,00 €
Annunci vendita	1.600,00 €	1.100,00 €	1.350,00 €
<b>Valore Medio</b>			<b>1.303,00 €</b>

Considerato che le caratteristiche del bene possono essere così riassunte:

Consistenza ragguagliata	195,80 m <sup>2</sup>
<b>PUNTI DI MERITO</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>	
Ricerca	+ 1,0
<b>Servizi pubblici</b>	
Lontani (>300 m < 3.000 m)	-
<b>Trasporti pubblici</b>	
Lontani (>300 m < 3.000 m)	- 0,5
<b>Servizi commerciali</b>	
Lontani (>300 m < 3.000 m)	- 0,5

<b>Caratteristiche intrinseche dell'edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Realizzato da oltre 30 anni	-25
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	
Scadente	-5
<b>Finiture</b>	
Economiche	-3
<b>Caratteristiche architettoniche</b>	
Normali	-
<b>Bagni e servizi</b>	
Bagni (n camere – n servizi)	
Lavanderia	-
Ripostiglio	-
<b>Vista esterna</b>	
Di pregio	+ 1,0
<b>Esposizione</b>	
Buona	+0,5
<b>Luminosità</b>	
Buona	+ 0,5
<b>Impianti</b>	
Scadenti	-10
<b>Spazi interni</b>	
Normali	-
<b>Distribuzione interna</b>	
Normale	-

Il coefficiente unico K può essere così calcolato

$$K = -41,0\% = 0,590$$

Applicando, quindi la formula sopra espressa, il valore del fabbricato può essere così stimato:

<b>C</b> Consistenza ragguagliata m <sup>2</sup>	<b>V<sub>m</sub></b> Valore medio €/m <sup>2</sup>	<b>K</b> Coefficiente unico	<b>V</b> Probabile valore di mercato €
195,80	1.300,00	0,590	<b>150.178,60 €</b>

### Metodologia del costo di costruzione

Il valore di ricostruzione rappresenta la somma di tutti gli esborsi monetari che, a qualsiasi titolo, un soggetto investitore, denominato "promotore", dovrebbe sostenere per poter riprodurre ex novo un determinato immobile. Tale somma, come accennato, dovrà essere adeguatamente ridotta per tener conto da un lato della vetustà dell'immobile, dall'altro delle condizioni di manutenzione in cui lo stesso si trova al momento della stima.

<b>VALORE TRAMITE COSTO DI COSTRUZIONE</b>	
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE A NUOVO</b>	
Costo di costruzione Valore dedotto da tabelle relative ai prezzi di costruzione con riferimento ad un fabbricato unifamiliare	1.200,00 €/m <sup>2</sup>
Incidenza spese tecniche ed oneri accessori 10%	120,00 €/m <sup>2</sup>
Incidenza area	100,00 €/m <sup>2</sup>
Spese notarili, registrazione, ecc.. 5%	65,00 €/m <sup>2</sup>
	1.485,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Superficie edificata completa di impianti e finiture</b>	115,27 m <sup>2</sup>
Costo di costruzione al nuovo	171.175,95 €
<b>Incidenza opere</b>	
Strutture 35%	59.911,58 €
Finiture e completamenti 35%	59.911,58 €
Impianti civili 30%	51.352,79 €
DEPREZZAMENTO $D = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	
Dstrutture = $\{[(46/100 * 100 + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	28,40%
Dfiniture = $\{[(46/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	86,88%
Dimpianti = $\{[(46/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	86,88%
COSTO DEPREZZATO = $lo * (1 - (\text{perc. inc}))$	
Strutture 59.911,58 * (1-0,284)	42.896,69 €
Finiture e completamenti 59.911,58 * (1-0,8688)	7.860,40 €
Impianti civili 51.352,79 * (1-0,8688)	6.737,49 €
<b>Valore immobile - porzione completata</b>	<b>57.494,58 €</b>
<b>Superficie edificata al grezzo</b>	
	220,25 m <sup>2</sup>
Costo di costruzione al nuovo 1.485,00 €/m <sup>2</sup> -30%finiture-25% impianti= 668,25 €/m <sup>2</sup>	147.182,06 €
<b>Incidenza opere</b>	
Strutture 90%	132.463,90 €
Finiture e completamenti 5%	7.359,10 €
Impianti civili 5%	7.359,10 €
DEPREZZAMENTO $D = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	
Dstrutture = $\{[(46/100 * 100 + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	28,40%
Dfiniture = $\{[(46/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	86,88%
Dimpianti = $\{[(46/50 * 100 + 20)^2 / 140] - 2.86\}$	86,88%
COSTO DEPREZZATO = $lo * (1 - (\text{perc. inc}))$	
Strutture 132.463,90 * (1-0,284)	94.844,12 €
Finiture e completamenti 7.359,10 * (1-0,8688)	965,51 €
Impianti civili 7.359,10 * (1-0,8688)	965,51 €
<b>Valore immobile - porzione al grezzo</b>	<b>96.775,15 €</b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE 57.494,58 € + 96.775,15 €</b>	<b>154.269,73 €</b>

## CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene in oggetto sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli di varia natura, esclusi quelli specificatamente evidenziati dal committente.

I valori espressi sono da ritenersi come cifre che esprimono una tendenza del mercato allo stato attuale, fatte salve le trattative commerciali che si instaureranno tra venditore ed acquirente all'avvio del processo di compravendita.

L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per la quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro uso.

Pertanto, considerate le condizioni estrinseche ed intrinseche e sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di calcolare il valore effettuando la media aritmetica dei valori sopra esposti:

Metodo comparativo	<b>150.178,60 €</b>
Metodo costo di ricostruzione	<b>154.269,73 €</b>
	304.448,33 €
<b>Valore immobile</b>	<b>152.224,17 €</b> <b>155.000,00 €</b>

## VALUTAZIONE TERRENO

Per il terreno classificato in zona agricola si è preso come riferimento il bollettino, nell'ultimo aggiornamento disponibile, dei Valori Agricoli Medi della Provincia pubblicato dall'Agenzia delle Entrate

Mapp	Superficie in Zto E2.	Coltura	Valore agricolo €/Ha	Valore area
<b>153</b>	0,491Ha	prato	20.500,00 €	10.065,50 € <b>10.000,00 €</b>

Il tecnico incaricato  
Arch. Simone Mori



Belluno, li 18.10.2022