

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Redatta da: Geom. MARIO ONGARATO

iscritto all' albo professionale dei: "GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TREVISO" al n. 1913

eseguita per conto di: [REDACTED]

incarico ricevuto in data: 16/11/2023

sopralluoghi effettuati in data: 01/08/2017 e 12/05/2022

relativa ad immobili siti in :
CASTELFRANCO V.TO - (TV) - Via P. Damini, 36-38
e
CASTELFRANCO VENETO - (TV)- Via Cervan

1. RELAZIONE DI PERIZIA**IMMOBILE 1****Ubicazione:** Comune di CASTELFRANCO VENETO**Identificazione catastale :** N.C.E.U. di TREVISO**In ditta:** [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 11/54; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 11/54; [REDACTED]
[REDACTED], proprie-
tà per 11/54; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 6/27 e [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 3/18".

Sezione n. : D
Foglio n. : 4°
Particella n. : 1310

Subalterno n. : 11
Indirizzo e piano : Via Pietro Damini n. 36 – P. S1
Categoria : C/6
Classe : 6
Consistenza : 20 mq
Sup. catastale : 23 mq
Rendita Catastale : € 82,63

Subalterno n. : 12
Indirizzo e piano : Via Pietro Damini n. 36 – P. S1
Categoria : C/6
Classe : 6

Consistenza : 30 mq
 Sup. catastale : 38 mq
 Rendita Catastale : € 123,95

Subalterno n. : 13
 Indirizzo e piano : **Via Pietro Damini n. 36 – P. S1**
 Categoria : C/2
 Classe : 5
 Consistenza : 36 mq
 Sup. catastale : 40 mq
 Rendita Catastale : € 146,88

Subalterno n. : 15
 Indirizzo e piano : **Via Pietro Damini n. 36 – P. T**
 Categoria : C/1
 Classe : 9
 Consistenza : 91 mq
 Sup. catastale : 103 mq
 Rendita Catastale : € 1.983,30

Subalterno n. : 18
 Indirizzo e piano : **Via Pietro Damini – P. T**
 Categoria : C/1
 Classe : 9
 Consistenza : 32 mq
 Sup. catastale : 36 mq
 Rendita Catastale : € 697,42

Subalterno n. : 19
 Indirizzo e piano : **Via Pietro Damini – P. T-1**
 Categoria : A/3
 Classe : 4
 Consistenza : 10 vani
 Sup. catastale : 230 mq
 Rendita Catastale : € 981,27

Fra confini a Nord : **mappale n. 1306;**
 a Est : **mappale n. 1312;**
 a Sud : **mappale n. 1314;**
 a Ovest : **Via P. Damini.**

IMMOBILE 2

Ubicazione:

Comune di CASTELFRANCO VENETO

Identificazione catastale : N.C.T. di TREVISO

Foglio n. : 7°
 Particella n. : 183
 Qualità : **SEMINATIVO**
 Classe : 4
 Superficie mq : 2.030

Fra confini a Nord : **mappale n.131, 181;**
a Est : **mappale n. 193;**
a Sud : **mappale n. 192;**
a Ovest : **mappale n. 182.**

Titolarità e provenienza : Proprietà attuale a seguito :

- della "DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE" in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio di Registro di Altivole in data 14/05/2008 al n. 47, vol. n. 237;
- della "DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE" in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio di Registro di Treviso in data 22/03/2023 al n. 137875, vol. 88888.

2. CONSISTENZA

Superficie dell'immobile:

Immobilabile 1

sub 11 garage	23,00 circa
sub 12 garage	38,00 circa
sub 13 magazzino	40,00 circa
sub 15 negozio	103,00 circa
sub 18 negozio	36,00 circa
sub 19 abitazione	230,00 circa

Immobilabile 2

Terreno agricolo 2.030,00 circa
(superficie desunte dalle visure catastali)

3. VALUTAZIONE. tenuto conto di tutto quanto sopra (allo stato attuale e finale)

Considerazioni generali : Immobilabile 1

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione commerciale/residenziale con finiture di scarso livello qualitativo, in scarso stato di manutenzione, con il pregio della posizione logistica e delle dimensioni.

Immobilabile 2

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo posto in zona periferica di Castelfranco Veneto, zona prettamente agricola.

Valore Commerciale:

Il valore commerciale attuale degli immobili, adottando il valore del mq di costruzione commerciale, è dato dalla somma dei seguenti valori:

Immobile 1

Superficie sub 11 garage			
= Mq 23,00 x €/mq	400,00	= €	9.200,00
Superficie sub 12 garage			
= Mq 38,00 x €/mq	400,00	= €	15.200,00
Superficie sub 13 magazzino			
= Mq 40,00 x €/mq	400,00	= €	16.000,00
Superficie sub 15 negozio			
= Mq 103,00 x €/mq	800,00	= €	82.400,00
Superficie sub 18 negozio			
= Mq 36,00 x €/mq	800,00	= €	28.800,00
Superficie sub 19 abitazione			
= Mq 230,00 x €/mq	750,00	= €	172.500,00
	Totale parziale	€	324.100,00

Il valore commerciale arrotondato dell'immobile 1, è pertanto pari a circa € **324.000,00** = (Eurotrecentotrentatremila/00=).

Immobile 2

Superficie terreno
= Mq 2.030,00 x €/mq 4,50 = € 9.135,00

Il valore commerciale arrotondato è pertanto pari a circa € **9.000,00** = (Euronovemila/00=).

Importo totale = € 333.000,00. (diconsieurotrecentotrentatremila/00)

4. VALUTAZIONE QUOTA E STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

Essendo il valore complessivo pari a € 333.000,00, il valore della quota di [REDACTED] è pari a 1/6 e pertanto è pari a € **55.500,00** (diconsieurocinquantacinquemilacinquecento/00).

In considerazione che in caso di vendita forzata il valore di una quota immobiliare ha scarso valore commerciale, al fine di evitare le numerose "aste deserte", è opportuno, oltre a detrarre tutti i maggiori oneri che incontrerebbe l'acquirente in caso di vendita di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, anche una ulteriore percentuale di deprezzamento, pertanto si devono considerare oltre a:

- Maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta.

Per tali motivazioni si ritiene opportuno una riduzione del 20% del valore a cui aggiungere anche una ulteriore percentuale del 10% data dalla difficoltà di vendita della quota di 1/6 per le motivazioni sopra edotte e pertanto in caso di vendita forzata il

valore sarà detratto di un 30 e pari quindi a € 38.850,00, arrotondato a € 39.000,00 (eurotrentanovemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto lì 21/11/2023

IL TECNICO



A blue circular professional stamp for Geom. Ongarato Mario, located in Castelfranco Veneto, Province of Treviso. The stamp includes the text: "Geom. Ongarato Mario", "Prov. Treviso", "n° 3513", and "Castelfranco V.to". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

ALLEGATI:

Visura Catastale.

R.G.N. 476 /2024



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CONEGLIANO

ASSEVERAZIONE di PERIZIA

Art. 5 R.D. 09/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

L'anno 2024 il giorno 20 del mese di febbraio nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso

Il signor ONGARATO MARIO

Codice Fiscale NGRMRA60A14C111F;

Identificato tramite valido documento di riconoscimento carta d'identità n. [redacted] rilasciato dal Comune [redacted]

il quale chiede di giurare la sopra estesa perizia ai sensi delle seguenti norme Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000.

Iscritto Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso, al n. 1913.

Il Funzionario, preve le ammonizioni di legge sull'importanza del giuramento e sulle conseguenze penali per il reato di falso, invita il perito al giuramento di rito che egli presta ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Romina Maccari

L'Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto o la regolarità formale del documento prodotto.

