



REGIONE DEL VENETO



Provincia
belluno
dolomiti



COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA
QUOTA COMUNALE DELL'IMMOBILE:**

**CASA MENARDI POMPANIN ROSA "DE CHI DE VICO"
GILARDON**

**Cortina d'Ampezzo (BL)
Via Gilardon N. 31- 32**



MA Dott. Arch. Matteo Apollonio
Esperto Casa Clima Junior

*Pian da Lago, 64
32043 Cortina d'Ampezzo (BL)*

1 Premessa.....	3
2 Identificazione dei beni oggetto della stima	3
4 Descrizione dell’immobile	7
5 Proprietà	16
6 Dati catastali e consistenza	16
7. Stato di manutenzione	17
8 Valore di mercato della quota comunale	19
9 Conclusioni	22

1 Premessa

Lo scrivente Libero Professionista Architetto MATTEO APOLLONIO, nato a Cortina d'Ampezzo (BL) il 28.08.1975, residente a Cortina d'Ampezzo (BL) in via La Vera n.1/B, c.f. PLL MTT 75M28 A266U, con studio tecnico a Cortina d'Ampezzo (BL) in loc. Pian da Lago N. 64, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Belluno al N. 407, è stato incaricato dal Comune di Cortina d'Ampezzo (BL) – Servizio Patrimonio, di redigere la seguente perizia di stima del più probabile valore di mercato della quota comunale del fabbricato sopra identificato.

2 Identificazione dei beni oggetto della stima

L'edificio è situato in Loc. Gilardon N. 31-32, Comune di Cortina d'Ampezzo (BL), Provincia di Belluno.

L'immobile, identificato con la P.ed. 262, Foglio N. 68 B, Sub. 1,2,3,4 e 5, è ubicato in località Gilardon, a circa Km 3 dal capoluogo di Cortina d'Ampezzo; l'edificio è raggiungibile percorrendo la Strada Regionale N. 48 delle Dolomiti, che sale al Passo Falzarego.

Il fabbricato, denominato e identificato come "Casa Menardi Gilardon", ha un'area circostante identificata con la P.F. 3986, estinta con Tipo Mappale N. 31/2005 del 13.056.2005 ed aggregata alla P.Ed. 262.

L'edificio è stato dichiarato di interesse di pregio e particolarmente importante, ai sensi della Legge 01.06.1939, la N. 1089, legge che tutela le cose di interesse artistico e storico, il tutto a seguito del Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 23.12.1986, GN 572, il quale cita ".....modello di casa unitaria ampezzana, in quanto incorpora in un unico involucro edilizio la funzione prettamente abitativa e gli ambienti adibiti al riparo degli animali domestici.....", ed è quindi per i motivi sopra citati, edificio sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

L'edificio, costruito alla fine del 1.400, dal punto di vista catastale è costituito da N. 4 subalterni:

-P.Ed. 262, Sub 1 mq totali 184,00, escludendo le aree scoperte mq totali 178,00, abitazione al piano terra e al piano primo;

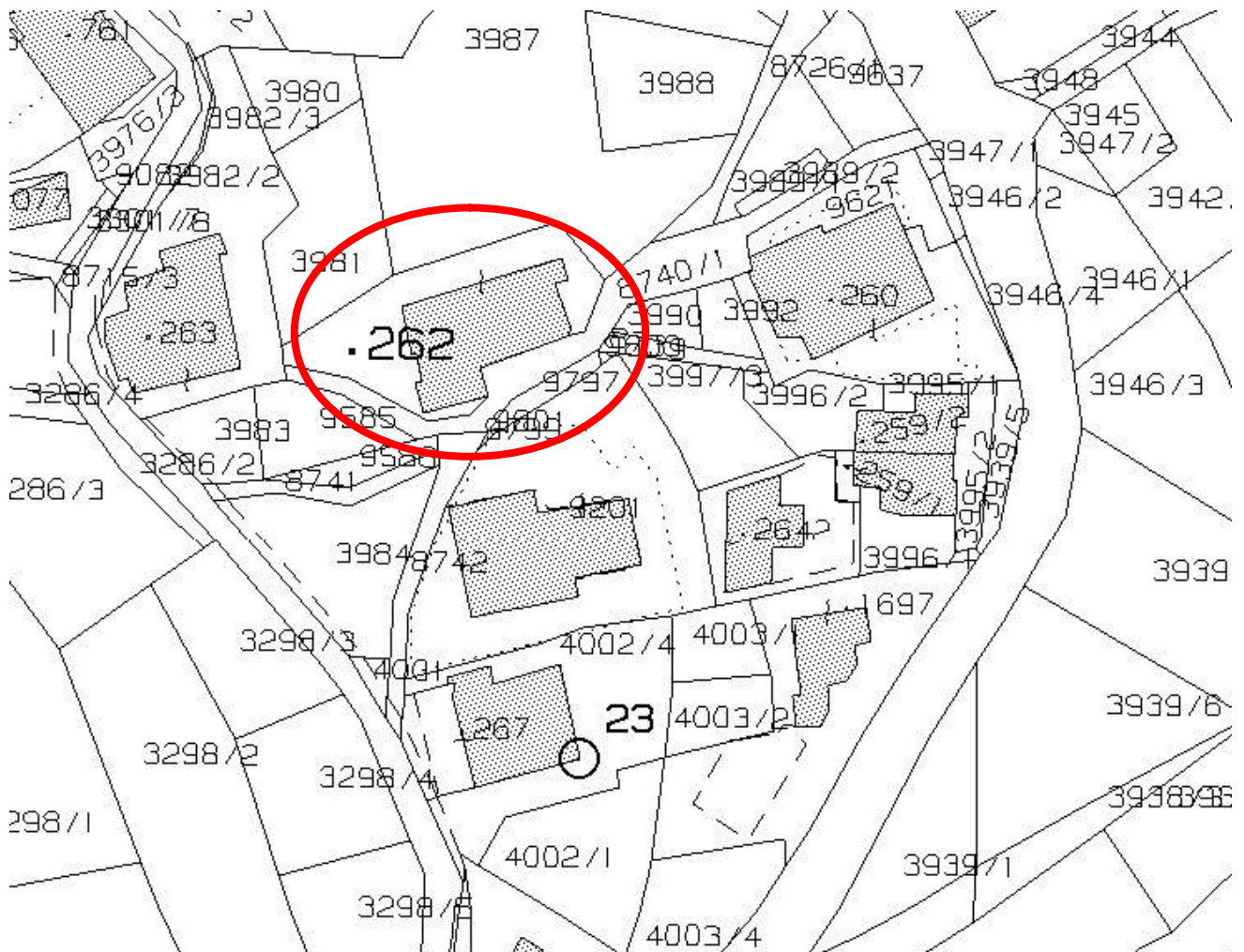
-P.Ed. 262, Sub 2 mq totali 44,00, deposito (superfetazione ex bottega / fucina) al piano terra;

-P.Ed. 262, Sub 3 mq totali 66,00, deposito (superfetazione ex bottega / fucina) ai piani primo e secondo;

-P.Ed. 262, Sub 4 mq totali 484,00, deposito (porzione a carattere rurale, stalla e fienile) ai piani primo e secondo;

-P.Ed. 262, Sub 5 e 6 beni comuni non censibili.

3 Ubicazione del bene



Estratto mappa catastale



Ortofoto con cerchiato in rosso l'immobile in oggetto



Piano Regolatore generale del Comune di Cortina d'Ampezzo

L'immobile evidenziato col cerchio giallo ricade all'interno dell'area A2/Nuclei Storici.

4 Descrizione dell'immobile

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato in località Gilardon, nel Comune di Cortina d'Ampezzo.

L'edificio è oggetto di Decreto da parte del ministero dei Beni Culturali ed Ambientali dal 01.08.1986, giusta annotazione iscritta PP. il 23.12.1986, GN 572, che ha dichiarato il compendio immobiliare identificato come "Casa Menardi Gilardon", P.Ed. 262 ed aree scoperte circostanti annesse, di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge del 01.06.1939 e di conseguenza sottoposto a tutte le disposizioni di tutela, contenute nella Legge stessa.

Il vincolo dato dai Beni Culturali, con la puntuale descrizione dello stato dei luoghi, identifica perfettamente l'importanza storica ed artistica dell'edificio stesso, che risale nel suo impianto originario, ancora perfettamente individuabile nel lontano 1476, successivamente trasformato ed ampliato nel 1760 e ultimamente ampliato nel 1850 e nel 1880; altre piccole trasformazioni sono avvenute verso la metà dello stesso secolo.

Attualmente, l'edificio permette una buona lettura delle varie fasi edilizie, di cui ancora oggi mantiene in buona sostanza anche le funzioni originarie.

Molti elementi costruttivi, ma anche funzionali, come ad esempio "il *brite*, il *larin*, la *stua*, il *mouzo*, la *corte*, l'*era* del *toulà*, il *piol* e tutto il sistema a coltello" costituiscono un vero e proprio catalogo documentale storico ed artistico di fondamentale importanza, tale da rendere l'edificio un modello unico e straordinario, sicuramente da preservare, per la sua varietà e preziosità delle soluzioni edificatorie.

Le parti esterne dell'edificio, molto sobrie, sottolineano porzioni eleganti come, ad esempio, il poggiolo ligneo esterno, identificato come "*piol*", con travature a mensola e lavorazioni artigianali di pregio oppure la corte lignea, chiusa a tavole.

Tutti questi elementi sono tipici della tradizione edilizia ampezzana, che spesso e volentieri nella ricomposizione ambientale degli edifici della vallata, vengono presi ad esempio nelle ristrutturazioni degli edifici, in genere per interventi edilizi, anche di nuovo impianto o di nuova formazione.

Al piano terra e primo del fabbricato oggetto di stima, catastalmente identificato come Sub. 1, si trova l'abitazione composta al piano terra da un ingresso, identificato come "*loza*", corridoio – vestibolo, con antico pavimento in legno e sezioni trasversali di varie dimensioni; in fondo all'ingresso, trova posto la scala che collega il piano a notte. Nella parte destra dell'ingresso, si trovano due locali: la "*stua*", una sorta di soggiorno con stufa a legna, internamente rivestita in legno e la cucina con il tipico "*sporer*", tipica cucina economica a legna.

Nella parte sinistra dell'ingresso, si trovano due vani, di cui uno è denominato "*cianea*", una sorta di cantina.

Al piano primo, si ripete l'impianto tipico del piano sottostante, piano adibito a camera da letto e servizi; il corridoio è a servizio delle tre camere, di un antibagno con bagno e di un

piccolo ripostiglio; di fronte alle camere da letto, su due lati, si trovano i poggioli lignei, indentificati come “*piol*”, con tamponamenti in legno verso l'esterno.

Questi elementi sono anello di giunzione tra l'abitazione e “*l'era del toluà*”, aia del fienile, dove è posta una piccola scala che porta a dei locali al di sopra delle camere, vani realizzati in legno; la destinazione originaria di questa porzione aera a fienile, “*toulà*”.

Questa porzione di fabbricato in legno strutturale, poggia sulle murature in sassi del piano inferiore; analogamente, anche a livello del fienile si ripete il ballatoio ligneo, identificato come “*piol*”.

Al piano terra si trova la stalla vera e propria per le pecore, accessibile dall'esterno; questo vano, come tutti i locali del piano terra, dal punto di vista catastale sono identificati come stanze di deposito e sono Sub. 2, 3 e 4.

A tutti gli effetti, i Sub. 2 e 3, sono nello stato di fatto due unità abitative a tutti gli effetti; la prima unità è posta al piano terra ed è costituita da un monolocale composto da tre vani, soggiorno, letto, cucina separata e bagno; la seconda unità abitativa è posta su due livelli distinti, con ingresso al piano primo a cui si accede attraverso la scala esterna sul poggiolo ligneo “*piol*”. Tale seconda unità, è costituita da un ampio soggiorno con cucina retrostante, scala di accesso al piano secondo – sottotetto mansardato, dove trova posto un'ampia camera da letto, con bagno ed antibagno. Questi ultimi locali, un tempo erano destinati al personale di servizio, molto verosimilmente alle “*briteres*”, donne addette alla cura degli animali da latte durante la permanenza nel “*brite*”, una sorta di ricovero montano degli animali.

I locali di deposito con le loro varie destinazioni, si prestano sicuramente in un futuro ad un recupero architettonico funzionale.

RELAZIONE STORICO-ARTISTICA SULLA CASA ROSA MENARDI A GILARDON – CORTINA D'AMPEZZO

redatta dall'Arch. Agostino Hirschstein di Cortina d'Ampezzo in data 05.09.85, con allegati disegni di rilievo.

“L'edificio di cui stiamo trattando è un modello di casa rurale unitaria ampezzana. L'unitarietà, cioè l'incorporamento di un unico involucro edilizio di uomo e animale domestico, che è una delle caratteristiche funzionali più importanti di tale modello è inoltre tuttora conservata dai proprietari che svolgono attività contadina.

L'origine di questo manufatto, secondo le testimonianze che si sono tramandate nella famiglia attraverso i secoli, risale molto probabilmente al sistema abitativo più antico della valle, denominato “Brite”. Su questo tipo di costruzione ci illumina ampiamente l'Arch. Edoardo Gellner 1981 – pagg. 60,61 (v. allegato).

Il sistema costruttivo per la realizzazione dei “Brites” era certamente quello che per molti secoli ha costituito un punto fermo nell'uso del legno come materiale da costruzione, cioè il sistema costruttivo chiamato “Blockhaus”, “Blockbau” o a “castello”. I muri di questa casa conservano ancora, al loro interno, sui lati perimetrali, le travi sistemate con il sistema suddetto e nella parte riservata alla stalla esse è ancora chiaramente visibile (v. foto n. 42).

Il primo documento che ci fornisce una chiara indicazione per tracciare la storia dell'edificio è l'incisione a intaglio sulla testa frontale della trave di colmo del tetto, che riporta la data del 1476, il segno di casa, le iniziali del proprietario – costruttore (Zan Maria Gilardoni) ed altre lettere probabilmente di ispirazione religiosa. In quest'anno forse il "Brite" si trasformò a casa vera e propria, senz'altro con modifiche nella distribuzione interna e con l'ampliamento del fienile sovrastante le cellule abitative. (Per avere una precisa descrizione della probabile evoluzione tipologia delle case ampezzane, si veda Gellner 1981 – pag. 60 e si noti come la fase evolutiva 4 della sintesi grafica qui rappresentata corrisponda perfettamente alla disposizione dei vani da noi rilevata).

Dopo il 15° / 16° secolo si ebbe nella nostra valle un forte incremento delle attività artigianali, che quindi si affiancarono a quelle essenziali di pascolo e agricoltura, sviluppandosi soprattutto nella stagione invernale, quando cioè la coltre nevosa costringe, per 5 o 6 mesi, il contadino a rintanarsi a casa. Le attività artigianali più diffuse erano quelle di falegname (ed allora una stanza al piano terra diventa "camera da marangon"), fabbro (molto spesso alla casa originaria si aggiungeva un corpo edilizio affiancato con funzioni di fucina), ruotaio, calzolaio, sarto, tessitore, orefice, orologiaio, etc.

Anche in questa casa molte delle attività suddette si sono svolte e tramandate, e numerosi oggetti qui conservati fanno parte della produzione artigianale succedutasi nella casa medesima. Un importante artigiano proveniente da questa casa, Bartolomeo Gilardoni, nato del 1729, riuscì, come ci descrive Richebuono 1974 – pagg. 406, 407, 408 (v. allegato), ad affermarsi anche oltreconfine. Fratello di Bortolomeo era Ludovico a cui, secondo l'iscrizione sull'intonaco esterno sopra la porta d'ingresso della casa (v. foto seguente) si deve, nel 1760, il riammodernamento della casa stessa, con interventi di intonacatura a calce delle travi perimetrali e probabili abbellimenti dei poggioli.

La proprietà di Ludovico Gilardoni passò, verso la fine del 1700, ad una figlia, Lucia, che aveva sposato un certo Giuseppe Menardi; la discendenza di questa coppia continuò però a denominarsi "de chi de Vico", cioè, "di quelli di Ludovico" fino ad oggi.

Intorno al 1850, venne aggiunto al lato sud della casa un corpo edilizio nuovo, con funzione di fucina. In seguito, verso il 1880, il "larin", cioè l'antico focolare aperto della cucina, fu sostituito da uno "sporer", una cucina economica costruita in ferro e mattoni, esistente tutt'oggi. Altre trasformazioni ci furono in seguito nei primi anni del '900: furono ampliate le due finestre della "stua", fu trasformata in porta la finestra della cucina e purtroppo venne modificato anche il retro del fienile in modo molto sommario.

Negli anni '30 il rivestimento della "stua" venne verniciato a smalto colorato, come era di moda allora e l'originale gabinetto venne sostituito dal più moderno w.c.. Nel 1952 al posto del tradizionale tetto in "scandores" si posizionò la lamiera zincata, ma non si modificò la struttura principale e secondaria del coperto; parte del vecchio tetto è ancora visibile sulla falda a nord. Altre trasformazioni avvennero in seguito all'interno, come la costruzione di un locale adibito a bagno e un ripostiglio nella "camera del pan", e poi ancora, negli anni '70 si installò la centrale termica e l'impianto di riscaldamento nelle camere al primo piano.

Anche parte del “sorei” (pavimento davanti casa) è purtroppo andato perso recentemente; era costituito da un selciato di ciotoli di fiume e alcuni panconi di larice, come era d’uso e fu sostituito con lastre di porfido cementato e calcestruzzo.

Nella “loza”, androne d’ingresso, si è invece conservato un meraviglioso pavimento in legno a sezioni trasversali squadrate di varie dimensioni, che è ancora in ottime condizioni (v. foto n. 26) così come il selciato misto a teste antistante la stalla sul lato sud.

Le stanze rivestite in legno di cirmolo sono 3, una delle quali è la bellissima “stua”, ricca di tutto il suo corredo domestico; un’altra “stua” si trova nella superfetazione ottocentesca ex fucina.

La cucina è completa degli arredi e accessori originali. La casa tutta è ricchissima di attrezzatura artigianale ed agricola molto antica, ormai introvabile come ad esempio alcuni bellissimi telai da tessitura (la Signora Rosa Menardi “de Vico” proprietaria della casa è stata insegnante di tessitura per oltre 30 anni presso l’Istituto d’Arte di Cortina).

Molti oggetti esposti al Museo degli usi e costumi ampezzani delle Regole d’Ampezzo appartengono e provengono dalla casa Rosa Menardi e vi potranno ritornare qualora potesse concretizzarsi l’idea di adibire l’edificio in questione a Casa – Museo: tale progetto sarebbe il primo esempio nella nostra valle.

Concludiamo allegando parte di studi sulle case unitarie ampezzane condotti recentemente da storici e architetti, con riferimenti generali ed anche particolari sulla casa Rosa Menardi, concordi nell’affermare che almeno un esempio abitativo tradizionale dovrebbe rimanere intatto anche nella nostra valle, prima che sia troppo tardi”.

La canna fumaria principale ed originaria, situata in prossimità del fronte del fabbricato, nel 2013 ha preso fuoco durante la consueta giornaliera accensione della stufa della “stua”; l’incendio per fortuna si è propagato solo lungo la canna fumaria e su parte del solaio in legno posto tra la cucina e la camera; è stato ovviamente necessario l’intervento dei Vigili del Fuoco per scongiurare effetti devastanti sull’intero edificio.

Il camino è costruito in pietrame ed ha una dimensione interna alla base di circa cm 60x60; ad esso sono collegati N. 4 fuochi; al piano terra il “fornel” della “stua” e la stufa economica della cucina; al piano primo due stufette a legna in muratura, a servizio delle camere da letto situate sul fronte. L’opera muraria vera e propria della canna nasce dal piano primo, ed appoggia in parte sui muri di spina e perimetrali, ed in parte sulla travatura del solaio, attraversando poi a livello superiore il fienile.

Sul primo solaio il fuoco ha danneggiato il pavimento e due travi, riducendo di queste la sezione portante; l’opera di spegnimento ha comportato inoltre la distruzione delle due stufette delle camere e la rimozione parziale dell’assito del pavimento.

L’intervento di restauro successivo, a cura dell’Arch. Hirschstein, si è basato sul salvaguardare il bene culturale e sono stati previsti interventi non distruttivi dei manufatti esistenti, rispettando nel contempo la normativa antincendio vigente, che prescrive l’obbligatorietà che ad ogni fuoco-utenza, sia associata una canna fumaria e quindi si è optato all’intubazione completa del camino esistente, per mezzo di materiali che garantiscano la resistenza alle alte temperature sprigionate dalle stufe a legna e quindi il

completo isolamento dalle fonti di calore delle strutture in legno attraversate o vicino al camino in questione.

Il progetto di restauro ha previsto i seguenti passaggi:

- *bonifica e rimozione delle tubazioni in cemento amianto;*
- *pulizia interna della canna fumaria dalle incrostazioni del catrame della legna;*
- *inserimento, dalla sommità, di n. 4 guaine termoisolanti certificate, di diametri variabili tra 160 e 200 mm; il materiale ha una consistenza simile alla ceramica, resiste fino a 1000° C., viene fornito in tubazioni morbide, gonfiato, adattato e indurito sul posto;*
- *raccordi ed ispezioni con certificazione di sicurezza di tutti gli attacchi alle stufe esistenti;*
- *ricostruzione con materiali simili agli originari, delle parti in muratura demolite durante l'intervento di spegnimento del fuoco.*

Inoltre, si è reso necessario un rinforzo della travatura esistente, in modo che il solaio fosse nuovamente agibile ed anche l'intera canna fumaria non subisse successive deformazioni e fessurazioni, ed in particolari si sono resi necessari i seguenti interventi:

- *applicazione, sui fianchi della travatura danneggiata, di profili ad "U" in acciaio collaboranti, con sezione pari a mm 140, per mezzo di tirafondi a vite; ove è stato possibile, l'ancoraggio è stato effettuato anche nella muratura portante; i rinforzi sono stati collocati totalmente dentro il solaio e quindi a scomparsa;*
- *isolamento interno al camino, in corrispondenza dei solai, per mezzo di avvolgimento con materassini di lana di roccia;*
- *ricostruzione del pavimento bruciato o demolito, con assito in abete avente le stesse caratteristiche di quello esistente, adeguatamente invecchiato;*
- *ricostruzione della stufetta demolita.*



Vista fabbricato da sud-ovest



Vista porzione di fabbricato da sud



Vista porzione di fabbricato da sud-est



Vista porzione di fabbricato da est



Vista fabbricato da nord-est



Vista fabbricato da nord



Vista fabbricato da ovest



Vista fabbricato da sud

5 Proprietà

I beni oggetto di valutazione sono così suddivisi:

- 1/3 è pubblico, di proprietà del Comune di Cortina d'Ampezzo
- 2/3 sono privati, di proprietà della Società Rosa4 srl con sede a Vicenza, C.F e P.IVA 04402930244

6 Dati catastali e consistenza

Il fabbricato oggetto di valutazione risulta così descritto catastalmente:

- P.ed. 262, Foglio 68, **Sub. 1**, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 184,00 e superficie totale escluse le aree scoperte mq 178,00 e rendita € 856,03;
- P.ed. 262, Foglio 68, **Sub. 2**, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 28,00 mq, superficie catastale totale mq 44,00, rendita € 43,38;
- P.ed. 262, Foglio 68, **Sub. 3**, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 49,00 mq, superficie catastale totale mq 66,00, rendita € 75,92;
- P.ed. 262, Foglio 68, **Sub. 4**, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 430,00 mq, superficie catastale totale mq 484,00, rendita € 466,36;
- P.ed. 262, Foglio 68, **Sub. 5**, bene comune non censibile;
- P.ed. 262, Foglio 68, **Sub. 6**, bene comune non censibile.

Nella tabella sotto descritta, vengono di seguito riportate le superfici catastali dettate dalla visura allegata; l'incarico non prevede il rilievo dello stato dei luoghi e di conseguenza il calcolo delle superfici lorde piano per piano, secondo le destinazioni d'uso, differenziando il tutto tra aree coperte ed aree scoperte, non è stato possibile farlo.

Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale totale (mq)	Sup. catastale totale (mq) escluse aree scoperte	Superficie Commerciale (da rilievo metrico)
SUB. 1 Piano terra e primo	A4	8,5 vani	184,00 mq	178,00 mq	194,83 mq
SUB. 2 Piano terra	C/2	28,00 mq	44,00 mq	44,00 mq	46,28 mq

SUB. 3 Piano primo e secondo	C/2	49,00 mq	66,00 mq	66,00 mq	71,18 mq
SUB. 4 Piano primo e secondo	C/2	430,00 mq	484,00 mq	484,00 mq	510,94 mq
SUB. 5 Piano terra	Bene comune non censibile C.T. + corte	5,00 mq	5,00 mq	5,00 mq	7,35 mq (CT) 406,00 mq (Corte)
SUB. 6 Piano terra e primo	Bene comune non censibile Scala e pogg. a sud	8,00 mq	8,00 mq	8,00 mq	2,91 mq
Totale		507,00 mq + 8,5 vani	778,00 mq	772,00 mq	833,49 mq + corte mq 406,00

In riferimento alla tabella sopra riportata, le due colonne relative alle superficie catastali (mq) non tengono conto dei mq relativi ai poggioli esterni del fabbricato e tanto meno di mq della corte esterna. Sicuramente il dato più corretto per il valore complessivo e assoluto del bene, sono i mq commerciali desunti dalla restituzione grafica digitale del rilievo eseguito dall'Arch. Agostino Hirstein.

7. Stato di manutenzione

Dalla documentazione fotografica allegata e dal sopralluogo esterno effettuato, si nota che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile necessita di notevoli e accurati interventi di restauro e risanamento conservativo, sia delle parti lignee che di quelle murarie.

È evidente che in tal senso vi sono delle limitazioni che il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali in data 01.08.1986, che ha sottoposto l'edificio a tutela ai sensi della Legge 01.06.1939 N. 1089, pone alla proprietà dei vincoli nell'utilizzo futuro dell'immobile, in particolare:

- l'edificio non può essere modificato nel suo insieme o restaurato senza l'assenso del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali;
- non può essere adibito ad usi non compatibili con il suo carattere storico – artistico, o tali da recare pregiudizio alla sua totale integrazione o integrità;
- la proprietà o chi per essa, non può disporre o eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli o altri ornamenti, esposti o no alla pubblica vista senza l'autorizzazione scritta del Ministero;
- il Ministero può imporre l'esecuzione di tutte quelle provvidenze necessarie per assicurare la conservazione dell'immobile ed impedirne il deterioramento;
- la proprietà ha l'obbligo, inoltre, di sottoporre alla Soprintendenza tutti i progetti delle opere di qualunque genere, che intenda eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione;
- la proprietà è tenuta a denunciare al Ministero ogni atto, a titolo oneroso e gratuito, che ne trasmetta, in tutto o in parte, la proprietà o la detenzione (nel caso di successione a causa di morte, l'obbligo della denuncia spetta all'erede);
- nel caso di alienazione a titolo oneroso, il Ministero ha la facoltà di acquistare la cosa al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione;
- il trasgredire alle disposizioni del D.Lgs. 42/04 (che ha sostituito la legge N. 1089/1939) in materia di autorizzazioni, costituisce un illecito penale.

8 Valore di mercato della quota comunale

La stima del valore di mercato è agevolata dalle recenti compravendite di altre quote dello stesso edificio ed in particolare:

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42 DEL 22.01.2004

Repertorio n.17961 Raccolta n. 10503

Data 13/04/2022

Immobile: quota di 1/2 (un mezzo) del fabbricato al fg. 68 identificato con la p.ed. 262 di mq. 748 in P.T. 1325 del Libro Fondiario di Ampezzo

Prezzo: 1.650.000€

COMPRAVENDITA DI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS. 42 DEL 22.01.2004

Repertorio n.17962 Raccolta n. 10504

Data 13/04/2022

Immobile: quota di 1/6 (un mezzo) del fabbricato al fg. 68 identificato con la p.ed. 262 di mq. 748 in P.T. 1325 del Libro Fondiario di Ampezzo

Prezzo: 550.000€

In entrambe le transazioni il valore di 1/6 è paria a 550.000 € ed il valore al mq è pari a 4.242 €/mq.

VALORE DELLA QUOTA COMUNALE

La quota comunale è pari a 1/3.

Si ritiene di dover considerare due fattori per rendere il prezzo congruo:

- L'andamento del valore delle quotazioni immobiliari nella Conca Ampezzana che, anche a causa della notorietà e degli investimenti attirati dalle Olimpiadi, è in aumento almeno del 5 % annuo in questi ultimi anni.
- Con questa quota il possibile acquirente raggiunge la piena proprietà con tutti i vantaggi che ne conseguono dal punto di vista della gestione immobiliare: ristrutturazione, utilizzo, eccetera;
- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) per il Comune di Cortina d'Ampezzo, per il primo semestre del 2025, in zona D1, zona periferica del Comune, per fabbricati con destinazione residenziale, per tipologia abitazioni civili e/o per ville e villini, in uno stato di conservazione normale, riporta un valore di mercato €/mq che va da un minimo di € 5.700,00 ad un massimo di € 8.600,00;

- Da un'indagine tavolare, verificando beni simili della zona (per esempio Casa Valle), si riportano compravendite di porzioni di fabbricato (unità abitative ristrutturate, finite e con chiavi in mano) con le seguenti caratteristiche e valori;

GN 589/19 in PT 6310 Loc. Val di Sopra: appartamento PT (mq 155,00), con due box auto interrati (mq 34,00), cantina (mq 7,00) e posto auto esterno (mq 12.50), compravendita del valore ufficiale complessivo di € 900.000,00 con un valore al mq di € 4.316,54;

GN 397/20 in PT 6310 Loc. Val di Sopra: appartamento 2P e taverna al piano 1S (mq 158,00), con un box auto (mq 44,00), un posto auto esterno (mq 13.00), compravendita del valore ufficiale complessivo di € 1.340.000,00 con un valore al mq di € 6.232,55;

GN 529/20 in PT 6310 Loc. Val di Sopra: appartamento 2P e taverna con wc al piano 1S (mq 149,00), con una cantina al piano 1S (mq 5.00), due posti auto al piano 2S (mq 10.00), un box auto (mq 5,00), un posto auto esterno (mq 13.00), compravendita del valore ufficiale complessivo di € 1.280.000,00 con un valore al mq di € 7.032,00;

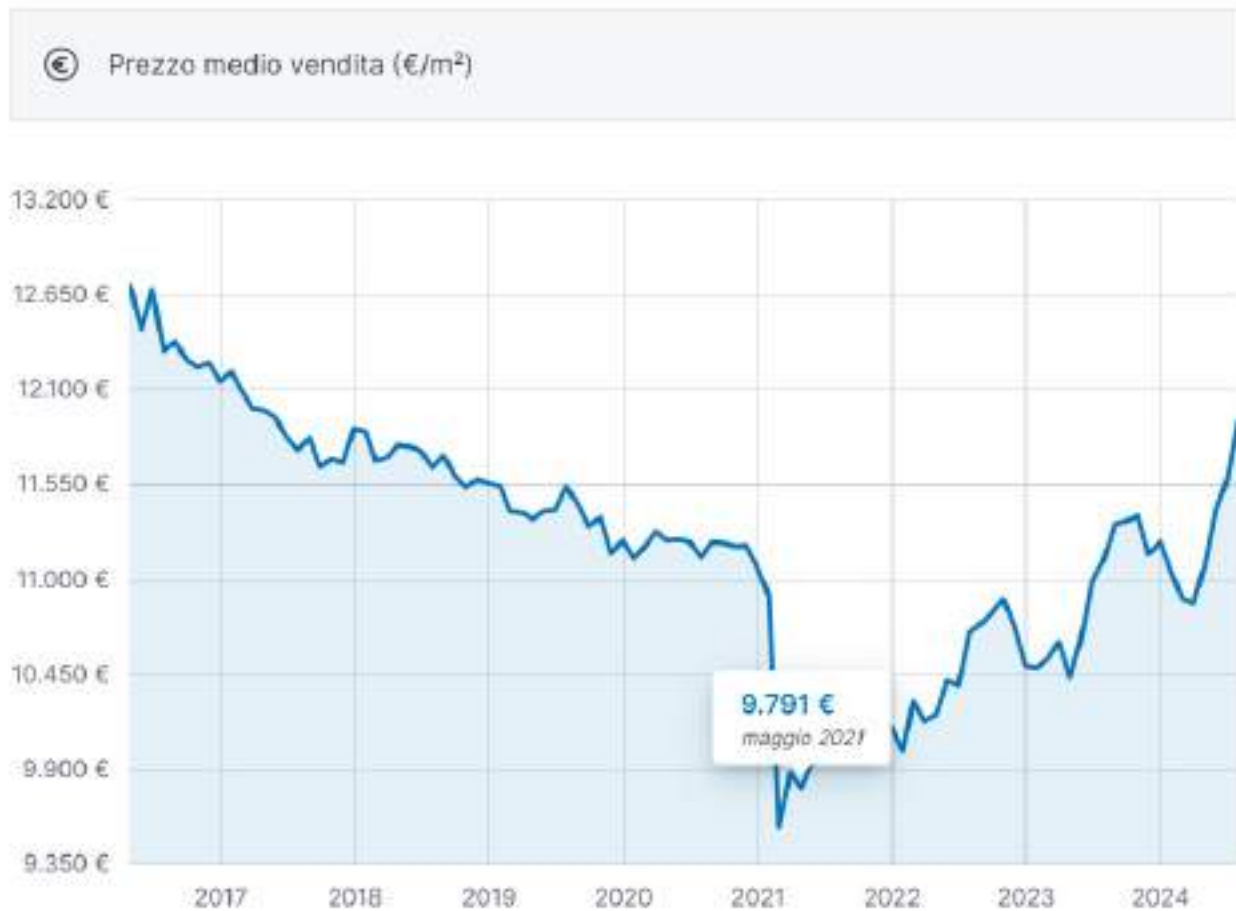
GN 1141/21 in PT 1248 Loc. Pecol: categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) al piano S1 e T (mq 141,00), categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) al piano S1 e 1 (mq 132,00), categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) al piano 2 e 3 (mq 182,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) al piano T (mq 70,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) al piano T (mq 21,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) al piano T (mq 42,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) al piano T (mq 73,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) al piano T (mq 12,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) ai piani 1, 2 e 3 (mq 262,00), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) ai piani 1 e 2 (mq 135,00) e particelle fondiarie per un totale di mq 5.113,00, compravendita del valore ufficiale complessivo di € 11.000.000,00 con un valore al mq di € 10.280,37;

- Va ricordato che l'immobile per essere utilizzato a fini residenziali, necessita di interventi pesanti di restauro, impermeabilizzazioni, messa a norma dal punto di vista statico ed energetico. I costi relativi ad un possibile restauro conservativo, dove il Comune ne è parzialmente proprietario, per un immobile di pregio come questo, per le sue particolarità architettoniche, unico a Cortina nel suo genere, prevede i seguenti costi aggiornati al mercato edilizio, ed in particolare: restauro conservativo per la parte bianca di fabbricato, con finalità abitative o di utilizzo come museo legato all'attività agro-silvo-pastorale €/mq tra i 3.500,00 e i 4.000,00; restauro conservativo per la parte lignea (fienile) di fabbricato, con finalità abitative o di utilizzo come museo legato all'attività agro-silvo-pastorale €/mq tra i 4.000,00 e i 4.500,00. Va ricordato che per restauro conservativo si intende un intervento di

cuci-scusi, di consolidamento delle murature, delle strutture lignee e delle fondazioni, isolamenti ed impianti necessari per la destinazione e l'uso dell'immobile.

Per i dati sopra riportati, per le analisi e le considerazioni sopra esposte, si ritiene pertanto congruo arrotondare il valore della quota comunale a 5.000,00 €/mq e che corrispondono a: $5.000,00 \text{ €/mq} * (778 \text{ mq} / 3) = 1.296.666,60 \text{ Euro}$ (tenendo conto dei mq catastali).

Se invece si tengono in considerazioni i mq commerciali, sicuramente operazioni più corretta, si ritiene sempre congruo arrotondare il valore della quota comunale a 5.000,00 €/mq e che corrispondono però a: $5.000,00 \text{ €/mq} * (\text{mq } 833,49 / 3 = \text{mq } 277,83) = € 1.389.150,00$ con l'aggiunta della corte esterna di $\text{mq } 406,00 / 3 = \text{mq } 135,33$ per un valore di 500,00 €/mq: $500,00 \text{ €/mq} * (\text{mq } 406,00 / 3 = \text{mq } 135,33) = 67.666,66 \text{ Euro}$.



Andamento valori immobiliari Cortina – fonte sito Immobiliare.it

9 Conclusioni

Il più probabile valore di mercato valore della quota di proprietà comunale dell'immobile, paria a 1/3, ricavato da recenti compravendite di quote dell'immobile stesso, è valutata pari a € 1.456.816,60.

Cortina d'Ampezzo 04 novembre 2025

Architetto Matteo Apollonio

Allegato 1 : rilievo redatto dall'Arch. A. Hirschstein;