

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO CON CORTE USO
CASELLO CANTONIERE DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO DI BONIFICA
CELLINA-MEDUNA IN COMUNE DI SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO**

1) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: Casello n. 7

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 San Martino al Tagliamento Via Richinvelda n. 2.

Esso è ubicato prospiciente il lato nord della Strada Comunale Via Richinvelda, periferico rispetto al Capoluogo, con accesso dalla strada Comunale stessa che collega l'abitato di San Martino al T. con San Giorgio della Richinvelda.

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

CATASTO TERRENI-

F. 3 N. 201 Ente Urbano are 4,90 R.D.= € 0,00 R.A.= € 0,00

F. 3 N. 192 Vigneto cl. 1^a are 16,60 R.D.= € 21,43 R.A.= € 12,00

CATASTO FABBRICATI -

F. 3 N. 201 Via Richinvelda, 2 P.T-1 Cat. A/3 Cl. 2^a vani 8,5 R=€ 438,99

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricato sviluppato su due piani, terra e primo, è composto da tre corpi di fabbrica di cui due di 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, pranzo, soggiorno, wc, ripostiglio, cantina.

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 collabenti senza valore ed è adibito parte a incolto, giardino con scarpate e dislivelli, è attraversato e per un parte comprende il canale irriguo, in altra 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.6 di Agricolo con Vincolo Paesaggistico Ambientale di rispetto Corsi d'acqua.

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

L'edificio attualmente è in bisogno di diverse e importanti opere di manutenzione straordinaria generale e presenta segni di degrado. Esistono annessi e difformità catastali che possono essere ricondotti a conformità.

E' occupato da inquilini,.

4) ELEMENTI QUANTITATIVI INTRINSECHI:

1) Fabbricato

Superficie del lotto	mq.	490,00 (catastali)
Superficie coperta	mq.	96,60
Volume V x P	mc.	655,00
Altezza	ml .	8,00 -7,00
Superficie commerciale	mq.	174,00

2) Terreno

mapp. 192 mq. 1.660,00

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 ch  si riscontrano valori per aree edificabili simili pari a di €. 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. 174,00 x 390,00 = Valore stimato €. 67.860,00

b) in base al volume mc. 655,00 x 50,00 = Valore stimato €. 32.750,00

al valore a) si applica un abbattimento per i vincoli paesaggistico-ambientale e di distanze riduzione a conformità pari a €. 2.860,00

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 dalle servitù del canale irriguo e dagli accessori da bonificare e fascia di rispetto stradale e idraulica si stima un valore di €. / mq. di 3,00

2) mapp. 192 mq. $1.660,00 \times 3,00$ = Valore stimato €. 4.980,00
si arrotonda il valore in €. 5.000,00

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. 490 distinto al catasto al Fg. 3 mapp. 201 e terreno adiacente mapp. 192 sono stimati in:

Fabbricato con corte mapp. 201	€. 65.000,00
(diconsi euro Sessantacinquemila/00)	
Terreno mq. 1.660,00 mapp. 192	€. 5.000,00
(diconsi euro Cinquemila/00)	
Complessivamente	€. 70.000,00
(diconsi euro Settantamila/00)	

Valvasone Arzene, lì 25.01.2018

Il Perito
(geom. Lucio Scip)