51

3. ABITAZIONE IN COMUNE DI PODENZANO FRAZIONE SAN POLO, STRADA PER ALBONE.

3.1 Descrizione sommaria

Trattasi di abitazione con tipologia a schiera all'interno di un complesso immobiliare di recente ristrutturazione posto in Comune di Podenzano Frazione S. Polo via Strada per Albone ;

L' appartamento, in corso di ultimazione relativamente ad alcune opere di finitura, si sviluppa da cielo a terra su due piani e risulta composto da soggiorno e cucina abitabile al piano terra, due camere da letto e un bagno al piano primo con due aree esclusive pertinenziali adibita a cortile e giardino nella parte antistante e retrostante al fabbricato oltre a un'autorimessa interrata. L' unità immobiliare presenta accesso indipendente direttamente dall'esterno. Il fabbricato è costituito da struttura portante in parte in muratura di pietra locale in faccia vista e in parte laterizi intonacati; solai misti in legno e latero-cemento, tetto in legno e copertura in coppi.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura sono :

- Tramezzature : in laterizi forati.
- Intonaci : al civile ma mancante di tinteggiatura
- Pavimenti : realizzato solo il sottofondo per la posa dei pavimenti, scala di collegamento ai piani al rustico ; bagno e cucina privi di rivestimento.
- Serramenti esterni : finestre e porte-finestre ad una o più ante in legno verniciato naturale e vetro-camera, antoni in legno
- Porte interne : mancanti
- Impianto elettrico : sottotraccia a norme CEI

- Impianto idrosanitario : mancano accessori bagno
- Impianto di riscaldamento : del tipo autonomo con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria non installata.

3.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Podenzano:

foglio	mapp.	sub.	cat.	classe	consistenza	rendita
22	9	17	F/3	-	-	-
22	9	55	C/6	5	18mq	75,30 €

Intestazione degli immobili indicati:

3.3 Situazione urbanistica, regolarità edilizia e catastale

Per il fabbricato di cui le unità oggetto di stima fanno parte sono stati rilasciati dal Comune di Podenzano i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n° 42/2007 del 28/09/2007; inizio lavori del 19/11/2007; fine lavori postuma e parziale del 04/03/2011;

Manutenzione straordinaria in attività edilizia libera per completamento lavori del 05/03/2011.

In riferimento all'autorimessa censita al N.C.E.U. del Comune di Podenzano fg.22 mapp.9 sub.55 sono stati rilasciati dal Comune di Podenzano i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n°16 del 18/05/2009;

D.I.A. di variante n° 132/d/09 del 08/09/2009 prot. n° 8972;

Certificato di conformità edilizia e agibilità del 26/05/2010.

3.4 Valutazione

Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono sia quello sintetico comparativo; pertanto, sulla base di un indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari poste nella zona, considerata i seguenti elementi di stima : l' epoca di costruzione, il buon livello costruttivo e di finitura, il buono stato di conservazione, la mancanza di finitura e' possibile assumere come valore di mercato quello risultante riferimento a prezzi realizzati e richiesti per beni analoghi.

Appartamento:

106 mq x 1.600 €/mq = € 169.600,00

Autorimessa

Valore a corpo = € 22.000,00

Valore totale = € 189.600,00 (arrotondato a **190.000,00 Euro**)