

GEO SERVICES DI ONGARATO FAVRETTO FORNI  
Piazza Europa Unita, 66  
31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)  
Partita IVA: 03691920262  
Codice fiscale: 03691920262  
Telefono: 0423720888 - Fax: 0423371447  
e-mail: m.ongarato@geo-services.it

GEO SERVICES

# PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato  
in Comune di Castelfranco Veneto (TV)

Committente

[REDACTED]



Castelfranco Veneto, 29 agosto 2023

*[Handwritten Signature]*  
Geom. MARIO ONGARATO  
Albo Geometri  
Prov. Treviso  
N° 1913  
Castelfranco V.to

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Entrate  
MARCA DA BOLLO €16,00  
01000461 00001166 00871889  
00171266 04/08/2023 16:00:56  
4528-00088 4769670620789  
IDENTIFICATIVO : 012200028128  
0 1 22 070248

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE \* ONARATO \*

Geom. Mario Ongarato

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), PIAZZA EUROPA UNITA n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, a seguito dell'incarico ricevuto in data 17 maggio 2023 da [REDACTED] di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** della quota di 13/18 dell'usufrutto dell'immobile sito in Comune di Castelfranco Veneto (TV), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 24 agosto 2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Castelfranco Veneto (TV), Via Borgo Vicenza n. 48, piano T/1/2.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

## 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Castelfranco Veneto (TV), Via Borgo Vicenza n. 48, piano T/1/2, censito al foglio 4, particella 556 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CASTELFRANCO VENETO (TV)  
Indirizzo: Via Borgo Vicenza n. 48 piano T/1/2

##### Quote di proprietà:

██████████ (5/18 piena proprietà); ██████████ (13/18 nuda proprietà); ██████████  
██████████ (13/18 usufrutto)

##### Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 556, sezione D, cat. A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08

##### Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un edificio a carattere storico, ubicato nel centro di Castelfranco Veneto, ad uso residenziale sviluppato su tre piani fuori terra, con area esterna di proprietà e un corpo di fabbrica distaccato ad uso pollaio e legnaia. Il fabbricato al piano terra, con altezza di m 3,18, è composto da un portico, un'entrata, un tinello, una cucina, una sala da pranzo, un disimpegno, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed una C.T., esternamente è presente una tettoia a ridosso del fabbricato sul lato Ovest.; il piano primo è composto da tre camere, un bagno, un wc, un disimpegno e uno sgombero; il secondo piano è composto da una soffitta con H. 2,10 m e un granaio con H max 3,50 m e H min 2.10 circa ed una terrazza. La struttura portante e le pareti interne sono in laterizio intonacato, solai in legno con controsoffitto in arelle intonacate, la struttura del tetto, a falde, è in legno con manto di copertura in coppi.

Il mappale confina da nord in senso orario con i mappali 2864, Via Podgora, Borgo Vicenza, mn 3076.

##### Stato di conservazione e manutenzione:

Le finiture sono buone per l'epoca in cui il fabbricato è stato edificato ma lo stato di manutenzione è pessimo e pertanto l'immobile viene considerato non abitabile. Il fabbricato infatti necessita di una ristrutturazione profonda, rilevandosi delle fessure passanti su tutte le murature portanti. E' presente inoltre un vecchio camino esterno inutilizzato in eternit/amianto da bonificare.

Nella valutazione di mercato viene considerata la demolizione totale del fabbricato e la sua ricostruzione.

##### Impianti tecnologici:

E' presente l'impianto di riscaldamento a gas, con terminali in radiatori, ma attualmente non è funzionante, mancando il collegamento al contatore del gas. E' presente un impianto elettrico, sottotraccia, datato.

##### Finiture:

I serramenti esterni sono in legno, senza vetrocamera, con scuri in legno. I serramenti interni sono in massello. I pavimenti della zona giorno sono in parte in veneziana di marmo e in parte in cotto; zona notte in legno a listoni; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Pitture a tempera.

##### Norme Piano Urbanistico:

Zona Residenziale B1/71 con la presenza di vincoli paesaggistici.

### Atti di provenienza:

- per la quota pari a 12/18 , tramite atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 25 ottobre 1994, repertorio 122047, raccolta 8926, registrato a-Castelfranco veneto in data 14 novembre 1994 al n. 358, vol. I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 15 novembre 1994 al n. 28228/20762
- per la quota pari a 1/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Castelfranco Veneto in data 29 ottobre 2008 al n. 43, vol. 239 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 21 novembre 2008 al n. 45028/28165. Dichiarazione di successione di [REDACTED]
- per la quota pari a 13/18 della nuda proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Achilli Raffaella di Milano in data 19 dicembre 2014, repertorio 537, raccolta --, registrato a Milano 4 in data 23 dicembre 2014 al n. 34600 , vol. Serie1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 24 dicembre 2014 al n. 36433/272022 e ai nn. 36434/27203 (allegato A.1)

### Estratti di mappa:

- EDM\_Fg27\_mn556 (allegato B.1)

### Visure catastali:

- Visura immobile (allegato B.2)
- Visura terreno (allegato B.3)

### Planimetrie catastali:

- PLN\_190871540\_1. Si è rilevata la mancata rappresentazione catastale di una tettoia esterna sul lato ovest del fabbricato (cucina), di un bagno, del ripostiglio, della C.T. e l'apertura di una porta tra il disimpegno del vano scale e il disimpegno del bagno al piano terra, del poggiolo al piano primo sul lato sud e due finestre sul lato Ovest nel granaio. (allegato B.4)

### Ispezioni ipotecarie:

Non eseguite ispezioni ipotecarie

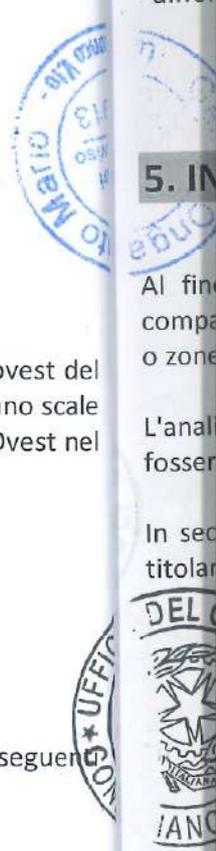
### Situazione urbanistica:

Il fabbricato risulta costruito precedentemente al 01/09/1967 e modificato a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzatori:

- Anteriore 01/09/1967
- Denuncia Inizio Attività, prot. 542 del 8 giugno 1999 (allegato C.1)
- Denuncia Inizio Attività, prot. 501 del 3 luglio 2015. Ricostruzione di tratto di recinzione (allegato C.2)

Rispetto al progetto del Piano Terra recuperato tramite accesso atti presso il Comune di Castelfranco Veneto si riscontra la creazione di una tettoia sul lato Ovest del fabbricato e una modifica interna con l'apertura di una porta nel corridoio del bagno al Piano Terra (vedi allegato diffonità E.1)

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali diffonità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte , lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti nell'incarico ricevuto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti,



oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla prestazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. (allegato C.3)

### Sopralluoghi:

- in data 24 agosto 2023. sopralluogo effettuato

### Altra documentazione:

- diffornità urbanistiche (allegato E.1)

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.



## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: CASTELFRANCO VENETO (TV)  
 Dati catastali: Fg. 4, num. 556

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione P.Terra (121,,30)	121,00	100%	121,00
Portico p.Terra	10,00	30%	3,00
Abitazione P. Primo	131,00	100%	131,00
Poggiolo P. Primo	2,00	30%	0,60
Soffitta P. Secondo	110,00	30%	33,00
Terrazza P. Secondo	21,00	30%	6,30
Legnaia	36,00	50%	18,00
Pollaio	7,60	50%	3,80
Giardino	832,00	2%	16,64
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>333,34</b>

### DESCRIZIONE COMPARABILI

<b>COMPARABLE 1:</b>	Atto. Rep. 19168 del 15/04/2019 - Via Veronese
<b>COMPARABLE 2:</b>	Atto rep.24923 del 11/07/2022 - Via Cellini
<b>COMPARABLE 3:</b>	Atto rep.n. 33.932 del 07/03/2022 - Viale Dei Castagni

### CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	300.000	300.000	310.000	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	15/04/2019	11/07/2022	07/03/2022	29/08/2023
Differenziale (in mesi)	53	14	18	
Prezzo marginale	500	500	517	
Prezzo della caratteristica	26.500	7.000	9.306	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	238,00	263,00	203,00	333,34
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.261	1.141	1.527	
Differenziale	95,34	70,34	130,34	
Prezzo marginale	1.141	1.141	1.141	
Prezzo della caratteristica	108.783	80.258	148.718	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Scadente	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	1	2	2	1
Differenziale	0	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	500	500	500	
Prezzo marginale	119.000	131.500	101.500	
Prezzo della caratteristica		-131.500	-101.500	
<b>POSIZIONE</b>				
Posizione	3	2	2	3
Valore numerico	3,00	2,00	2,00	3,00
Differenziale		1,00	1,00	

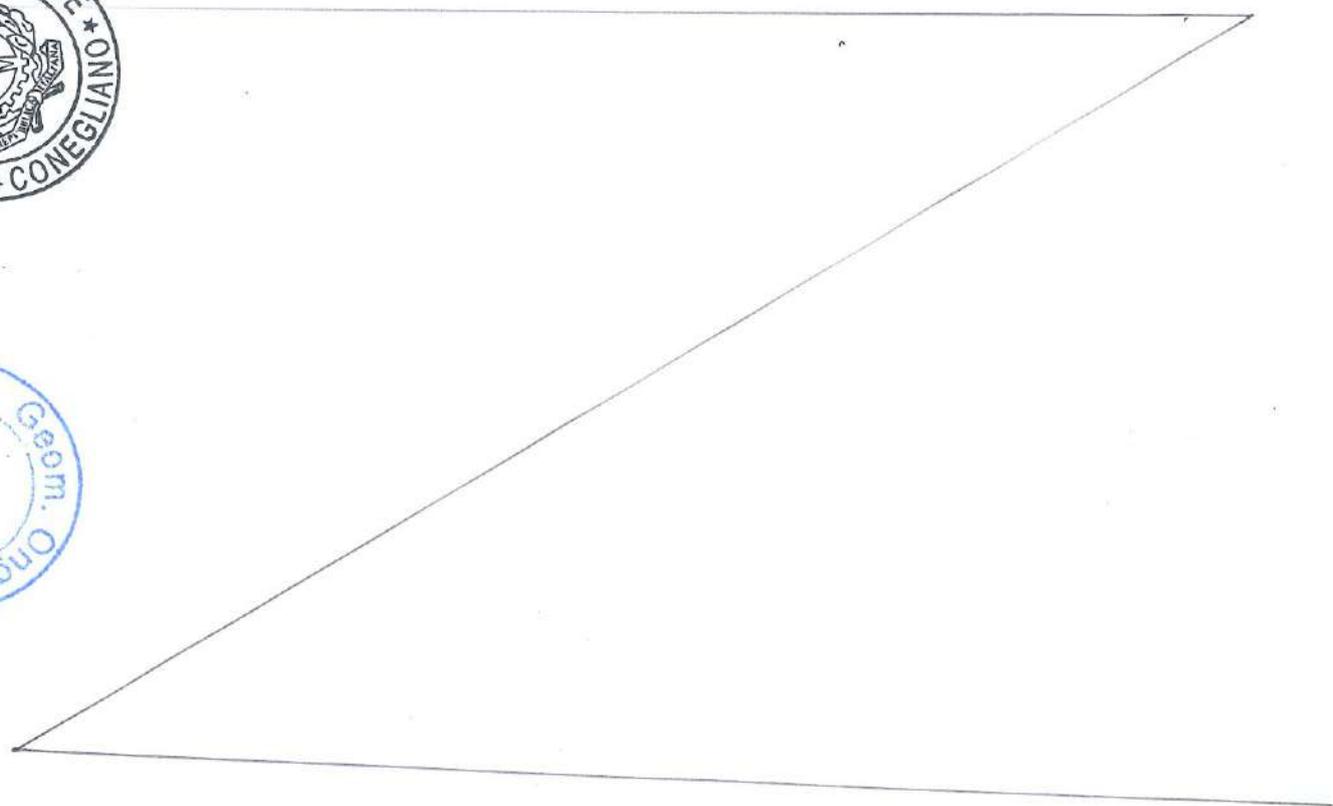
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00
Prezzo marginale	30.000	30.000	31.000
Prezzo della caratteristica		30.000	31.000
<b>RISULTATI</b>			
Prezzo corretto	435.283	285.758	397.524
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.829	1.087	1.958
Prezzo corretto medio	<b>372.855</b>	<b>372.855</b>	<b>372.855</b>

<b>SPESE PER ADEGUAMENTI</b>		<b>Importo</b>
Sanatoria per le opere interne eseguite in difformità, compresa sanzione e pratica edilizia		€ 3.000,00
Demolizione e relativo smaltimento tettoia a Ovest		€ 500,00
Variazione catastale per modifiche riscontrate		€ 1.000,00
Smaltimento eternit camino		€ 2.500,00
<b>Totale</b>		<b>€ 7.000,00</b>

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.118,54**

Valore catastale: € 92.242,08  
 Valore OMI: € 298.500,00  
 Valore stimato: € 365.854,12 = ( € 1.118,54 x m<sup>2</sup> 333,34 - € 7.000,00 )  
 Valore stimato arrotondato: € 366.000,00

**VALORE STIMATO € 366.000,00**  
(euro trecentosessantaseimila/00)



## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), PIAZZA EUROPA UNITA n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 366.000,00**  
(euro trecentosessantaseimila/00)

Il valore della percentuale dell'**usufrutto di 13/18**, sulla base dell'età dell'usufruttuario, pari a 64 anni, e sulla base dei coefficienti per l'anno 2023, è pari al 50% del valore della quota, e pertanto il valore su base legale risulta pari a  $€ 366.000,00 \times 13/18 \times 50\% = € 132.166,67$ , arrotondato a

**€ 132.000,00**  
(euro centotrentaduemila/00)

### 7.1 Stima del valore di vendita forzato

Dal valore di mercato dell'usufrutto come sopra esposto, in considerazione che il valore di una quota di usufrutto immobiliare rappresenta un diritto reale di godimento temporaneo su un bene di proprietà altrui e che attualmente il fabbricato è da considerarsi non agibile, 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 percentuale sulla base dell'uso effettivo possibile attualmente e 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 **20%**

data dalla difficoltà di vendita della quota dell'usufrutto per le motivazioni sopra edotte

e

pertanto in caso di vendita forzata il valore sarà detratto di un 40%, quindi pari a € 79.200,00, arrotondato a

**€ 79.000,00**  
(euro settantanovemila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.



Castel

8. A

A.1 -  
racco  
Cons  
B.1 -  
B.2 -  
B.3 -  
B.4 -  
C.1 -  
C.2 -  
C.3 -  
D.1 -  
D.2 -  
D.3 -  
D.4 -  
D.5 -  
D.6 -  
D.7 -  
D.8 -  
D.9 -  
D.10 -  
D.11 -  
D.12 -  
D.13 -  
D.14 -  
D.15 -  
D.16 -  
D.17 -  
D.18 -  
D.19 -  
D.20 -  
D.21 -  
D.22 -  
E.1 -

Castelfranco Veneto, 29 agosto 2023

IL TECNICO

Geom. Ongarato Mario  
Albo  
Geometri  
Prov. Treviso  
Castelfranco V.to

Geom. MARIO ONGARATO

## 8. ALLEGATI

**A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Achilli Raffaella di Milano in data 19 dicembre 2014, repertorio 537, raccolta --, registrato a Milano 4 in data 23 dicembre 2014 al n. 34600, vol. Serie1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 24 dicembre 2014 al n. 36433/272022

**B.1** - EDM\_Fg27\_mn556

**B.2** - Visura immobile

**B.3** - Visura terreno

**B.4** - PLN\_190871540\_1

**C.1** - Denuncia Inizio Attività, prot. 542 del 8 giugno 1999

**C.2** - Denuncia Inizio Attività, prot. 501 del 3 luglio 2015

**C.3** -

**D.1** - Vista esterna abitazione da incrocio Via Podgora e Borgo Vicenza

**D.2** - Vista esterna Legnaia/pollaio da incrocio Via Podgora

**D.3** - Vista esterna Legnaia/pollaio

**D.4** - Vista interna pollaio

**D.5** - Vista esterna

**D.6** - Vista esterna

**D.7** - Vista esterna

**D.8** - Vista esterna

**D.9** - Vista esterna

**D.10** - Vista esterna

**D.11** - Vista esterna (tettoia)

**D.12** - Vista esterna (tubo eternit)

**D.13** - Vista interna ingresso

**D.14** - Vista interna cucina

**D.15** - Vista interna sala pranzo

**D.16** - Vista interna ripostiglio

**D.17** - Vista interna wc

**D.18** - Vista interna camera

**D.19** - Vista interna camera

**D.20** - Vista interna camera

**D.21** - Vista interna soffitta

**D.22** - Vista interna soffitta

**E.1** - diffornità urbanistiche





R.G.N. 1841/2023 /2023



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 2023 il giorno 5 del mese di settembre 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 di [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, previe 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

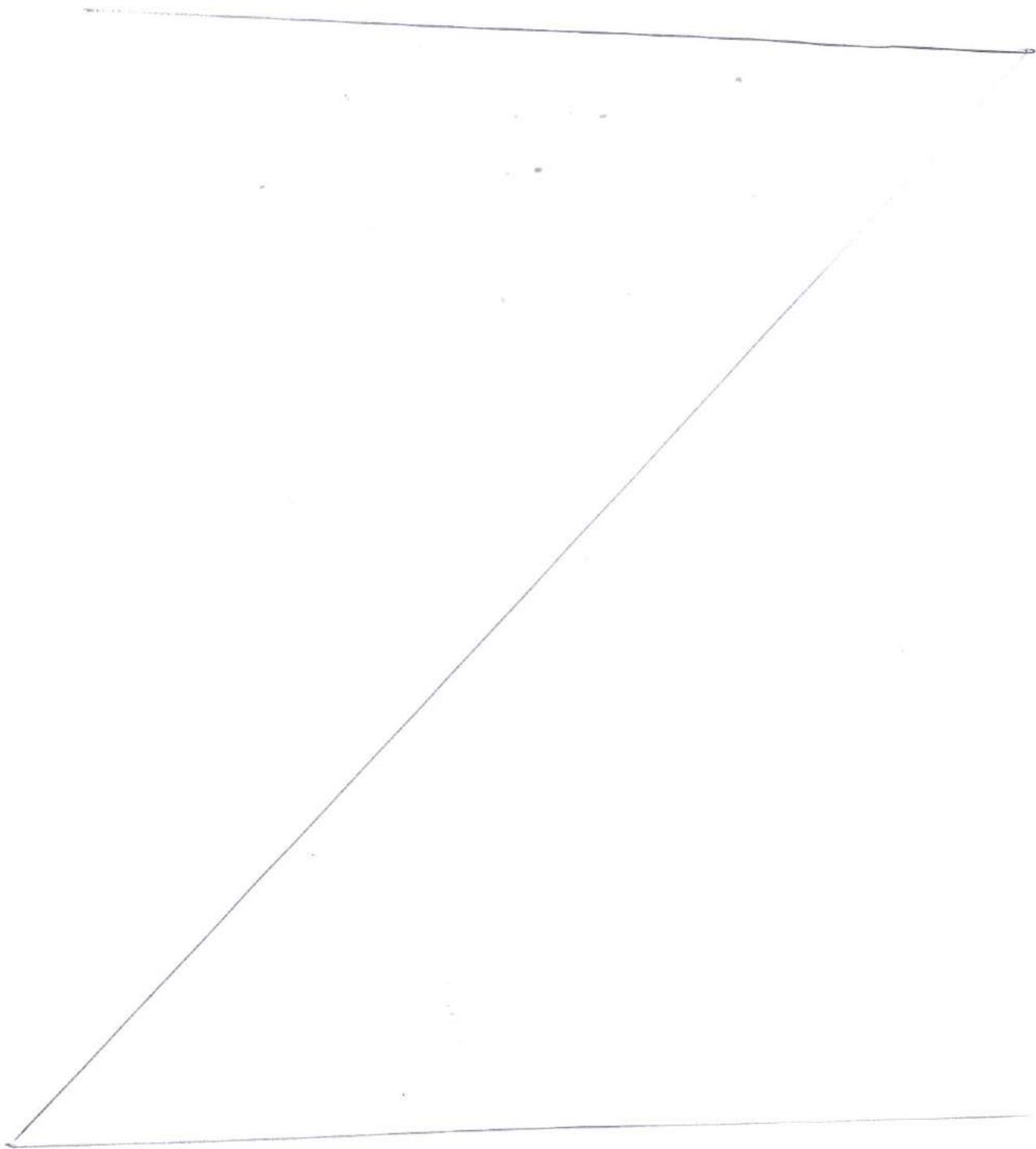


IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Romina Maccari

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





GE  
Pie  
31  
Pa  
Co  
Te  
e-