

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO CON CORTE USO
CASELLO CANTONIERE DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO DI BONIFICA
CELLINA-MEDUNA IN COMUNE DI VALVASONE ARZENE - Valvasone**

1) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: Casello n. 8

Fabbricato adibito a casello del Consorzio di Bonifica Cellina Meduna con sede in Pordenone, già ad uso residenza del custode cantoniere sito in Comune di Valvasone Arzene loc. Valvasone Via Ponte della Delizia n. 35.

Esso è ubicato prospiciente il lato nord della ex S.P. N. 27 Vivarina, periferico rispetto al Capoluogo, con accesso dalla strada Provinciale Via Ponte Delizia che collega l'abitato di Valvasone con la località Ponte della Delizia e la S.S. N.13.

Limitrofe ci sono le opere di derivazione e canalizzazione del Canale Consortile L'immobile comprende anche una particella adiacente di terreno scoperto incolto con piccoli accessori precari e collabenti così descritto in catasto:

CATASTO TERRENI- Valvasone sez. B)

F. 37 N. 156 Ente Urbano are 6,30 R.D.= € 0,00 R.A.= € 0,00

F. 37 N. 162 Vigneto cl. 2^a are 32,50 R.D.= € 36,93 R.A.= € 21,82

CATASTO FABBRICATI – Valvasone sez. B)

F. 37 N. 156 Loc. Ponte della Delizia, 35 PT-1 Cat. A/2 Cl. 2^a vani 8,5 R=€ 658,48

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricato sviluppato su due piani, terra e primo, è composto da due corpi di fabbrica di cui uno denota una edificazione più recente, successiva alla costruzione del corpo di fabbrica principale.

La struttura è del tipo in muratura con murature in laterizio, solai in latero-cemento, tetto in laterocemento, manto in coppi, pavimenti al piano terra in marmette di cls e marmo e piastrelle di ceramica smaltata, scale e pianerottolo in granito artificiale di cls, al piano primo camere in listoni di legno, bagno in piastrelle di ceramica smaltata, serramenti esterni in legno.

Gli impianti sono costituiti dall'impianto idrico, elettrico e di scarico, riscaldamento con stufe a legna e pellet.

La costruzione risale agli anni 40.

La distribuzione interna è la seguente:

Piano terra: ingresso con vano scala, cucina, camera-studio, soggiorno, bagno, ripostiglio sottoscala.

Piano primo: corridoio, bagno, tre camere, ripostiglio.

L'altezza interna dei vani è di mt. 2,85.

Attualmente il fabbricato risulta in stato di cattiva manutenzione, con alcune infiltrazioni piovane dal tetto, serramenti deteriorati, pavimenti d'origine da rifare, impianti carenti e da adeguare, intonaci in parte deteriorati.

Il lotto presenta una recinzione in paletti e rete con cancello, vetusta.

Il terreno adiacente è incolto di tipo sciolto in parte in uso a compendio della corte del fabbricato, comprende degli accessori precari e collabenti senza valore ed è adibito parte a incolto, giardino, in parte è usato per accesso all'abitazione.

3) INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO D'USO

Il lotto ricade in zona urbanisticamente definita dal P.R.G.C.:
Zona E.5 di Preminente Interesse Agricolo con Vincolo Paesaggistico Ambientale di rispetto Fluviale.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 40 e non sono allo stato attuale rintracciabili elementi autorizzativi comunali.

L'edificio attualmente è bisognoso di diversi e importati opere di manutenzione straordinaria e presenta segni di degrado anche in conseguenza dei danni subiti di recente con il fortunale di luglio/agosto 2017. Esistono annessi e difformità catastali che possono essere ricondotti a conformità.

E' occupato da inquilini che hanno eseguito dei lavori di sistemazione e manutenzione in relazione anche alle esigenze abitative.

4) ELEMENTI QUANTITATIVI INTRINSECHI:

1) Fabbricato

Superficie del lotto	mq.	630,00 (catastali)
Superficie coperta	mq.	81,80
Volume V x P	mc.	613,00
Altezza	ml .	8,00 -7,00
Superficie commerciale	mq.	156,00

2) Terreno

mapp. 162 mq. 3.250,00

5) ELEMENTI DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE:

In base ai valori medi di mercato rilevabili nella zona per edifici simili e preso atto dei valori espressi dai borsini immobiliari si riscontra per edifici abitabili il valore medio di mercato di €. 600,00 al mq.

Considerato lo stato di vetustà e degradato del fabbricato, senza isolamenti e con le finiture dell'epoca di costruzione, bisognoso di lavori di straordinaria manutenzione si valuta un abbattimento del valore a mq.del 35%;

Per verifica si attua una valutazione anche in termini di potenzialità edificatoria del lotto, del chè si riscontrano valori per aree edificabili simili pari a €. 40,00-50,00 per mc. edificabile,

Tenuto conto dei vincoli ambientali e della zona urbanistica si valuta il

VALORE DELL' IMMOBILE Fabbricato come segue:

a) in base alla superficie mq. 156,00 x 390,00 = Valore stimato €. 60.840,00

b) in base al volume mc. 613,00 x 50,00 = Valore stimato €. 30.650,00

al valore a) si applica un abbattimento per i vincoli paesaggistico-ambientale e di distanze, riduzione a conformità, pari a €. 1.840,00

ai terreni in base ai valori agricoli medi maggiorando il valore per plusvalenza data dalla valenza urbanistica di adiacenza al fabbricato e dedotto la minusvalenza data dagli accessori precari da bonificare e fascia di rispetto stradale e idraulica si stima un valore di €. / mq. di 4,00

2) mapp. 162 mq. 3.250,00 x 4,00 = Valore stimato €. 13.000,00

6) VALORE DI STIMA:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto costituito da fabbricato abitazione ex casello su lotto di terreno di mq. 630 distinto al catasto alla Sez. B Fg. 37 mapp. 156 e terreno adiacente mapp. 162 sono stimati in:

Fabbricato con corte mapp. 156	€. 59.000,00
---------------------------------------	---------------------

(diconsi euro Cinquantanovemila/00)

Terreno mq. 3.250,00 mapp. 162	€. 13.000,00
---------------------------------------	---------------------

(diconsi euro Tredicimila/00)

Complessivamente	€. 72.000,00
-------------------------	---------------------

(diconsi euro Settantaduemila/00)

Valvasone Arzene, lì 25.01.2018

Il Perito
(geom. Lucio Sclip)