

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

ALLEGATE: FOTO

Ditta

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

Scheda N°

ALL 500

ESTRATTO MAPPALE scala 1:50000
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

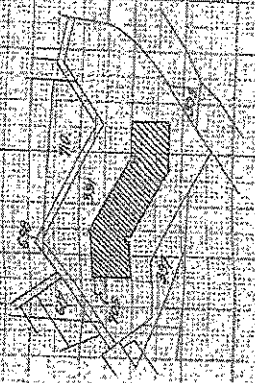
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO Scheda N.:

ALL 56

PIANO SCINTINATO

ESTRATTO MAPPALE - Scala 1:2000
COMUNE DEL CASTELLERANCO - Foglio 13
(EX. SEZ. B - FOG. IV)



ORIENTAMENTO



Scala 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

Compilata dal
L' INGEGNERE
GIOVANNI NEGRO