

903/11

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it



**CASTELFRANCO VENETO - TV**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

OGGETTO

**APPARTAMENTO IN CASTELFRANCO VENETO**

Città: Castelfranco Veneto

Indirizzo: Via Roana , N.8

Provincia: TV

STIMA DEL PIU PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE

Dati Catastali:

Indirizzo: VIA ROANA N.6

Città: CASTELFRANCO VENETO - TV

Zona Censuaria: ----

Categoria: A/3 - VANI 6

Classe: 3

Mapp. Num: 391

Sub: 68

Foglio: 4,

Rendita €: 495,80

Lotto di mq: ----

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

## IL TECNICO INCARICATO

Cognome e Nome: Benato dott. ing. Nicola

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Treviso col N. 595/A

Indirizzo: via Montebelluna di Salvarosa 55a

Città: Castelfranco Veneto

C.A.P.: 31033

Provincia: TV

Telefono: 0423.420311

FAX: 0423.452092

mail: nicola@benato.it

P. I.V.A.: 01132590264

IL COMMITTENTE : INCARICO DEL G.I.

## DICHIARAZIONE DI LEGITTIMITA'

L'edificio è dotato di "Certificato di Agibilità " N. 62/ 78

del 27/10/ 1981 , rilasciato dal Comune di Castelfranco Veneto

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AL PROGETTO

L'edificio non è conforme al progetto presentato in comune di

Castelfranco Veneto e , pertanto , per l'inelabilità avrà

bisogno di essere sottoposto a procedura edilizia di

sanatoria.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DENUNCIA CATASTALE APPROVATA

L' edificio risulta regolarmente accatastato all'Agenzia del

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

Territorio e censite al Catasto Fabbricati, con i seguenti

dati: FOGLIO 4, PARTICELLA 391

- SUB 68 , PIANO T-3, zona censuaria -----, categoria A/3,

CLASSE 3, VANI 6, RENDITA CATASTALE € 495,80

## METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie interna così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali.

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie" , sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc...);

## DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento inserita nel contesto urbano del comune di Castelfranco Veneto in zona di edificazione dell'ultimo decennio del 1900, a destinazione residenziale, inserito in un condominio denominato "LARIK " al terzo piano del medesimo e dotato di una esposizione a sud sud-ovest, con una visuale libera da qualsiasi impedimento in detti lati , abbastanza arieggiato in modo naturale.

Il lotto sul quale insiste l'abitazione con il condominio è

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

molto ampio e circondato da verde. E' presente un'ampia area a parcheggio esclusivo all'interno del lotto. Il fabbricato ha una esposizione felice. L'alloggio (92,63 mq) è posto al piano terzo. Al piano seminterrato si è posto un box esclusivo per un posto auto. Strutturalmente l'edificio è costituito da intelaiatura in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio. Le tramezzature divisorie sono realizzate in blocchi forati, intonacati e pitturati con prodotto lavabile. Tetto con sottotetto aerato coibentato con lana di vetro sp. 8-10 cm. Manto di copertura in tegole di laterizio. Le facciate sono tinte con pittura plastica al quarzo a spessore.

I serramenti esterni sono in legno Douglass con doppi vetri. Le porte interne sono tamburate opache e vetrate ed hanno una modesta coibentazione e fonoisolanza. I pavimenti sono in ceramica bi-cottura nella zona giorno ed in legno nella zona notte (di recente sostituzione). L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano

L'approvvigionamento di acqua potabile è garantito dalla condotta pubblica. Il sistema fognario è collegato alla rete cittadina.

L'alloggio si compone di ingresso, corridoio-disimpegno, soggiorno con zona pranzo, cucinetta con possibilità di

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

consumare il pasto in due persone . Dal disimpegno si accede

alla zona notte, con tre camere, di cui una matrimoniale ed

un piccolo bagno con antibagno. Il piano ha un'altezza di

275cm.

Si accede dall'ingrasso comune a tutti gli alloggi attraverso

la scala condominiale, dotata anche di ascensore.

L'edificio non è stato dotato di impianto di allarme nè di

videosorveglianza.

## CARATTERISTICHE DI ZONA

Tipo: (semiperiferica ) Coeff. (0,96 )

Collegamenti: (buoni ) Coeff. (0,97)

Posizione: (discreta ) Coeff. (0,95)

Infrastrutture presenti: ( mercati-servizi ) Coeff. (0,96)

Coefficiente generale di zona: (0,96)

## CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

Tipologia strutturale: (Telaio in cemento armato)

Coeff. (0,94)

Età: circa 30 anni

Coeff. (0,94)

Funzionalità: (leggero disagio : 3° piano )

Coeff. (0,94)

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

Coefficiente di edificio: (0,94)

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Esposizione Prevalente: ( sud-ovest e parte intercluso)

Coeff. ( 0,97)

Vedute e affacci: (solo a d ovest e parte a sud)

Coeff. (0,95)

Servizi igienici: (piccolo e poco attrezzato)

Coeff. (0,94)

Impianti tecnologici: illuminazione e elettrico (NO  
aspirazione)

Porte: legno vetrate 2 + 5 opache

Condizioni: ( modeste )

Coeff. (0,95)

Pareti: pittura sintetica

Condizioni: (da rinfrescare)

Coeff. (0,94)

Soffitti: pittura semilavabile

Condizioni: (da rifare )

Coeff. (0,94)

Pavimenti: pannelli moquet che copre pannelli legno

Condizioni: (non ottimali )

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)  
TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

Coeff. (0,95)

WC: piastrelle 20x20 e piastrelle a gres 9-15 a parete

Condizioni: (denunciano l'uso)

Coeff. (0,95)

Terrazzo: con fioriere cm 50 e porta in legno con 1 vetro

Condizioni: (da pulire e pitturare )

Coeff. (0,95)

Serramenti: Douglas con vernice poliesteri in legno + vetro

Condizioni: (prestazioni modeste)

Coeff. (0,95)

Vetri: semplice

Condizioni: (prestazioni modeste)

Coeff. (0,94)

Accesso: 1 con serratura di sicurezza

Condizioni: (prestazioni modeste)

Coeff. (0,95)

Citofono: si

Condizioni: (discreto)

Coeff. (0,94)

Contatore: quadro elettrico

Condizioni: (discrete )

Coeff. (0,95)



# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

Telefono: NO

Condizioni: (-----)

Coeff. (0,95)

Spessore muri: 35-38

Condizioni: (prestazioni termiche modeste )

Coeff. (0,97)

Giardino esclusivo: solo comune

Condizioni: ( curato ma in comune con altri inquilini)

Coeff. (0,95)

Coefficiente generale immobile: (0,949)

## CARATTERISTICHE DELLE SUPERFICI

Superficie: (108,96)

Coeff. (1,00)

Alloggio mq.: 89,22

Coeff. (1,00)

Box auto mq.: (11,00)

Coeff. (0,60)

Superficie totale ragguagliata mq.: (?)

## VALORE DI STIMA

Prezzo medio per unità di superficie: compreso fra 1300 e

1600.00 €/mq. Tuttavia la tipologia e le caratteristiche

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

intrinseche dell'alloggio lo pongono nella fascia inferiore.

Lo stato di conservazione e le limitazioni energetiche lo

penalizzano ulteriormente.

Pertanto, confrontandolo con altre compravendite

contemporanee, applico come prezzo medio di stima il valore

di 1180,00 €/mq

In definitiva, il valore di stima dell'immobile in oggetto

risulta quindi:

$\text{mq } 95,82 \times 0,96 \times 0,94 \times 0,949 = 82,06 \text{ mq}$

(ragguagliata )

Scelgo il valore di €/mq 1180,00 perchè il mercato

attualmente ristagna dappertutto e soprattutto per le unità

immobiliari non adeguate alle norme energetiche attuali.

Infatti la notevole onerosità gestionale penalizza oltremodo

questa tipologia di immobili, come in questo caso.

$\text{mq } 82,06 \times \text{€/mq } 1.180,00 = \text{€ } 96830,80$

A questo valore calcolato bisognerà dedurre tutte le spese

necessarie per la legittimazione propra alla alienabilità.

A- PRATICA DI SANATORIA IN COMUNE € 2.000,00+IVA = 2440,00

B- SANZIONE PER ABUSI € 516,00

C- RIPRISTINO ESERCIZIO CALDAIA E PRATICHE DI ADEGUAMENTO ALLA

NUOVA NORMATIVA € 500,00+IVA = 610,00

# STUDIO TECNICO BENATO

via Montebelluna di Salvarosa n. 55/A - CASTELFRANCO VENETO (TV)

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - MAIL studio@benato.it - WEB www.benato.it

SPESA COMPLESSIVA PREVISTA 516,00 + 3050,00 = € 3.566,00

PERTANTO IL VALORE FINALE DI STIMA RISULTA ESSERE:

€ 96830,80 - 3566,00 = € 93.264,80

Castelfranco Veneto, 18 Gennaio 2016

Il perito

Dott. Ing. Nicola Benato

AILEGATE: FOTO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TREVISO**

Scheda N°

ALL 5a

ESTRATTO MAPPALE scala 1:5000  
COMUNE DI CASTELFRANCO - FOGLIO 13  
(EX. SEZ. B - FOG. IV)

PIANO TERZO

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

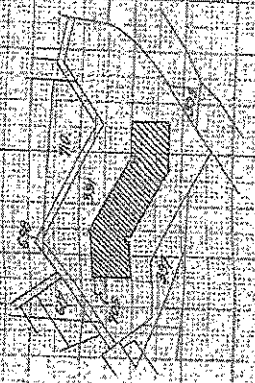
Compilato dall'INGEGNERE  
GIOVANNI NEGRO

DATA

ALL 56

PIANO SCINTINATO

ESTRATTO MAPPALE - Scala 1:2000  
COMUNE DI CASTELFRANCO FOGGIO-13  
(EX SEZ. B FOG. IV)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_

Compilata dal  
L' INGEGNERE  
GIOVANNI NEGRO