

PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta arch.Francesca Strazza, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Tregnago, ha proceduto alla stesura della presente perizia di stima su incarico dell'Amministrazione Comunale.

Oggetto della stima

Fabbricato singolo di civile abitazione con area scoperta di pertinenza esclusiva denominato "Ex abitazione del Curato".

Ubicazione

Il bene in questione è ubicato all'angolo di Via della Disciplina e Via Dei Bandi, con identificazione toponomastica Via Della Disciplina 1 – 2, in zona centrale, facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità urbana nonché da tutti i servizi.

Individuazione catastale

Il fabbricati oggetto di stima risulta così censiti catastalmente nel Comune di Tregnago:

- 1) N.C.E.U. FG **34** mn. **1160** Sub **9** Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 15 vani Rendita € 968,36 Via della Disciplina n. 1, piano S1-T-1;
- 2) N.C.E.U. FG **34** mn. **1160** Sub **10** Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 24 m² Rendita € 22,31, Via della Disciplina n. 1, piano T;
- 3) N.C.E.U. FG **34** mn. **1160** Sub **7**, B.C.N.C. (corte – giardino) ai Sub. 9-10);
- 4) N.C.T. FG **34** mn. **1160** ente urbano di 890 m².

Confini

Il bene confina in senso N.E.S.O con Via della Disciplina, Via dei Bandi, mn 1161, mn 1040, mn 1159, tutti del foglio 34, fatti salvi più precisi.

Intestatari secondo il catasto

Il bene descritto risulta essere intestati a:

- Comune di Tregnago con sede in Tregnago C.F. 00265460238 -.

Intestatari secondo i RR.II

Il bene descritto risulta essere intestato a:

- Comune di Tregnago con sede in Tregnago C.F. 00265460238 – In forza di atto pubblico del 28/12/2010 rep. N. 1475 autenticato dal Segretario Comunale del Comune di Tregnago, trascritto in data 25/01/2011.

Indicazione del Piano Regolatore Generale e Piano di Assetto del Territorio

Lo strumento urbanistico vigente individua l'area:

- in Z.T.O. di tipo B zone residenziali di completamento, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (art. 18);
- Si fa presente inoltre che, come si evince dalla cartografia del P.A.T. del Comune approvato, gli immobili sopracitati sono così classificati:

	Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	Tavola 2 Carta delle Invarianti	Tavola 3 Carta delle Fragilità	Tavola 4 Trasformabilità
Foglio 34 Mappale n. 1160	Vincolo Paesaggistico art. 6.1 Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 e 3519/2006 art. 6.6	-	Area idonea a conidi zone: accumulo di materiali sciolti art. 10.1.1.	ATO 01 (Tregnago Capoluogo) Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale art. 11.1

Vincoli urbanistici

L'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- sismico ex Legge 64/1974;
- paesaggistico sulla base della Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4644 del 09/12/1998.
- Non risulta necessario procedere con la Verifica dell'interesse culturale in quanto trattasi di fabbricato con età inferiore a 70 anni.

Formalità e vincoli

Dall'atto di provenienza rep. N. 1475 del 28/12/2010 autenticato dal Segretario rogante del Comune di Tregnago, si desume che *"Il Comune di Tregnago, inoltre come rappresentato, costituisce sul medesimo stabile vincolo di sola destinazione per uso abitativo e residenziale, con esclusione di un qualsiasi ulteriore diverso utilizzo a favore di Fondazioni, associazioni, enti..."*.

Situazione urbanistica

Sul fabbricato ad uso abitativo sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di costruzione n. 545 del 7/10/1972 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- Certificato di abitabilità del 2/10/1973.

– Condono edilizio 09/2015 del 24/04/2015

Descrizione dei beni

Trattasi di una casa di civile abitazione singola e indipendente, strutturata in due piani fuori terra e un piano interrato, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva.

L'abitazione si pone in zona prevalentemente residenziale, nelle immediate vicinanze del complesso della Chiesa Della Disciplina.

L'accesso principale pedonale all'abitazione avviene da Via dei Bandi, attraverso il cancelletto pedonale posto sul fronte. Vi è un ulteriore accesso pedonale e uno carraio con cancello automatizzato su Via della Disciplina.

L'appartamento presenta anche un'uscita sul retro, direttamente dalla cucina attraverso una scaletta esterna.

L'epoca di costruzione dell'immobile risale all'anno 1972 – 1973 e successivamente la casa non ha subito importanti interventi di manutenzione, se non per alcune opere di modifica distributiva interna.

L'abitazione risulta così composta:

- al piano terra da ingresso, due sale, cucina, bagno e garage;
- al piano primo da cucina, pranzo, quattro camere da letto dotate di servizi igienici, un vano lavanderia-stireria, poggiolo e ampio balcone sul fronte;
- al piano interrato da un vano cantina.

I livelli sono internamente collegati da una scala in cemento rivestita in marmo. Vi è anche un sottotetto non abitabile accessibile da una botola collocata nel corridoio del piano primo.

FINITURE – IMPIANTI – STRUTTURA

Le finiture riscontrate all'interno dell'abitazione possono definirsi di medio e comunque in linea con l'epoca di costruzione. L'immobile si trova, nel complesso, in normale stato di conservazione e manutenzione e necessita di interventi di manutenzione e ammodernamento.

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	<i>c.a. in opera</i>
Pilastri, travi, scale:	<i>c.a. in opera</i>
Solai:	<i>laterocemento – cemento</i>
Strutture verticali:	<i>muratura misto laterizio - c.a. in opera piano interrato</i>
Copertura:	<i>a falde inclinate con solaio in laterocemento</i>
Gronde:	<i>c.a. in opera</i>
Balconi/Terrazze:	<i>c.a. in opera</i>

Componenti Edilizie e costruttive

Cancello Carraio:	<i>automatico comandato a distanza - funzionante</i>
Cancello pedonale:	<i>apertura elettrica</i>
Recinzione:	<i>rete metallica con struttura in ferro</i>
Giardino:	<i>tappeto erboso – aiuole e piante autoctone in discreto stato di manutenzione</i>
Pavimentazioni esterne:	<i>palladiana e cemento pattuto in scadente stato</i>

Infissi esterni:	<i>ante a battente con telaio in legno e vetro camera – in discreto stato</i>
Oscuranti esterni:	<i>tapparelle avvolgibili in PVC con cassonetto interno – in discreto stato</i>
Portoncino d'ingresso:	<i>legno doppia battente anta cieca con serratura semplice – in discreto stato</i> <i>alluminio doppia anta battente vetrata con serratura semplice – in discreto stato</i>
Portone garage:	<i>legno doppia anta battente – in discreto stato</i>
Infissi interni:	<i>legno tamburati con anta a battente – in normale stato</i>
Pavimentazioni interne:	<i>piastrelle in marmo tipo Trani – in normale stato</i> <i>piastrelle in ceramica – in normale stato</i>
Pavimenti e rivestimenti bagni:	<i>piastrelle e rivestimenti di ceramica – in normale stato</i>
Rivestimento scale interne:	<i>marmo tipo Trani</i>
Pareti interne:	<i>muratura in mattoni forati con finitura a intonaco civile tinteggiato a tempera – in normale stato</i>
Manto di copertura:	<i>tegole in cemento</i>
Lattonerie:	<i>lamiera zincata sezione quadra – in scadente stato</i>
Pareti esterne:	<i>intonaco civile per esterni con tinteggiatura colore giallo – in scadente stato</i>

Caratteristiche impianti

Elettrico:	<i>sottotraccia – funzionante</i> <i>giudizio a vista – non a norma di legge</i>
Idrico / sanitario:	<i>sottotraccia – funzionante</i> <i>giudizio a vista – non a norma di legge</i> <i>collegamento all'acquedotto e alla fognatura pubblica</i>
Termico:	<i>sottotraccia – funzionante – corpi scaldanti radiatori sotto finestra in ghisa</i> <i>caldaia murale a gas metano</i> <i>giudizio a vista – non a norma di legge</i>
Antenna:	<i>sottotraccia – funzionante</i>
Antifurto:	-
Citofono:	<i>sottotraccia – funzionante</i>
Condizionamento:	-
Telefonico	<i>sottotraccia – funzionante</i>
Gas:	<i>sottotraccia – funzionante</i> <i>giudizio a vista – non a norma di legge</i>

La tipologia costruttiva è composta da fondazioni continue in cls e plinti in c.a.; le murature dell'interrato sono in cls, mentre quelle dei piani fuori terra sono in bimattoni da cm. 25 con interposto isolante; i solai sono di tipo misto in laterocemento e il tetto è in muretti e tavelloni con cappa integrativa.

Allo stato attuale l'immobile necessita di interventi di manutenzione e di ammodernamento. Gli impianti esistenti necessitano di interventi di revisione e manutenzione per la completa messa a norma, attualmente non garantita.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

Stima economica dell'immobile

Per la determinazione del valore medio di mercato dell'immobile è stato adottato un metodo di stima diretto basato sulla comparazione di beni analoghi reperibili sul mercato. La valutazione per via sintetico comparativa è determinata sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche degli immobili, dello stato di conservazione e manutenzione, della ubicazione, della consistenza.

Sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune, gli osservatori del mercato immobiliare del posto, operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, si perviene all'attribuzione di un valore **"a corpo"**, determinato per confronto con beni simili reperibili sul mercato. **Si intende precisare che l'andamento del mercato immobiliare attuale influisce negativamente e in misura consistente sulla determinazione del più probabile valore del bene in oggetto.**

La superficie commerciale dell'unità ad uso abitazione ed accessori è stata così determinata (con arrotondamento al metro quadrato) in applicazione della norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/'98:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
abitazione (P.T.)	114,43	1,00	114,43
abitazione (P.1)	145,74	1,00	145,74
pertinenze esclusive di ornamento (balcone e poggiolo)	25,95	0,30	7,79
pertinenze esclusive di ornamento (area scoperta)	747,61	0,10	74,76
pertinenze esclusive di servizio (cantina P-1)	28,30	0,50	14,15
pertinenze esclusive di servizio (garage P.T.)	27,96	0,50	13,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			370,85

Pertanto, sulla base di tali elementi, si può ritenere che nello specifico il più probabile valore della intera piena proprietà dei beni oggetto di stima sia di **Euro 550.000,00 (diconsi Euro cinquecentocinquanta/00).**

Tregnago, 24 aprile '15

Il Tecnico

Francesca Strazza