

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO CON ANNESSI E CORTE USO CASELLO CANTONIERE DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO DI BONIFICA CELLINA MEDUNA IN COMUNE DI SPILIMBERGO Fraz. Istrago

1) IDENTIFICAZIONE IMMOBILE: Casello n. 3

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 Spilimbergo Loc. Istrago Via Tauriano,
Esso è ubicato a sud della S.R. N. 464, periferico rispetto al Capoluogo, con accesso dalla strada Comunale Via Tauriano che collega il Comune di Spilimbergo alla Frazione di Istrago. Adiacente ci sono le opere di canalizzazione del Canale Consortile. L'immobile comprende anche una particella adiacente di terreno scoperto lavorato a orto con accessori e così descritto in catasto:

CATASTO TERRENI

F. 22 N. 239 Ente Urbano are 11,10 R.D.= € 0,00 R.A.= € 0,00

F. 22 N. 175 Seminativo cl. 3^a are 20,00 R.D.= € 17,56 R.A.= € 11,88

CATASTO FABBRICATI

F. 22 N. 239 Sub. 1 Via Tauriano PT-1°-2° Cat. A/3 Cl. 2^a vani 8,5 R=€ 548,74

F. 22 N. 239 Sub. 2 Via Tauriano PT-1°-2° Cat. C/6 Cl. 2^a mq. 10 R=€ 16,53

(La descrizione catastale è da aggiornare e il sub. 2 non esiste a seguito dei lavori di straordinaria manutenzione.)

2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di fabbricato sviluppato su due piani, terra e primo e sottotetto semipraticabile, è composto da due corpi di fabbrica di cui uno al piano terra piccole tettoie staccate uso annessi.

La struttura è del tipo in muratura con murature in laterizio, solai in latero-cemento, tetto in legno, manto in coppi, pavimenti al piano terra in piastrelle di grès, scale e pianerottolo in granito artificiale di cls, al piano primo in listoni di legno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, impianti idrico-sanitario, elettrico e termico con ventilconvettori a gas gpl, esiste la coibentazione esterna a cappotto, il tutto in discreto stato di manutenzione.

La costruzione risale agli anni 40 ed è stato ristrutturato di recente negli anni 2000.

La distribuzione interna è la seguente:

Piano terra: ingresso con vano scala, cucina, pranzo, ripostiglio, deposito.

Piano primo: corridoio vano scala, due camere, bagno, ripostiglio.

Piano secondo: corridoio, soffitta.

L'altezza interna dei vani è di mt. 2,80.

Attualmente il fabbricato risulta abitabile in discreto stato di manutenzione.

Il lotto presenta una recinzione in rete metallica con cancello.

3) INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO D'USO

Il lotto ricade in zona urbanisticamente definita dal P.R.G.C.:

Zona E 4 Ambiti di Interesse Agricolo Paesaggistico con Vincolo Idraulico Ambientale e fascia di rispetto di elettodotto e cimiteriale.

Il fabbricato è stato edificato negli anni 40 o anteriormente e successivamente ha subito interventi di manutenzione straordinaria e recupero con esecuzione di isolamento a cappotto esterno, rifacimento del tetto in legno, degli impianti e revisione dei serramenti e dei pavimenti.

Non sono allo stato attuale rintracciabili elementi autorizzativi comunali del fabbricato all'impianto, mentre la straordinaria manutenzione è stata eseguita più recentemente, anno 2000. Esistono annessi e difformità catastali che possono essere ricondotti a conformità.

L'edificio attualmente è agibile in buono stato di manutenzione ed è occupato. Il terreno adiacente è coltivato a orto, è di tipo sciolto, è adiacente alla corte del fabbricato, da un lato confina con il canale irriguo ed è soggetto alle servitù di rispetto dallo stesso.

4) ELEMENTI QUANTITATIVI INTRINSECHI:

1) Fabbricato

Superficie del lotto mq. 1.110,00 (catastali)

a) 1- SUB. 1 ABITAZIONE

Superficie coperta mq. 86,40

Volume V x P mc. 723,00

Altezza ml. 8,80 -7,50

Superficie commerciale mq. 186,00

a) 2- ANNESSI E TETTOIE

Di non rilevanza ai fini del valore il sub. 2 non esiste.

2) Terreno

mapp. 175 mq. 2.000,00

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 discreto del fabbricato oggetto di manutenzione straordinaria recente, abitabile con impianti e isolamenti si valuta un abbattimento del valore a mq. del 20%;

Tenuto conto dei vincoli ambientali e della zona urbanistica e dell'ubicazione in zona marginale senza servizi si valuta il

VALORE DELL' IMMOBILE Fabbricato come segue:

- in base alla superficie mq. 186,00 x 480,00 = Valore stimato €. 89.280,00

al valore a) si applica:

un abbattimento per i vincoli ambientale e zona marginale non servita e
riduzione a conformità di annessi pari a €. 1.280,00

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
si stima un valore di €. / mq. di 3,50

1) mapp. 175 mq. 2.000,00 x 3,50 = Valore stimato €. 7.000,00

6) VALORE DI STIMA:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto costituito da fabbricato
su lotto di terreno di mq. 1.110 distinto al catasto al Fg. 22 mapp. 239 e terreno
adiacente mapp. 175 sono stimati in:

Fabbricato con corte mapp. 239	€. 88.000,00
---------------------------------------	---------------------

(diconsi euro Ottantottomila/00)

Terreno mq. 2.000,00 mapp. 175	€. 7.000,00
---------------------------------------	--------------------

(diconsi euro Settemila/00)

Complessivamente	€. 95.000,00
-------------------------	---------------------

(diconsi euro Novantacinquemila/00)

Valvasone Arzene, lì 25.01.2018

Il Perito
(geom. Lucio Scip)