

TERRENO PERTINENZIALE

Trattasi di terreno pertinenziale alle predette unità residenziale ed accessoria, adibita a corte-giardino.

DESCRIZIONE CATASTALE

ABITAZIONE

Comune di Alano di Piave - Provincia di Belluno - Via Fratelli Agrizzi, 30
Foglio 24 – Mappale 262 sub. 4
- Categoria A/3, classe 2, Piani T-1-2, Vani 11, Rendita € 448,80

LOCALI ACCESSORI

Comune di Alano di Piave - Provincia di Belluno - Via Fratelli Agrizzi, 30
Foglio 32 – Mappale 262 sub. 1
- Categoria C/6, classe 1, Piano T, Superficie mq. 52,00, Rendita € 37,60
Foglio 24 – Mappale 262 sub. 2
- Categoria C/6, classe 1, Piano T, Superficie mq. 33,00, Rendita € 23,86
Foglio 24 – Mappale 262 sub. 7
- Categoria C/2, classe 1, Piano T, Superficie mq. 46,00, Rendita € 23,76

CORTE ESTERNA

Comune di Alano di Piave - Provincia di Belluno - Via Fratelli Agrizzi, 30
Foglio 32 – Mappale 262 sub. 5

DATI METRICI

ABITAZIONE

- Piano terra = mq. 147,00
- Piano primo = mq. 136,00
- Terrazze = mq. 21,00
- Piano secondo (soffitta) = mq. 125,00

LOCALI ACCESSORI

- Autorimesse-deposito = mq. 108,00
- Deposito (condonato) = mq. 48,00

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

- Corte-giardino-accessio = mq. 937,00

VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione del fabbricato si fa riferimento all'attuale andamento del mercato immobiliare in zona. NON si considerano le attuali quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2019 primo semestre riferite alla zona di ubicazione dell' Immobile "Comune di Alano di Piave, Provincia di Belluno, Zona D1 Microzona 2"), in quanto ritenute dallo scrivente NON rispondenti all'attuale situazione di mercato. Inoltre la zona presenta diversi immobili invenduti.
Da ciò si possono desumere i seguenti valori unitari di mercato:

ABITAZIONE

• Piano terra	= mq. 147,00 x €.	280,00	= €.	41.160,00	
• Piano primo	= mq. 136,00 x €.	450,00	= €.	61.200,00	
• Terrazze	= mq. 21,00 x €.	80,00	= €.	1.680,00	
• Piano secondo	= mq. 125,00 x €.	120,00	= €.	15.000,00	
Parziali sommano				= €.	119.040,00

LOCALE ACCESSORIO

• Autorimesse-deposito	= mq. 108 x €.	150,00	= €.	16.200,00	
• Deposito condonato	= mq. 48 x €.	100,00	= €.	4.800,00	
Parziali sommano				= €.	21.000,00

AREA ESTERNA

• Corte-giardino-accessi	= mq. 937,00 x €.	20,00	= €.	18.740,00	
Parziali sommano				= €.	18.740,00

Complessivamente sommano = €. 158.780,00
(centocinquantaottomilasettecentottanta/zerozero)

Tanto giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Alano di Piave li 12 febbraio 2020

Il Tecnico incaricato
RIZZOTTO Perito Edile LIVIO



PERIZIA DI STIMA

Con la presente, su incarico dei [REDACTED], io sottoscritto Rizzotto Livio, iscritto all'albo dei Periti Industriali di Belluno al n. 984, dopo aver proceduto alle necessarie misurazioni in loco e alle verifiche catastali, procedo alla redazione della seguente relazione di stima.

OGGETTO DELLA STIMA

Costituisce oggetto della presente relazione un fabbricato di abitazione con adiacenti locali accessori e relativa corte esterna pertinenziale di seguito descritti, ubicati in Comune di Alano di Piave (BL) Via Fratelli Agrizzi, 30, ben collegati alle principali reti tecnologiche (idrica, elettrica, telefonica, del gas metano) e alla viabilità principale. Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare in oggetto risulta ricadere, in riferimento all'attuale Piano regolatore Generale, in zona "A" Centro Storico.

FABBRICATO RESIDENZIALE

Trattasi di fabbricato edificato nei primi anni del 1900 e successivamente ricostruito a seguito degli eventi bellici della prima e seconda guerra mondiale.

L'edificio è disposto su tre piani (terra, primo e secondo) ed è costituito da due unità abitative (una al piano terra e una ai piani primo-secondo) così composte:

- Piano terra. Atrio, angolo cottura, sala pranzo, n. 2 camere, stanza, servizio igienico e atrio;
- Piano primo/secondo. Corridoio, disbrigo, n. 2 camere, soggiorno, cucina-pranzo, servizio igienico, n. 2 terrazze e soffitta al piano superiore.

Presenta una struttura portante in sassi con solai di piano e copertura in legno, privo di isolamenti, con serramenti esterni in legno (finestre-scuri) e vetro-camera per quelli ai piani terra-primo e vetro singolo per quelli al piano sottotetto.

Il pavimento piano terra è in piastrelle in ceramica di tipo economico mentre ai piani primo e sottotetto è in legno con parziale copertura in linoleum; al piano primo è inoltre presente l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori a muro e caldaia murale a gas metano per produzione anche di acqua calda. I piani terra e primo sono invece privi di impianto di riscaldamento ad eccezione del servizio igienico al piano terra in cui è presente un radiatore alimentato anch'esso da caldaia murale a gas metano con produzione acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, seppure datato, risulta a norma con le attuali normative di sicurezza.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta regolare. Successivamente al 1967 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- a) Permesso di Costruire n. 12 in data 19/02/2004 per ristrutturazione edilizia e ricavo n. 2 unità abitative;
- b) Denuncia Inizio Attività prot. 3575 del 10.06.2006 per posa tenda da sole.

FABBRICATO ACCESSORIO. Trattasi di unità adiacente la suddetta abitazione, disposta su un solo piano (terra) realizzata parte antecedentemente al 1967 e parte successivamente a tale data in assenza dal titolo abilitativo e per questo oggetto di sanatoria. E' costituito da struttura portante mista, in sassi-laterizio-ferro-legno, con copertura parte in coppi e parte in lamiera. Risulta priva di impianti e particolari finiture. I serramenti sono in ferro e di tipo economico.

Risulta così composto:

- n. 2 locali ad uso autorimessa e n. 2 locali ad uso magazzino-deposito

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta regolare. Sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- a) Provvedimento in sanatoria n. 12 in data 19/04/2007 (porzione del corpo accessorio in oggetto).