

**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 GIORGIO DELLA RICHINVELDA**

1) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: Casello n. 6

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 Giorgio della Richinvelda loc. Rauscedo Via Del Sile n. 1.

Esso è ubicato prospiciente il lato nord della ex S.P. N. 6, periferico rispetto al Capoluogo, con accesso dalla strada Provinciale Via Del Sile che collega l'abitato di San Giorgio della R. con la fraz. Di Rauscedo.

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

CATASTO TERRENI:

F. 21 N. 138 Ente Urbano are 6,90 R.D.= €. 0,00 R.A.= € 0,00

F. 21 N. 123 Seminativo cl. 3^a are 19,90 R.D.= €. 18,50 R.A.= € 12,33

CATASTO FABBRICATI :

F. 21 N. 138 Via del Sile, 1 SI-T-1 Cat. A/3 Cl. 3^a vani 10 R=€ 542,28

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricato sviluppato su tre piani, interrato, terra e primo, è composto da due corpi di fabbrica di cui uno è di successiva edificazione rispetto al corpo originario. Esiste un annesso rustico in corpo staccato con struttura precaria di legno e murature in blocchi di cls, senza finiture e manto in ardesia artificiale.

La struttura dell'abitazione 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 Interrato: Cantina, cantina, scale esterne, scala chicciola interna.

Piano terra: portico-ingresso, corridoio-vano scala, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, ripostiglio.

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

In corpo staccato annesso uso deposito e tettoie.

L'altezza interna dei vani è di mt. 2,90, mt. 2,30 al piano interrato.

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

L'annesso è staticamente in stato precario e senza finiture.

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

Il terreno adiacente è incolto di tipo sciolto in uso a compendio della corte del fabbricato comprende degli accessori precari e collabenti senza valore ed è

adibito a giardino e cortile 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 fascia di rispetto stradale.

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 sia negli impianti che nelle finiture.

Esistono annessi e difformità catastali che possono essere ricondotti a conformità.

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

4) ELEMENTI QUANTITATIVI INTRINSECHI:

Superficie del lotto	mq.	690,00 (catastali)
----------------------	-----	--------------------

ABITAZIONE

Superficie coperta	mq.	95,50
--------------------	-----	-------

Volume V x P	mc.	713,00
--------------	-----	--------

Volume interrato	mc.	79,00
------------------	-----	-------

Altezza	ml .	8,25 - 6,35
---------	------	-------------

Superficie commerciale	mq.	194,00
------------------------	-----	--------

ANNESSO RUSTICO

Superficie coperta	mq.	135,80
--------------------	-----	--------

Volume V x P	mc.	233,00
--------------	-----	--------

Altezza	ml .	2,95 - 2,16
---------	------	-------------

Superficie commerciale	mq.	20,00
------------------------	-----	-------

2) Terreno

mapp. 123 mq. 1.990

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 € 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. 214,00 x 390,00 = Valore stimato € 83.460,00

b) in base al volume mc. 946,00 x 50,00 = Valore stimato € 47.300,00

al valore a) si applica un abbattimento per i vincoli paesaggistico-ambientale, di distanze e riduzione a conformit , pari a € 5.460,00

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 servit  di accesso e dagli accessori da bonificare si stima un valore di € / mq. di 3,00

1) mapp. 123 mq. 1.990,00 x 3,00 = Valore stimato € 5.970,00
si arrotonda il valore in € 5.900,00

6) VALORE DI STIMA:

Il pi  probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto costituito da fabbricato abitazione ex casello su lotto di terreno di mq. 690 distinto al catasto alla Fg. 21 mapp. 138 e terreno adiacente mapp. 123   stimato in:

Fabbricato con corte mapp. 138	€ 78.000,00
(diconsi euro Settantottomila/00)	
Terreno mq. 1.990,00 mapp. 123	€ 5.900,00
(diconsi euro Cinquemilanovecento/00)	
Complessivamente	€ 83.900,00
(diconsi euro Ottantatremilanovecento/00)	

Valvasone Arzene, li 25.01.2018

Il Perito
(geom. Lucio Sclip)