

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

UNITA' IMMOBILIARE IN CASTELFRANCO VENETO

Città: Castelfranco Veneto

Indirizzo: Via Per San Floriano, 56

Provincia: TV

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE

Dati Catastali:

Indirizzo: VIA PER SAN FLORIANO N.56

Città: CASTELFRANCO VENETO - TV

Zona Censuaria: ----

Categoria: D/1 (Sub.2); A/3 (Sub.7) - VANI 5

Classe: 2 (Sub.7);

Mapp. NN: 66 e 301

Sub: In proprietà con quota 1/1: Sub. 2 e 7

In proprietà con quota 2/8: Sub. 1 e

Sub. dal N. 18 al N. 28 (compresi)

Foglio: 4

Rendita €: 4068,65 (Rendita totale Subalterni)

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

Lotto di mq _____ (consultare allegato Scheda di Stima)

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 55/a

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.E.

DICHIARAZIONE DI LEGITTIMITA'

L'edificio è dotato di "Certificato di Agibilità " .

Anche se non è stato reperito il documento cartaceo , tuttavia

lo si deduce in modo certo da una successiva pratica edilizia,

del 2014 (ALL 1.1), che il comune approva con prescrizioni

anche se poi le opere non sono state realizzate.

In un'altra pratica edilizia del 2005, era stato richiesto il

cambio d'uso da artigianale a commerciale ed era stato

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

regolarmente concesso.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AL PROGETTO

L'edificio è conforme al progetto presente in comune di
Castelfranco Veneto, sia per quanto concerne l'alloggio sia
per il magazzino .

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DENUNCIA CATASTALE APPROVATA

L' edificio risulta regolarmente accatastato all'Agenzia del
Territorio e censito al Catasto Fabbricati, con i seguenti

dati: FOGLIO 4, MAPPALE N° 66,

- SUB 2, PIANO T, zona censuaria ----, categoria D/1,

CLASSE ----, RENDITA CATASTALE € 3720,04

- SUB 7, PIANO I°, zona censuaria ----, categoria A/3,

CLASSE 2, VANI 5, RENDITA CATASTALE € 348,61

- SUB 18, area scoperta di mq. 1680

- SUB 19, area scoperta di mq. 775

- SUB 20, area scoperta di mq. 145

- SUB 21, area scoperta di mq. 435

- SUB 22, area scoperta di mq. 219

- SUB 23, area scoperta di mq. 128

- SUB 24, area scoperta di mq. 212

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

- SUB 25, area scoperta di mq. 128

- SUB 26, area scoperta di mq. 424

- SUB 27, area scoperta di mq. 232

- SUB 28, area scoperta di mq. 651

FOGLIO 4, MAPPALE N° 301,

- SUB 1, area scoperta

- SUB 2, area scoperta

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" ,

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

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 coefficienti correttivi 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:

② alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc...),

② alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,

② alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc...);

DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di capannone artigianale ad uso autosalone, comprendente anche una abitazione di tipo economico, il cui ingresso avviene dall'interno del capannone medesimo, al quale risulta funzionale.

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 tutto sito a Castelfranco Veneto.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato con l'abitazione è molto ampio e si trova in area artigianale.Dl.1

E' presente un'ampia area a parcheggio, attualmente comune con altre particelle che fanno capo a vari proprietari.Tuttavia esiste già un accordo fra i vari proprietari per la divisione dell'area esterna in lotti esclusivi.Tale accordo non ha avuto sbocco finora per problemi procedurali.

Il fabbricato ha una esposizione felice. L'alloggio è posto al primo piano. 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 tegoloni in cemento armato controsoffittato in corrispondenza dell'alloggio. Le facciate sono tinte con pittura ormai quasi del tutto rimossa.

I serramenti esterni dell'alloggio sono in metallo nella faccia esterna e in legnotipo Douglass nella faccia interna,con doppi vetri. Le porte interne sono tamburate opache in legno o 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).

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

Le condizioni generali del pavimento in legno denotano un lungo abbandono e hanno bisogno di un intervento radicale.

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 . Dal disimpegno si accede alla zona notte, con una camera matrimoniale, una camera ad un posto letto e un ripostiglio ed un bagno spazioso . Il piano ha un'altezza di 275cm.

Si accede dall'ingresso comune al capannone mediante una scala ad uso esclusivo. Non c'è ascensore.

L'edificio non è stato dotato di impianto di allarme né di videosorveglianza.

CARATTERISTICHE DI ZONA

Tipo: (-----) Coeff. (--)

Collegamenti: (-----) Coeff. (--)

Posizione: (-----) Coeff. (--)

Infrastrutture presenti: (mercati-servizi: distanti)

Coeff. (--)

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 generale di zona: (--)

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

Tipologia strutturale: (-----) Coeff. (--)

Età: (-----) Coeff. (--)

Funzionalità: (-----) Coeff. (--)

Coefficiente di edificio: Coeff. (--)

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Esposizione Prevalente: (-----) Coeff. (--)

Vedute e affacci: (-----) Coeff. (--)

Servizi igienici: (-----) Coeff. (--)

Impianti tecnologici: (-----) Coeff. (--)

Porte: (-----) Coeff. (--)

Pareti: (-----) Coeff. (--)

Soffitti: (-----) Coeff. (--)

Pavimenti: (-----) Coeff. (--)

Zona giorno e WC: (-----) Coeff. (--)

Terrazzo: (-----) Coeff. (--)

Serramenti: (-----) Coeff. (--)

Vetri: (-----) Coeff. (--)

Accesso: (-----) Coeff. (--)

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

Citofono: (-----) Coeff. (--)

Contatore: (-----) Coeff. (--)

Telefono: (-----) Coeff. (--)

Spessore muri: (-----) Coeff. (--)

Giardino esclusivo: (-----) Coeff. (--)

Condizioni: (-----) Coeff. (--)

Coefficiente generale immobile: Coeff. (--)

SUPERFICIE ALLOGGIO :

Superficie ottenuta moltiplicando l'area totale dell'alloggio

con appositi coefficienti: mq 88,59, che deriva da una

superficie geometrica di mq 116,45

VALORE DI STIMA

Prezzo medio per unità di superficie: compreso fra 700.00 E

900.00 €/mq. Tuttavia la tipologia e le caratteristiche

intrinseche dell'alloggio lo pongono nella fascia inferiore.

Lo stato di conservazione e le limitazioni energetiche lo

penalizzano ulteriormente.

Scelgo il valore di €/mq 720,00 perchè il mercato attualmente

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

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.

mq 88,59 x €/mq 720,00 = € **63.784,69**

IL VALORE FINALE DI STIMA RISULTA ESSERE:

€ 63.700,00

SUPERFICIE AUTOSALONE/UFFICI/AUTOFFICINA :

Superficie ottenuta moltiplicando l'area totale

dell'autosalone con appositi coefficienti: mq 847,83

VALORE DI STIMA

Prezzo medio per unità di superficie: compreso fra 400.00 E

500.00 €/mq. Tuttavia la tipologia e le caratteristiche

intrinseche dell'alloggio lo pongono nella fascia inferiore.

Lo stato di conservazione e le limitazioni energetiche lo

penalizzano ulteriormente.

Scelgo il valore di €/mq 450,00 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

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

tipologia di immobili, come in questo caso.

mq 847,83 x €/mq 450,00 = € **381.525,74**

IL VALORE FINALE DI STIMA RISULTA ESSERE:

€ 381.500,00

Castelfranco Veneto, 12 Agosto 2016

Il perito

Dott. Ing. Nicola Benato

ALLEGATI: Scheda di stima

STUDIO TECNICO BENATO ing. NICOLA

Albo Ingegneri Treviso n. 595 A - Albo Periti Tribunale Treviso n. 184 - Abilitato Pratiche Antincendio

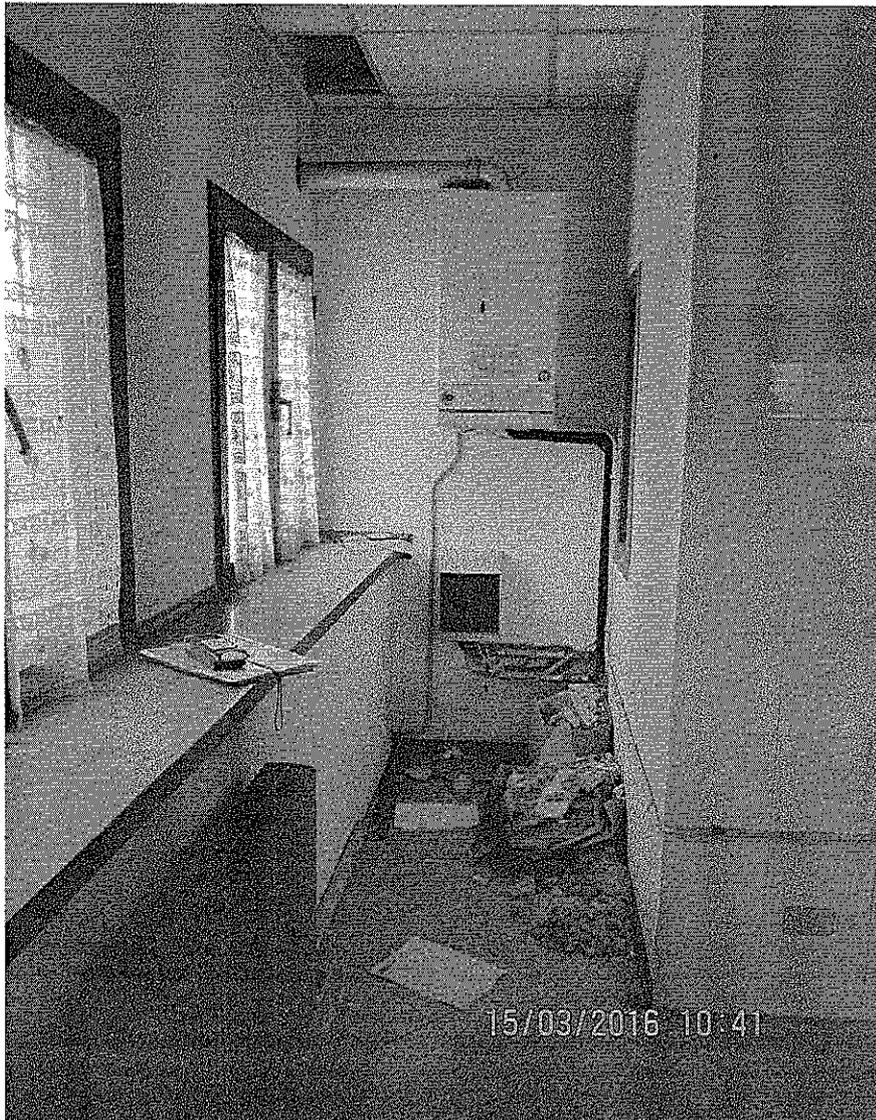
Progettazione - Collaudi - Calcoli - Perizie - Sicurezza - Bioedilizia

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

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - cell 339-6241529 - MAIL nicola@benato.it - WEB www.benato.it

PERIZIA N. 137/12

FOTO N°1



DESCRIZIONE: LOCALE CALDAIA

STUDIO TECNICO BENATO ing. NICOLA

Albo Ingegneri Treviso n. 595 A - Albo Periti Tribunale Treviso n. 184 - Abilitato Pratiche Antincendio

Progettazione - Collaudi - Calcoli - Perizie - Sicurezza - Bioclimatologia

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

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - cell 339-6241529 - MAIL nicola@benato.it - WEB www.benato.it

PERIZIA N. 137/12

FOTO N°3



DESCRIZIONE: BAGNO ALLOGGIO 1° PIANO

STUDIO TECNICO BENATO ing. NICOLA

Albo Ingegneri Treviso n. 595 A - Albo Periti Tribunale Treviso n. 184 - Abilitato Pratiche Antincendio

Progettazione - Collaudi - Calcoli - Perizie - Sicurezza - Bioedilizia

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

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - cell 339-6241529 - MAIL nicola@benato.it - WEB www.benato.it

PERIZIA N. 137/12

FOTO N°7



DESCRIZIONE: CAPANNONE

STUDIO TECNICO BENATO ing. NICOLA

Albo Ingegneri Treviso n. 595 A - Albo Periti Tribunale Treviso n. 184 - Abilitato Pratiche Antincendio

Progettazione - Collaudi - Calcoli - Perizie - Sicurezza - Bioedilizia

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

Tel. 0423/420311 - FAX 0423/452092 - cell 339-6241529 - MAIL nicola@benato.it - WEB www.benato.it

PERIZIA N. 137/12

FOTO N°8



DESCRIZIONE: CAPANNONE

STUDIO TECNICO BENATO ing. NICOLA

Albo Ingegneri Treviso n. 595 A - Albo Periti Tribunale Treviso n. 184 - Abilitato Pratiche Antincendio

Progettazione - Collaudi - Calcoli - Perizie - Sicurezza - Bioedilizia

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

TEL 0423/420311 - FAX 0423/452092 - cell 339-6241529 - MAIL nicola@benato.it - WEB www.benato.it

PERIZIA N. 137/12

FOTO N°9

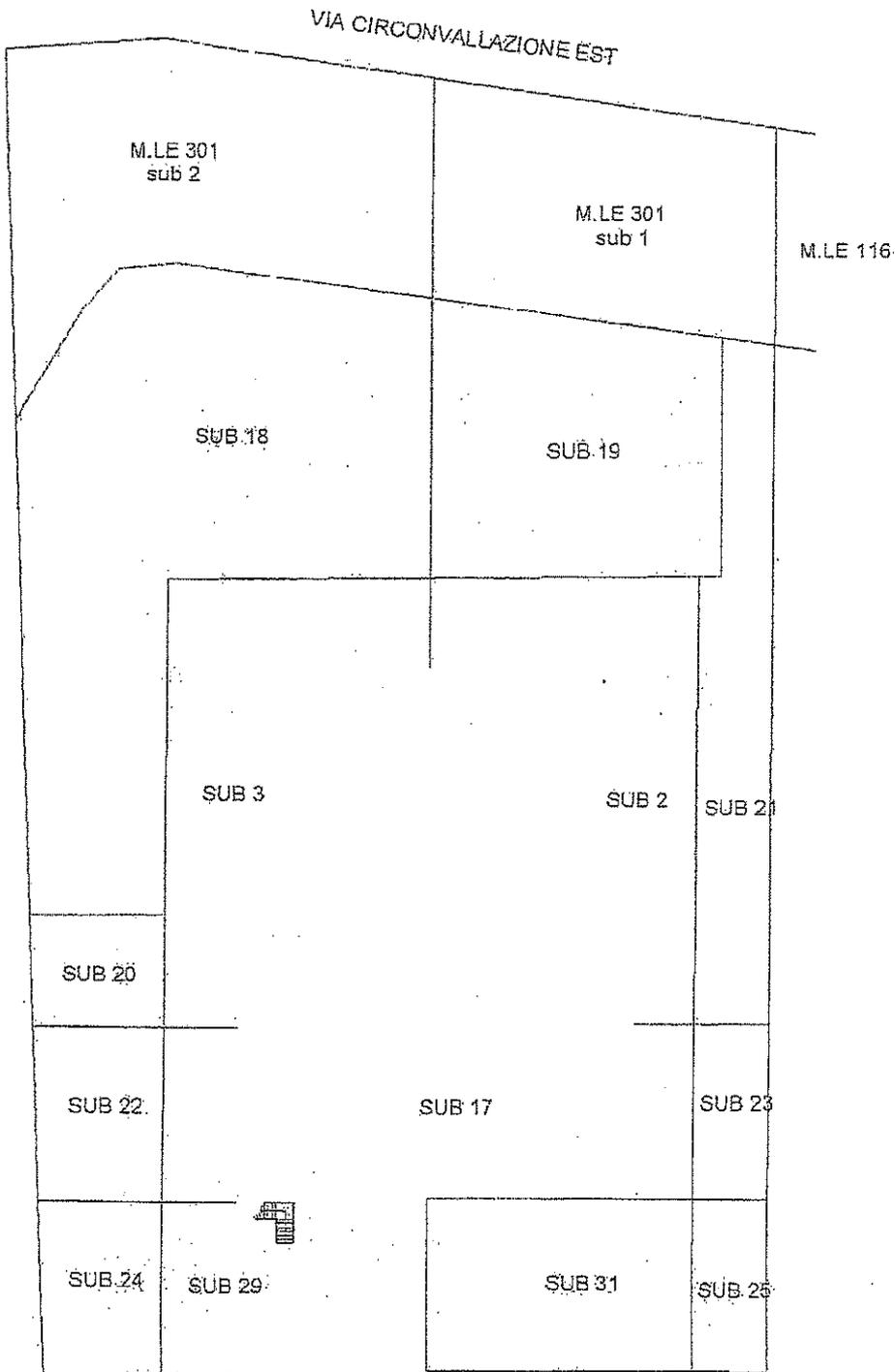


DESCRIZIONE: FACCIATA NORD PRINCIPALE E FACCIATA EST DEL CAPANNONE

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Scapinello Pierantonio
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Treviso N. 1450

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

Comune di Castelfranco Veneto Protocollo n. TV0195538 del 21/06/2011
 Sezione: G Foglio: 4 Particella: 66 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala. 1 : 500

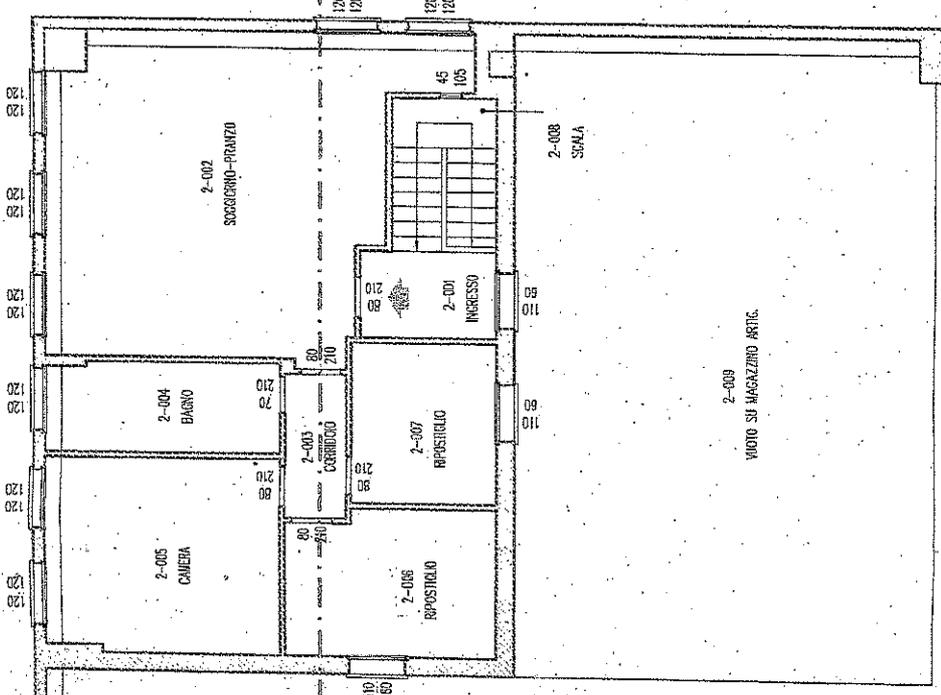


Ultima Planimetria in atti

ALL. A.3

12	1172	35	40	10	178	10	613	3222
1213	1159	50					1146	82 22

2 3 4 5 6 7 8



2° Piano

A

B

C

D

E

2

4254
4256

3222
430

795

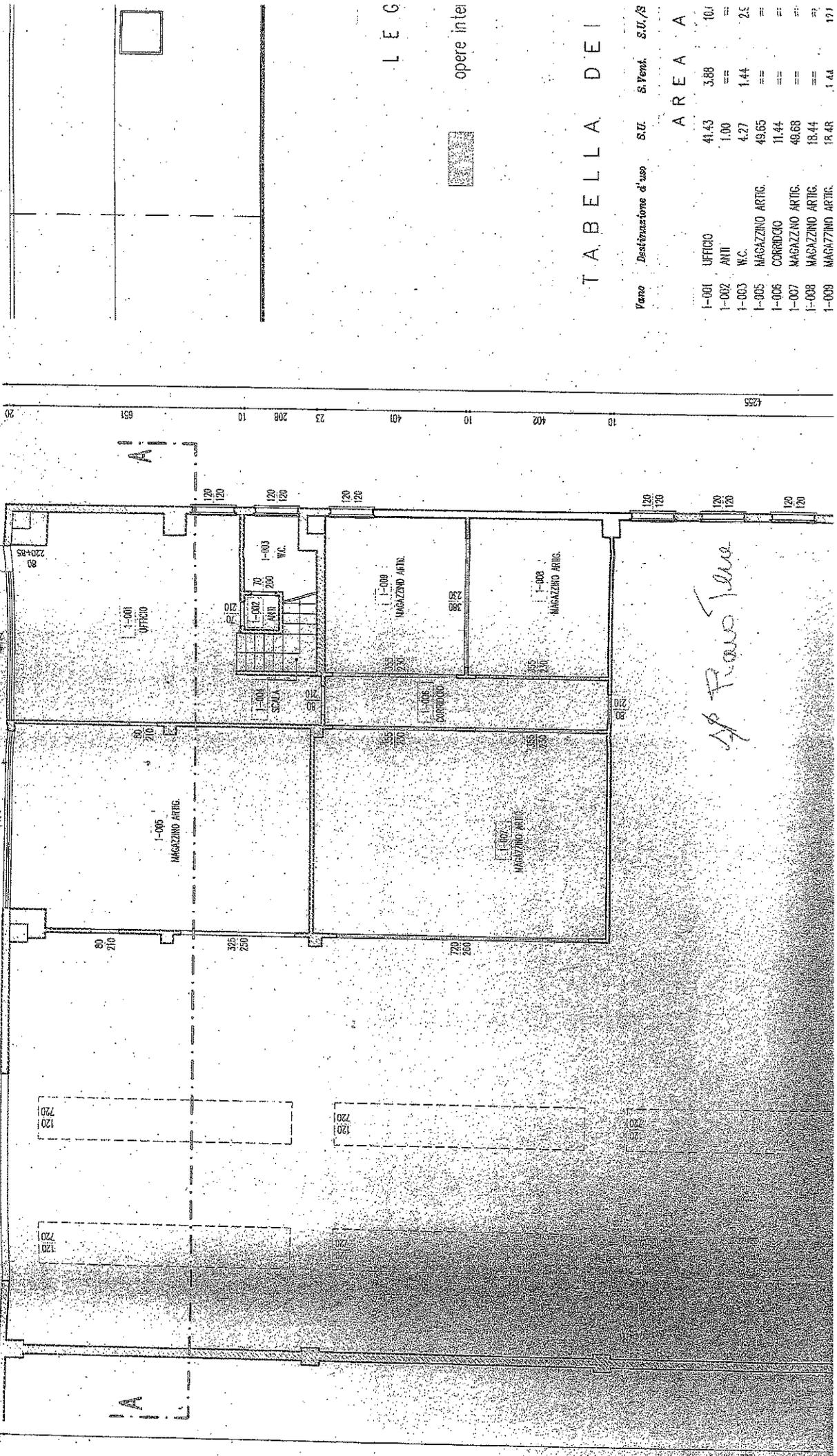
80

792

4255
4222

A

ALL. 4.3



LE G
opere in te

TABELLA DEI

Varco	Destinazione d'uso	S.U.	S. Venh.	S.U./S	AREA
1-001	UFFICIO	41,43	3,88	10,1	==
1-002	ANTI	1,00	==	==	==
1-003	W.C.	4,27	1,44	2,9	==
1-005	MAGAZZINO ARTIG.	49,65	==	==	==
1-006	CORRIDOIO	11,44	==	==	==
1-007	MAGAZZINO ARTIG.	48,68	==	==	==
1-008	MAGAZZINO ARTIG.	19,44	==	==	==
1-009	MAGAZZINO ARTIG.	19,44	1,44	13,1	==

sp. P. av. T. av.