

COMUNE DI PIEVE DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO

PERIZIA DI STIMA

di una porzione di fabbricato -ex stazione di partenza della seggiovia Col Contras- situata a Pieve di Cadore in Largo Piazzoletta nr.6, così distinta al NCEU dello stesso Comune :

	Catasto	Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categ.	Cons.	Rendita	Note
1	Fabbricati	Pieve di Cadore	27	472	3	C/2 classe 1	96 mq	€ 118,99	NR

Leggenda: NR immobile non residenziale / R immobile residenziale

Il sottoscritto perito industriale edile Alessio Giacchetti, con studio a Valle di Cadore in via XX Settembre nr.36, iscritto al collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Belluno al nr.1428, come da incarico ricevuto dal Settore Difesa del Suolo, Patrimonio e Viabilità della Provincia di Belluno con nota del 12.03.2018 protocollo 9812, ha provveduto ad eseguire un sopralluogo sull'immobile sopra identificato al fine di redigere una perizia sommaria di stima.

Trattasi del fabbricato sede della stazione di partenza dell'ex seggiovia di Col Contras che negli anni 'Sessanta permetteva di raggiungere l'omonimo promontorio dal quale si possono godere ampie vedute sul Centro Cadore; impianto poi dismesso a seguito della contrazione dell'afflusso turistico a Pieve di Cadore.

L'immobile si colloca nel Comune di Pieve di Cadore, in Largo Piazzoletta, sul margine occidentale del nucleo dell'abitato di Pieve, sul versante a monte dell'ex strada statale 51 bis che attraversa il paese, in prossimità della Piazza Tiziano, del Palazzo della Magnifica Comunità Cadorina, della Chiesa Arcidiaconale di Santa Maria Nascente e in genere delle varie attività amministrative e commerciali. La zona è dotata delle principali infrastrutture e servizi pubblici.

L'unità immobiliare in questione appartiene ad un complesso edilizio articolato su più

Pagina 1 di 6



blocchi di fabbrica: un corpo principale a sud, disposto su due livelli ove si trovavano i servizi igienici con il deposito al piano strada e la sala macchine con gli elementi in acciaio costitutivi al piano primo e, un corpo secondario a nord, sempre formato da due livelli con il piano terra-strada dove insiste un'autorimessa di altra proprietà (sub 1) e il piano primo che ospita l'originaria sala di attesa della stazione seggioviaria. A collegamento dei due corpi ci sono la rampa di scale che dal piano terra-strada porta all'ex sala di attesa al piano primo e l'originaria cabina di manovra al medesimo livello.

I lati nord e ovest -verso monte- del piano strada si trovano completamente contro terra, mentre il lato sud, parallelo alla pendenza del pendio, è seminterrato. Il fronte principale rivolto a est, dal quale si accede alla porzione, è prospiciente la strada pubblica comunale. La costruzione, il cui impianto può aggirarsi alla seconda metà degli anni 'Cinquanta, è strutturalmente costituita da murature controterra e telaio semplice in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, orizzontamenti in laterocemento e tetto a tre falde in legno, con manto di copertura in lamiera zincata. La fune e le seggiole della cessata seggiovia sono state rimosse, mentre le armature-telai, gli ingranaggi e l'impianto di rinvio della stazione sono tuttora presenti.

Il piano terra, dell'altezza di circa 3 ml, ubicato sostanzialmente a livello della strada comunale antistante, è formato da un vano deposito con accesso diretto dall'esterno, dall'ingresso principale della stazione, con il disimpegno e la scala di collegamento con il piano sovrastante verso nord e infine dall'anti bagno con il servizio wc verso monte.

Il vano di deposito "ex sala macchine" al piano primo del corpo principale, della superficie di circa 50 mq, ha il fronte ovest a monte, in direzione di Col Contràs, completamente aperto e ha un'altezza massima di ml 6 e minima, in corrispondenza degli appoggi sugli spigoli sud-est e nord-est, di ml 4,50 circa. Il locale "ex cabina di manovra", della super-



ficie di circa 7 mq, ha un'altezza di ml 2,50 e il vano "ex sala di attesa", della superficie di circa 24 mq, è dotato di una copertura a tetto a due falde con altezza massima sul colmo di ml 3,70 circa e altezza minima di ml 2,80 circa in corrispondenza delle banchine a ovest e a est. La scala di collegamento tra i due livelli, rivolta a nord-est, appoggia su un terrapieno sostenuto a valle da un muro in pietrame ed è provvista di una tettoia di copertura sostenuta da ritti in legno.

Al piano primo sono ancora presenti gli impianti, le macchine e le strutture metalliche che caratterizzavano la stazione motrice della seggiovia e ne consentivano il funzionamento.

L'immobile era dotato delle adduzioni idrica ed elettrica, oltre allo scarico dei reflui. Allo stato odierno, considerando la vetustà degli impianti, l'assenza di qualsiasi manutenzione e la non conformità alle norme di sicurezza vigenti, l'unità si può convenientemente considerare priva di impianti tecnologici.

Al piano terra-strada, nel corpo nord, come detto, si trova una porzione di altra proprietà distinta con il sub 1, destinata ad autorimessa, munita di portone basculante, con accesso dalla strada comunale attraverso il mappale 471 intestato catastalmente ad altre persone.

Il sedime complessivo -superficie coperta- dell'intero fabbricato ammonta a circa 87 mq. La porzione di proprietà della Provincia di Belluno, oggetto della presente perizia, è caratterizzata dal blocco al piano terra della superficie lorda di circa 32,50 mq (escluso il blocco scale) e un volume lordo vpp di circa 110 mc, mentre il piano primo della superficie lorda di circa 87 mq (con il blocco scale), ha un volume lordo vpp di circa 390 mc, il tutto per un volume complessivo lordo vpp dell'immobile distinto al subalterno 3 di circa 500 mc e una superficie lorda di circa 120 mq.

All'unità immobiliare in questione appartiene la corte scoperta di proprietà esclusiva che



si sviluppa a monte oltre l'edificio per circa 140 mq di superficie e a valle, nell'area compresa tra il fronte est e la strada comunale, per circa 25 mq. Pertanto l'appezzamento di proprietà della Provincia di Belluno, comprensivo del sedime della porzione edificata al piano primo, ammonta a circa 250 mq di superficie, dei quali si deve tenere in considerazione ve ne sono circa 25 mq non esclusivi e corrispondenti al sedime dell'altrui autorimessa posta al piano terra e distinta al sub I.

La porzione di proprietà della provincia di Belluno, è priva di interventi manutentivi da molti anni, la struttura è rimasta pressoché intatta, non manifesta evidenti segni di cedimenti o pericoli imminenti, bensì l'intero stabile denota un marcato degrado.

L'immobile confina: sul fronte sud con un percorso pedonale pubblico -scale- della larghezza di circa ml 2,50, che costituiscono distacco da un fabbricato residenziale; sul fronte est, oltre alla corte scoperta, con la strada comunale della larghezza di circa ml 5, la quale costituisce un distacco dal vicino edificio a destinazione produttiva; sul fronte nord direttamente con un appezzamento di altra proprietà.

Sotto il profilo urbanistico il vigente Piano degli Interventi del Comune di Pieve di Cadore, classifica il fabbricato in zona territoriale omogenea ZTO A1-1/2 "spazi ed edifici dei centri storici", caratterizzata dalla destinazione d'uso principale "residenziale" ove sono anche ammessi altri usi compatibili e non pregiudiziali disciplinati dall'art.32 delle norme tecniche operative NTO. Il fabbricato in questione è classificato nel P.I. come edificio incongruo con la sigla "05" per il quale sono previsti interventi di recupero urbanistico della stazione dismessa normati dagli artt. 24, 69 e 104 delle NTO. Pertanto, oltre alla semplice manutenzione, qualsiasi intervento di trasformazione dell'immobile si potrà attuare solamente previa elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo "PUA" concertando il proposito del privato proprietario con le finalità dell'amministrazione comunale. A



tal proposito va tenuta in considerazione la differenza tra l'odierna destinazione catastale dei vani "deposito" e la destinazione urbanistica dell'immobile che seppure dismessa da lungo tempo, non appartiene certamente alla residenza. Inoltre, la redazione del PUA dovrà coinvolgere l'intero fabbricato.

L'unità oggetto della presente stima risulta correttamente intestata sia sui registri immobiliari che su quelli catastali, per l'intera proprietà, alla Provincia di Belluno e le planimetrie catastali depositate al NCEU sono conformi allo stato odierno dei beni.

Per quanto attiene le condizioni del mercato immobiliare, è certamente evidente che oggi, rispetto agli inizi degli anni 'Duemila, la commerciabilità degli immobili e di conseguenza il loro valore hanno subito un sostanziale ridimensionamento. Difatti, le compravendite sono assai diminuite e in special modo i contratti aventi ad oggetto beni a destinazione non residenziale, in quanto sia l'aspetto dell'investimento improbabile che quello dell'aggravio delle imposte e della tassazione, hanno comportato un forte scoraggiamento all'acquisto di tali beni.

Per contro analizzando l'immobile e il contesto in cui sorge, si ravvisa che lo stesso ricade in una zona altamente urbanizzata con fabbricati prevalentemente realizzati oltre cinquanta anni addietro, privi di autorimesse o superfici accessorie coperte. Inoltre, l'edificio seppure inserito in un'area di modesto pregio è prossimo al nucleo centrale dell'abitato ed è facilmente accessibile.

Il riferimento per il calcolo del valore del bene può essere desunto da ricerche e confronti nelle compravendite di beni immobili simili nel medesimo Comune o in quelli vicini. Inoltre nel caso in esame va tenuto conto anche dell'esigenza di demolire e rimuovere i macchinari e i manufatti in metallo appartenenti all'impianto seggioviario, con il relativo costo economico che deprezza il bene. Pertanto si è provveduto sia alla ricerca di com-



Studio Tecnico perito edile Alessio Giacchetti

pravendite aventi per oggetto beni comparabili, sia alla quantificazione della spesa presunta per lo sgombero dell'impianto ancora presente sull'edificio e sia alla ricerca dei valori di aree all'interno del contesto edificato.

Esperito il necessario sopralluogo nei locali costituenti l'immobile de quo, valutate le caratteristiche dello stesso, lo stato, le previsioni urbanistiche e, alla luce degli elementi qui descritti, alle risultanze delle visure, ricerche e confronti del mercato eseguiti, tenuto conto dell'ubicazione, del grado di urbanizzazione, apportando i dovuti aggiustamenti che tengono conto degli elementi attivi e passivi, il sottoscritto ritiene congruo sommarariamente stimare e attribuire alla porzione di fabbricato con corte scoperta esclusiva, denominata "ex stazione di partenza seggiovia Col Contrás" - foglio 27, mappale 472, sub 3-, sopra meglio descritta, nello stato in cui si trova al momento della presente perizia il valore di **Euro 31.500,00 (diconsi Euro Trentunomilacinquecento//00)**.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Valle di Cadore, 11 maggio 2018.

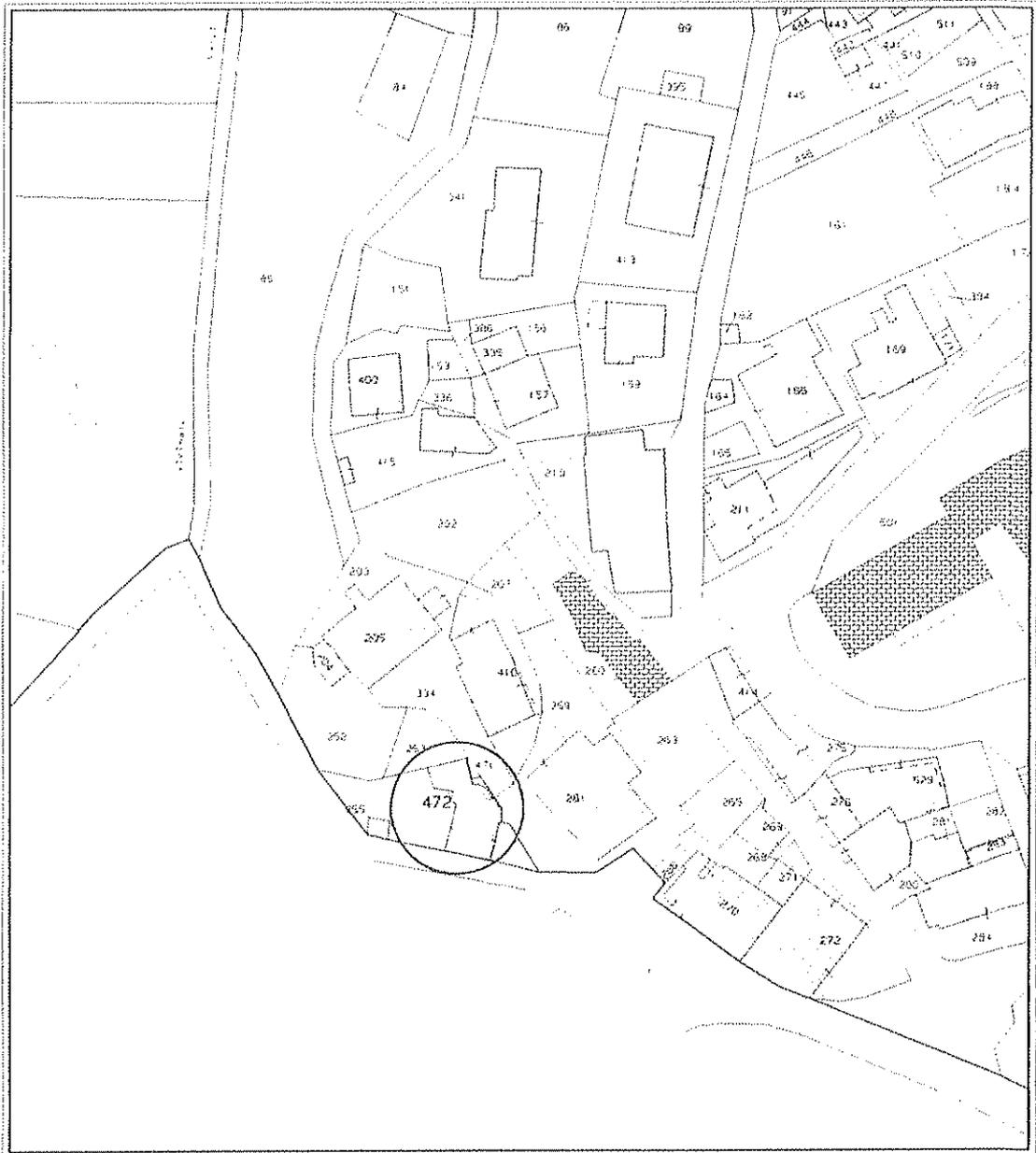
per. ind. edile Alessio Giacchetti



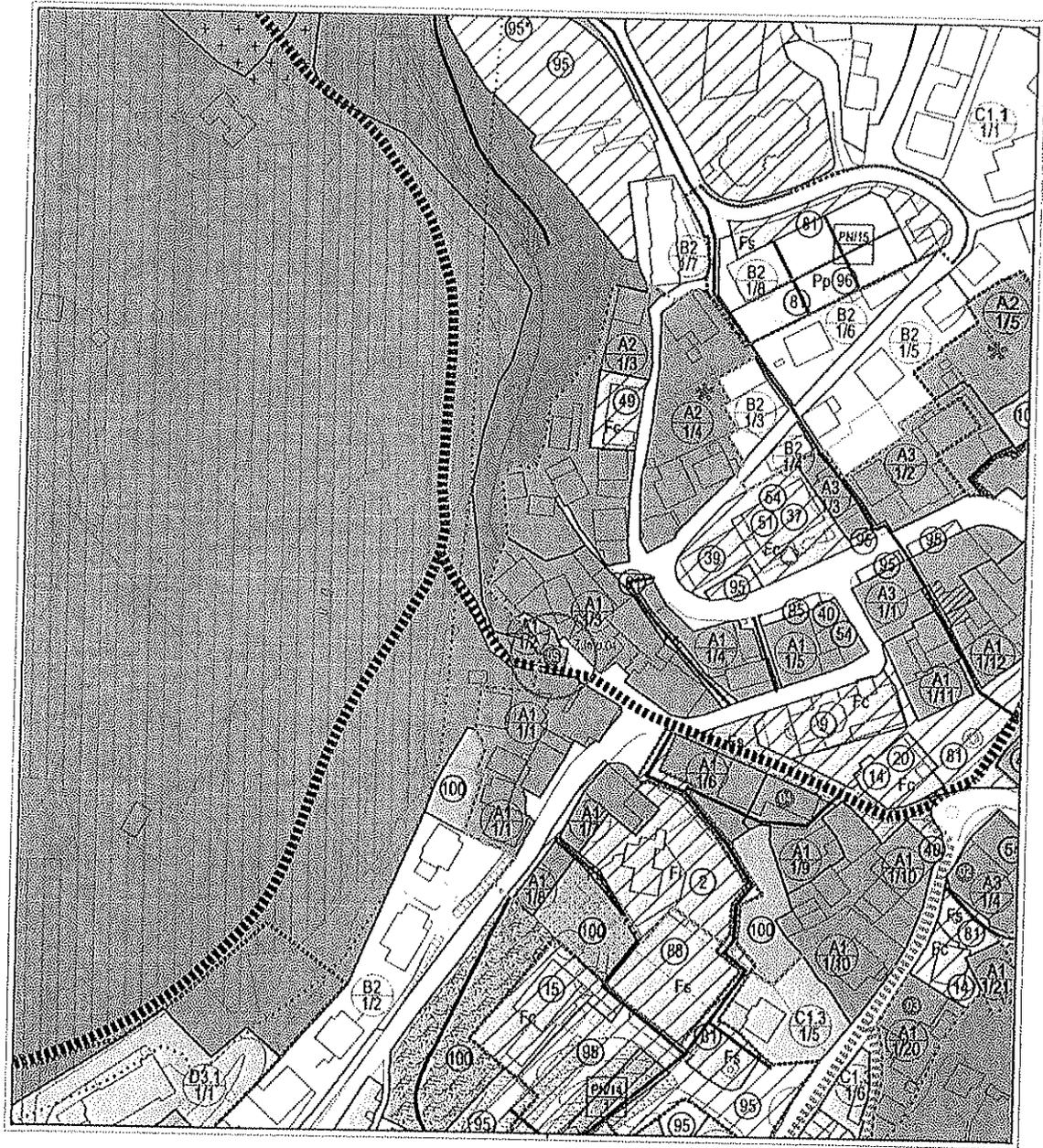
Allegati:

- estratto della mappa,
- estratto dello strumento urbanistico,
- visura catastale,
- planimetria catastale,
- estratto dell'art.69 delle NTO del Piano degli Interventi.
- documentazione fotografica.

ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 27 - Scala 1:1000



ESTRATTO DEL P.I.





Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi
Situazione degli atti informatizzati al 31-12-2017

Data: 13-05-2018 - Ora: 16:18:40
Pagina 1

Dati della richiesta	Catasto fabbricati Comune di PIEVE DI CADORE (Codice: G64Z) Foglio 0027, Mappale 00472, Sub. 0003	
-----------------------------	---	--

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Euro
	0027	00472	0003		C02	01	T-1	96.00 mq	141.00	118.99
Indirizzo Non codificato LARGO PIAZZOLETTA n.SNC										
Notifica Parita										
Annotazioni -										
Dati derivanti da Variazione n.002475 001/2017 del 31-03-2017 in atti dal 03-04-2017 -										

Intestati

DATI ANAGRAFICI		CF/PI	DIRITTI E ONERI REALI
PROVINCIA DI BELLUNO Sede: BELLUNO (BL)		93005430256	(10) Propriet 1/1
Dati derivanti da del 31-03-2017 n. 002475 001/2017 in atti dal 03-04-2017 -			

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Biacchetti Alessio
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Belluno

N. 1428

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno

Comune di Pieve Di Cadore

Foglio: 27

Particella: 472

Protocollo n.

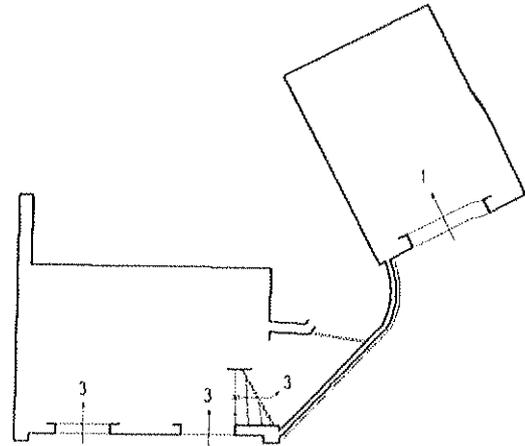
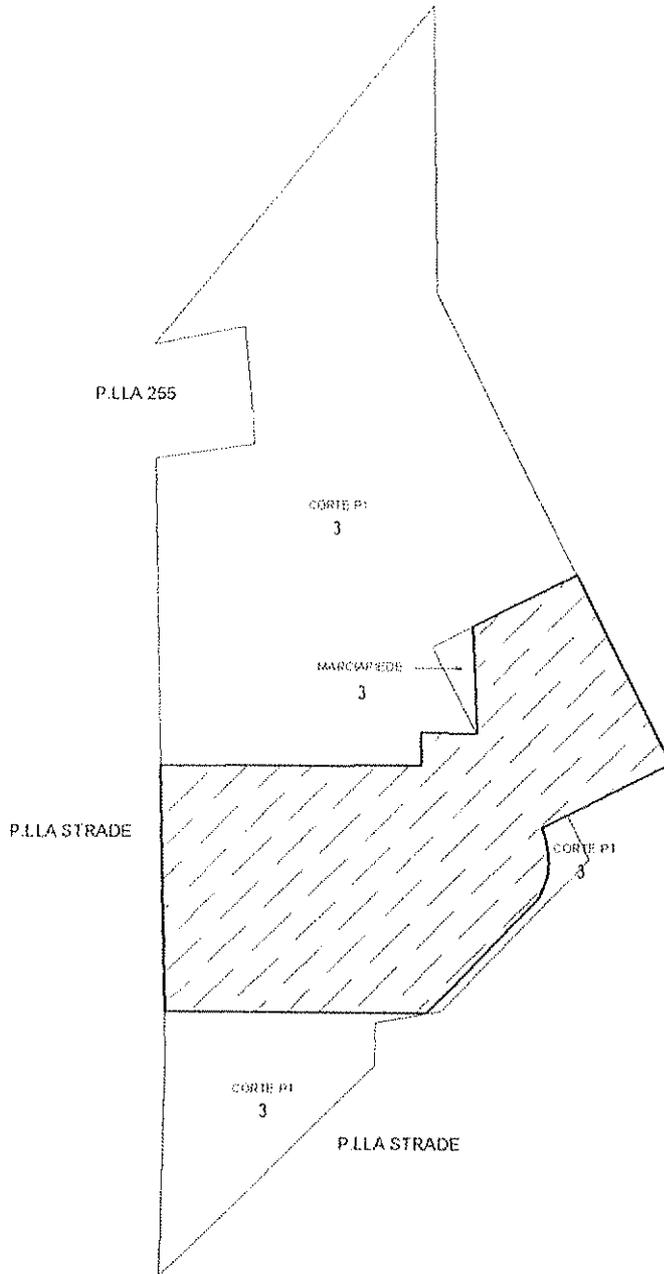
del

Tipo Mappale n. 20214

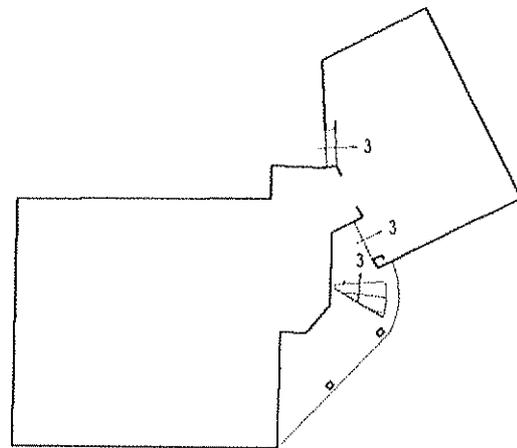
del 29/03/2017

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

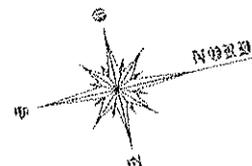


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

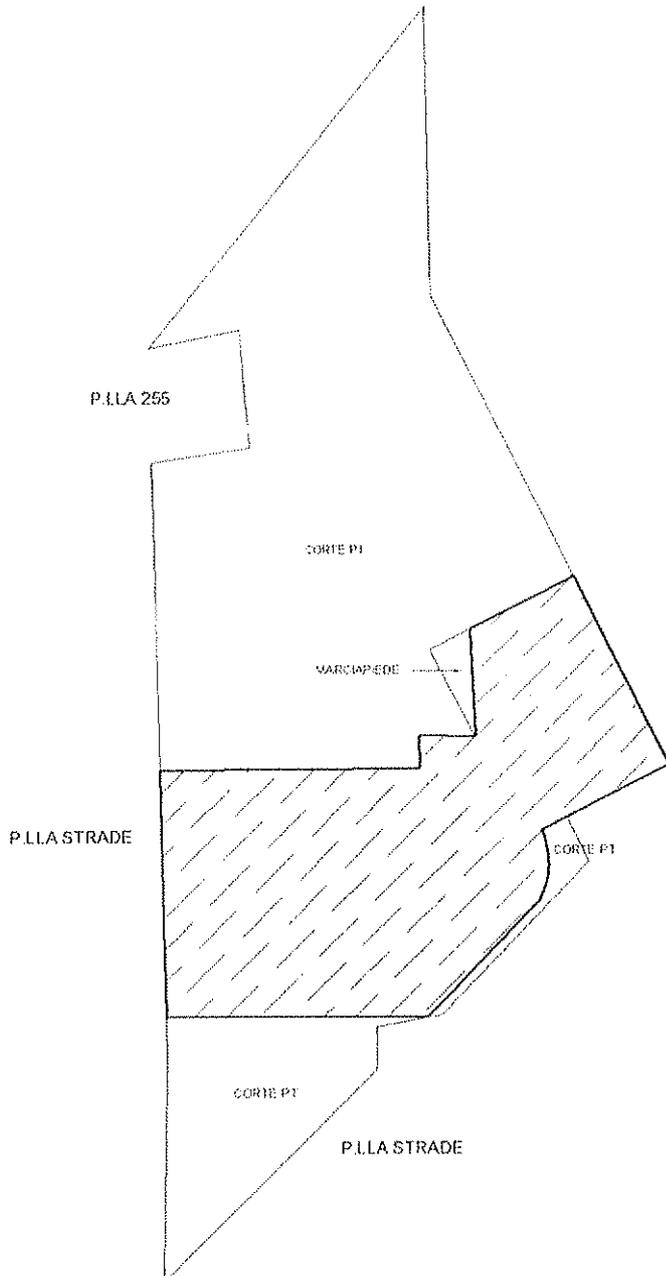
AREA SCOPERTA



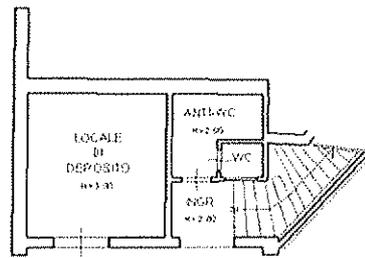
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Belluno

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Cadore	
Largo Piazzolezza	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giacchetti Alessio
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 27	Prov. Belluno
Particella: 472	N. 1428
Subalterno: 3	

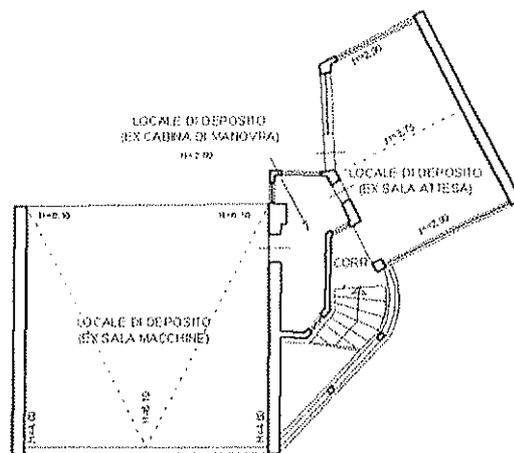
scheda n. 1 Scala 1:200



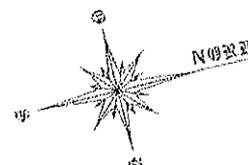
AREA SCOPERTA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Parte seconda - Disciplina dei luoghi

Titolo VI – Repertorio A – I centri storici e il progetto di conservazione

Capo I – Norme specifiche per le ZTO A1, A2, A3 e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. compresi entro centri storici

Art 69. - Aree ZTO A1

ZONA P.I.		Note, prescrizioni, rinvio a particolari modalità di intervento
A1	1	Pieve
	A1 1/1	Nessuna particolare prescrizione
	A1 1/2	Nella zona sono previsti interventi di recupero urbanistico della stazione dismessa della funivia, classificata come edificio incongruo dal P.I.
	A1 1/3 - 1/8	Nessuna particolare prescrizione
	A1 1/9	Pieve. Risalita da Piazzale Martiri della Libertà verso l'Arcidiaconale e il Palazzo della Magnifica Comunità; valorizzazione del collegamento pedonale. Gli interventi di trasformazione dovranno essere preceduti dall'elaborazione di un progetto esteso all'intera unità urbanistica. I progetti di trasformazione dovranno prevedere: <ul style="list-style-type: none"> • una diversa distribuzione dei volumi in modo da realizzare un varco visuale (terrazza, belvedere ecc.) verso le aree a valle, migliorando la visibilità degli edifici monumentali oggi parzialmente nascosti (Santa Maria Nascente, palazzo della Magnifica Comunità...); • una più diretta connessione, spaziale e funzionale con gli spazi pedonali del centro.
	A1 1/10 - 1/18	Nessuna particolare prescrizione
	A1 1/19	L'area è caratterizzata dalla presenza di un edificio che per proporzioni e caratteri architettonici risulta "incongruo" rispetto al contesto. Gli interventi di trasformazione che interessino l'assetto volumetrico dell'edificio dovranno essere preceduti da uno studio finalizzato a ridurre l'impatto del volume esistente sulle aree limitrofe, con particolare riguardo agli edifici e spazi di valore storico - artistico - monumentale. Nel contesto di processi di trasformazione edilizia dovranno essere valutate sia ipotesi di riduzione del volume esistente (ricorrendo al credito edilizio e ad incentivi volumetrici), sia interventi di armonizzazione del linguaggio dell'edificio con gli elementi connotanti il paesaggio urbano circostante.
	A1 1/20	All'interno della zona è presente un edificio classificato dal PAT come "incongruo", localizzato immediatamente a valle della "Casa natale" di Tiziano Vecellio. Gli interventi di trasformazione dell'edificio dovranno proporsi l'armonizzazione del linguaggio architettonico ai caratteri del contesto, valorizzando il rapporto con le preesistenze di pregio.
	A1 1/21	Nessuna particolare prescrizione
A1	3	Sottocastello
	A1 3/1 - 3/20	Da 3/1 a 3/14 nessuna particolare prescrizione
A1	5	Tai - Vissà
	A1 5/1 - 5/9	Vissà. Nessuna particolare prescrizione
	A1 5/10 - 5/18	Tai. Nessuna particolare prescrizione
A1	8	Nebbiù
	A1 8/1 - 8/29	Nessuna particolare prescrizione
A1	9	Pozzale
	A1 9/1	Nessuna particolare prescrizione
	A1 9/2	Nell'area sono previsti interventi finalizzati alla conservazione, che potranno prevedere il "completamento" dell'edificio esistente, nel rispetto della tipologia a blocco, ampliando il volume esistente per una profondità non superiore alla larghezza del fronte dell'edificio. Nella parte sud dell'area dovranno essere tutelate le superfici a prato e orto.
	A1 9/3 - 9/7	Nessuna particolare prescrizione



