

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 degli immobili ubicati in Comune di Quinto Di Treviso (TV)

Committente

[REDACTED]

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 13 giugno 2023 da [REDACTED] di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Quinto Di Treviso (TV), si è recato in sopralluogo agli stessi, 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 6 settembre 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.

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 nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Quinto Di Treviso (TV), Via Risorgimento n. 21, piano T e Quinto Di Treviso (TV), Via Risorgimento n. 10, piano T/1.

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

Lotto 1

1) Immobile sito in Comune di Quinto Di Treviso (TV), Via Risorgimento n. 21, piano T, censito al foglio 6, particella 1596, particella 1531 sub. 10, particella 1529 sub. 3, graffata alla particella foglio 6/1531 sub. 9 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

Lotto 2

1) Immobile sito in Comune di Quinto Di Treviso (TV), Via Risorgimento n. 10, piano T/1, censito al foglio 4, particella 472 sub. 1, particella 472 sub. 2, foglio 10, particella 820 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).



4. SCHEDE

Lotto:

Comune:

Indirizzo:

Quote di

Dati cata

- Catasto P
- Catasto P
- 265,98
- Catasto P
- 398,96, gr

Descrizio

Trattasi di
residenza
locale, co
stanza uff
identificat
struttura
L'unità og
sub 1, m

Stato di

Lo stato
manuten

Impianti

Sono pre
manuten

Finiture:

I serram
serramen
rivestime

Atti di pr

- per la q
in data 1
novembr





4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: QUINTO DI TREVISO (TV)
Indirizzo: Via Risorgimento n. 21 piano T

Quote di proprietà:

██████████ (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1596, sezione B, cat. F/1, consistenza 21 m²
- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1531, sub. 10, sezione B, cat. A/10, classe U, consistenza 1,0 vani, rendita € 265,98
- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 1529, sub. 3, sezione B, cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita € 398,96, graffata alla particella foglio 6/1531 sub. 9

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di una unità ad uso direzionale, con vani accessori, porzione di un edificio a destinazione prevalente residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra. L'ufficio oggetto di stima è posto al piano terra, di fatto è un unico locale, con H.= 2,78 m, ma frazionato in più mappali: una stanza ufficio corrisponde al mn 1531 sub 10, una stanza ufficio, un anti, un wc e una corte esclusiva corrispondono al mn 1531 sub 9, oltre ad un'area urbana identificata con il mn 1596. La struttura portante e le pareti divisorie sono in laterizio, solai in laterocemento, la struttura del tetto a falde è in laterizio e cls, con manto di copertura in coppi.

L'unità oggetto di stima, nel suo complesso, confina da nord in senso orario con i mappali 1531 sub 3, mn 1531 sub 1, mn 1531 sub 8, mn 1529 sub 2, mn mn 1531 sub 6, mn 1529 sub 2 e Via Risorgimento.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione è scarso. Nei locali bagno e anti wc, sono stati avviati dei lavori di demolizione per manutenzione straordinaria, ma attualmente abbandonati.

Impianti tecnologici:

Sono presenti gli impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento e raffrescamento, ma sono in precario stato di manutenzione.

Finiture:

I serramenti esterni sono parte in legno con vetrocamera e serrande in lamiera, parte in ferro/acciaio. I serramenti interni sono in legno tamburato. I pavimenti del locale sono in gress, mentre il pavimento e il rivestimento del bagno e dell'anti wc sono in ceramica. Pitture a tempera.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Forti Paolo di Treviso in data 16 maggio 2002, repertorio 13716 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 14 novembre 2002 al n. 13946.2/2002

oggetto,
mercato

vendite,
ella sua

nti uffici

particella
Scheda



Estratti di mappa:

- EDM Fg 12 mn 1531 (allegato A.1)
- elaborato mn 1531 (allegato A.2)
- elenco mn 1531 (allegato A.3)

Visure catastali:

- visura_mn1596 (allegato A.4)
- visura mn 1531 sub 10 (allegato A.5)
- Visura mn 1529 sub 3 _ mn 1531 sub 9 (allegato A.6)

Planimetrie catastali:

Di fatto trattasi di una sola unità immobiliare e pertanto sarà da presentare una variazione catastale per l'esatta rappresentazione dei luoghi.

- PLN_mn1531_sub9 (allegato A.7)
- PLN_mn1531_sub10 (allegato A.8)
- PLN_mn1596 (allegato A.9)

Ispezioni ipotecarie:

Non eseguite ispezioni ipotecarie

Situazione urbanistica:

Il fabbricato risulta costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti :

- Licenza edilizia n. 53 del 14 giugno 1968 (domanda in data 5 giugno 1968, prot. 3038). Costruzione fabbricato ad uso 2 alloggi (allegato B.1)
- Variante in corso d'opera n. 53/bis del 26 luglio 1968 (domanda in data 20 luglio 1968, prot. 4137). Variante al progetto di costruzione di due alloggi , approvato in data 05/06/1968 (allegato B.2)
- Certificato di agibilità n. 53/1968 del 25 novembre 1969 (domanda in data 18 ottobre 1969, prot.) (allegato B.3)
- Autorizzazione Edilizia n. 31/84 del 11 aprile 1984 (domanda in data 25 febbraio 1984, prot. 3248/84). Parziale rifacimento del manto di copertura - sistemazione esterna accesso garage - nuova pavimentazione del marciapiede - pavimentazione del garage - sistemazione del vano piano terra, adibito a taverna, con rifacimento dei serramenti, della pavimentazione e tinteggiatura - rifacimento serramenti esterni danneggiati. (allegato B.4)
- Concessione Edilizia n. 173/90 del 6 aprile 1991 (domanda in data 24 luglio 1990, prot. 7779). Autorizzazione per eseguire il cambiamento di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da residenziale a commerciale (allegato B.5)
- Certificato di agibilità n. 173 del 12 febbraio 1994 (domanda in data 19 novembre 1993, prot. 12655) (allegato B.6)
- Denuncia Inizio Attività n. 6050 del 5 aprile 2002 (domanda in data 19 marzo 2002, prot. 4860). Cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale - Pratica edilizia n. 02/051-DIA (allegato B.7)-

Difformità. Si evidenzia che non risulta chiusa la pratica edilizia del 2002 con la richiesta di agibilità; il Comune non ha fornito la ricevuta neppure del pagamento degli oneri di urbanizzazione per capire se la pratica sia anche iniziata, come da Presa D'atto allegata.

In relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità 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
per legge
oneri, sar
all'esito d
Alla luce
nel prese
importi e
conclusio
variazion
della rela

Soprallu

- in data

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.

Sopralluoghi:

- in data 6 settembre 2023. Sopralluogo avvenuto

l'esatta



ato ad
ante al
o B.3)
arziale
e del
mento
B.4)
e per
erciale
egato
io di
mune
anche
nella
arico
tà di
insiti



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 2
Comune: QUINTO DI TREVISO (TV)
Frazione:
Indirizzo: Via Risorgimento n. 10 piano T/1

Quote di proprietà:

██████████ (1/6 piena proprietà); ██████████ (1/6 piena proprietà); ██████████ (4/6 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 472, sub. 1, sezione B, cat. F/1, consistenza 547 m²
- Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 472, sub. 2, sezione B, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,0 vani, rendita € 743,70
- Catasto Terreni, foglio 10, particella 820, Seminativo, m² 95, classe 3, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,32

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un fabbricato unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra, nel centro abitato di Quinto di Treviso (TV). L'abitazione è composta al Piano Terra, con altezza interna di m 2,38, da un sottoportico, un ingresso, un disimpegno, un ripostiglio, due magazzini, un wc, una centrale termica. Il Piano Primo, con altezza di m 2,80, sono presenti un poggiolo, una cucina, un soggiorno, tre camere, un disimpegno, un bagno. Inoltre al Piano Terra è presente un'area esclusiva ad uso giardino. Il mappale 820 che è di fatto strada pubblica che dovrebbe essere ceduta al Comune. Il fabbricato è stato costruito al civile con muratura in laterizio, solai in laterocemento, tetto a falde con copertura in tegole di cls al quarzo.

Il lotto, composto dal mappale 820 e dal mappale 472, confina, nel suo complesso, da nord in senso orario con i mappali 470, 473, Via Risorgimento, 467, 819.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione è sufficiente

Impianti tecnologici:

L' impianto di riscaldamento è indipendente con caldaia a basamento funzionante a gas metano e radiatori parte in acciaio e parte in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia con un numero adeguato di frutti; è presente l'impianto citofonico con apri-cancello; sono presenti inoltre gli impianti di raffrescamento e di allarme che sono di più recente installazione rispetto agli altri impianti originari.

Finiture:

Le finiture sono tipiche del periodo di edificazione e quindi con le solite problematiche legate all'isolamento termico e acustico, praticamente inesistenti e così descritte: I pavimenti del Piano terra sono parte in Klinker e parte in ceramica, scale e ingresso in marmo, al Piano Primo sono parte in marmo nella zona giorno, in ceramica in cucina e in legno nelle camere; nei bagni pavimenti e rivestimenti sono in ceramica con sanitari in ceramica bianca; I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera con tapparelle in plastica, i serramenti interni sono



in legno t
ma manc

Atti di p

- per la c
gennaio
al n. 356

Estratti

- EDM Fg

Visure c

- visura
- visura
- visura

Planim

Si mette
riportat

- PLN_n
- PLN_n

Ispezio

Non es

Situazi

Il fabbr
- Licen
fabbric
- Licen
costru
- Varia
proget
- Certi

Diffor

- cost
demo
- il Pla
del 2%

In rel
parte
limita
dettat
all'esp

in legno tamburato. Al piano terra sono presenti delle inferriate alle finestre . Pitture interne in tempera lavabile ,
ma mancano le pitture esterne.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Treviso in data 26 gennaio 2012 al n. 190, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 23 febbraio 2012 al n. 3560.1/2012. Denuncia nei passaggi per causa di morte del 24/02/2011 successione MURER Dino

Estratti di mappa:

- EDM Fg 10 mn 472 (allegato A.10)

Visure catastali:

- visura mn 820 (allegato A.11)
- visura mn 472 sub 1 (allegato A.12)
- visura mn 472 sub 2 (allegato A.13)

Planimetrie catastali:

Si mette in evidenza che il garage non è stato correttamente identificato catastalmente e risulta errata l'altezza riportata del Piano terra, che non è pari a m 2,30 come indicato, ma invece risulta pari a m 2,38.

- PLN_mn472_sub1 (allegato A.14)
- PLN_mn472_sub2 (allegato A.15)

Ispezioni ipotecarie:

Non eseguite ispezioni ipotecarie

Situazione urbanistica:

Il fabbricato risulta costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti :

- Licenza edilizia n. 106 del 7 novembre 1970 (domanda in data 22 settembre 1970, prot. 4884). Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione (allegato B.8)
- Licenza edilizia n. 156/1973 del 12 novembre 1973 (domanda in data 5 ottobre 1973, prot. 5535). Licenza per costruzione di recinzione (allegato B.9)
- Variante in corso d'opera n. 106 del 4 marzo 1974 (domanda in data 28 gennaio 1974, prot. 767). Variante a progetto approvato il 07/11/1970 (allegato B.10)
- Certificato di abitabilità n. 106/70 del 19 gennaio 1976 (domanda in data 2 aprile 1975, prot.) (allegato B.11)

Diffformità. Dal sopralluogo eseguito si sono notate le seguenti diffformità:

- costruzione di una tettoia a distanza inferiore dai confini nel lato Nord del fabbricato, pertanto si prevede la sua demolizione;
- il Piano terra ha una altezza interna di m 2,38 rispetto a m 2,40 riportati nel progetto, ma rientra nella tolleranza del 2%.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle diffformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario 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 del mandato rimesso all'esperto, 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. Il fabbricato risulta essere stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzatori. (allegato B.12)

Sopralluoghi:

- in data 6 settembre 2023. Sopralluogo avvenuto.

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 emoteche 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. VAL
Lotto:
Comun
Dati cata
Indirizzo
Modalit
Ufficio ()
Area esc
Superficie
COMP
COMP
COMP
Prezzo d
SUPERFI
Superficie
Prezzo U
Differen
Prezzo r
Prezzo c
STATO I
Stato di
Valore r
Differen
Prezzo r
Prezzo r
Prezzo c
POSIZIO
Posizion
Valore r
Differen
Valore r
Prezzo
Prezzo
RISULT
Prezzo
Prezzo
Prezzo

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

Lotto: Lotto 1
Comune: QUINTO DI TREVISO (TV)
Dati catastali: Fg. 6, num. 1596, num. 1531, sub. 10, num. 1529, sub. 3
Indirizzo: Via Risorgimento n. 21 piano T

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



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Ufficio (mn 1531 sub 10 + mn 1531 sub 9)	53,30	100%	53,30
Area esclusiva mn 1529 sub 3 + mn 1596	34,00	5%	1,70
Superficie commerciale totale, m²			55,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Ufficio Via Piave
COMPARABLE 2:	Ufficio Via Noalese
COMPARABLE 3:	Ufficio Via Giorgione

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	40.000	130.000	190.000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	41,00	180,00	197,00	55,00
Prezzo unitario a m ²	976	722	964	
Differenziale	14,00	-125,00	-142,00	
Prezzo marginale	722	722	722	
Prezzo della caratteristica	10.108	-90.250	-102.524	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Scadente
Valore numerico	2	2	2	1
Differenziale	-1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	10.250	45.000	49.250	
Prezzo della caratteristica	-10.250	-45.000	-49.250	
POSIZIONE				
Posizione	1	2		1
Valore numerico	1,00	2,00		1,00
Differenziale		-1,00	1,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	2.000	6.500	9.500	
Prezzo della caratteristica		-6.500	9.500	
RISULTATI				
Prezzo corretto	39.858	-11.750	47.726	
Prezzo corretto unitario al m ²	972	-65	242	
Prezzo corretto medio	25.278		25.278	

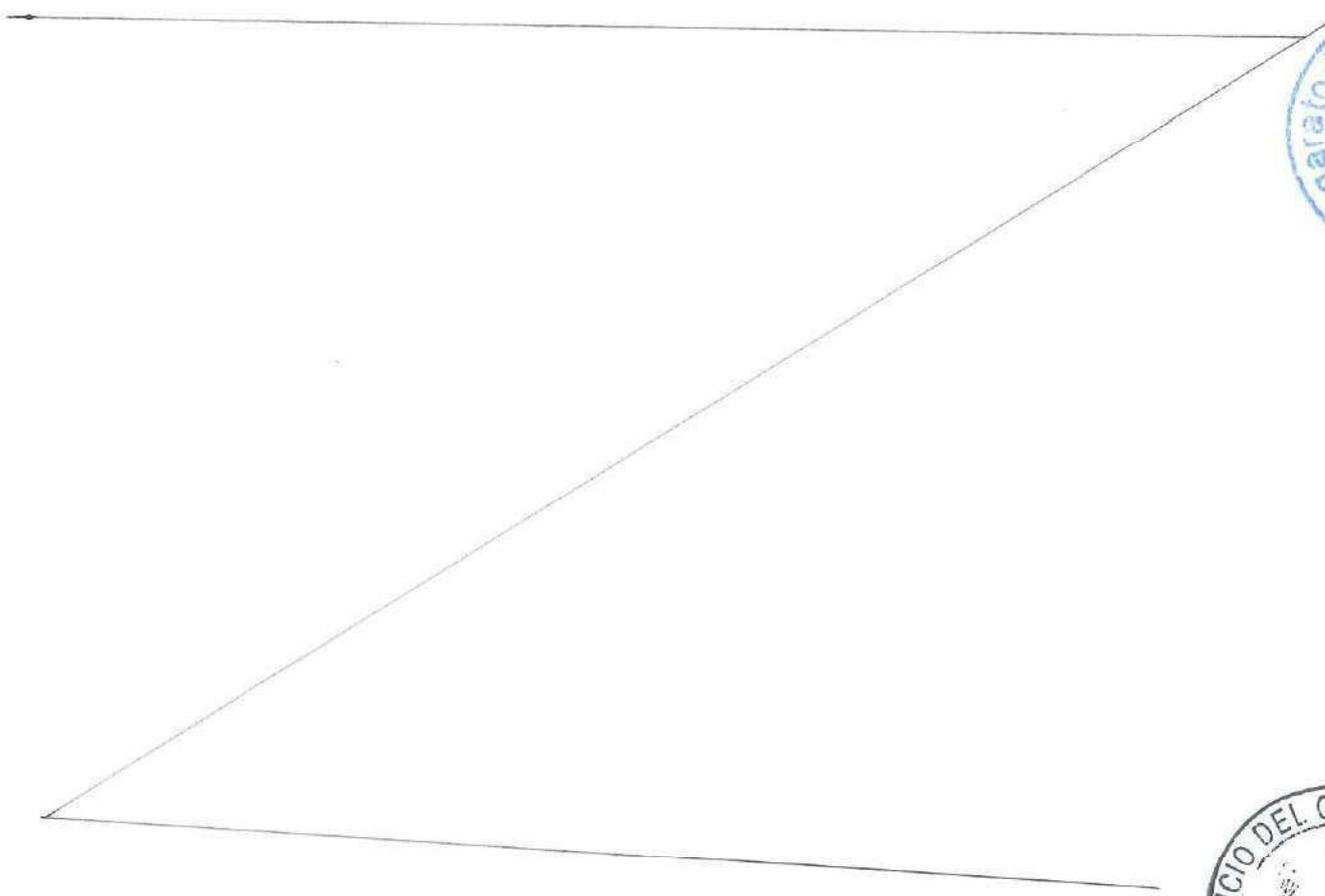
Operato M...
Ger...

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Predisposizione di una variazione catastale per l'esatta rappresentazione dei luoghi		€ 600,00
Totale		€ 600,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 459,60

Valore catastale: € 41.891,22
Valore OMI: € 71.550,00
Valore stimato: € 24.678,00 = (€ 459,60 x m² 55,00 - € 600,00)
Valore stimato arrotondato: € 25.000,00

VALORE STIMATO € 25.000,00
(euro venticinquemila/00)



Operato M...



6. VA

Lotto:
Comun
Dati cat
Indirizzo

Modalit

Abitazio
Portico
Abitazio
poggio
Terrene
Superf

COMP
COMP
COMP

Prezzo
SUPER
Superf
Prezzo
Differ
Prezzo
Prezzo
STATO
Stato
Valore
Differ
Prezzo
Prezzo
Prezzo
POSIZ
Posiz
Valore
Differ
Valore
Prezzo
Prezzo
RISU
Prezzo
Prezzo
Prezzo

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 2
Comune: QUINTO DI TREVISO (TV)
Dati catastali: Fg. 4, num. 472, sub. 1, num. 472, sub. 2; Fg. 10, num. 820
Indirizzo: Via Risorgimento n. 10 piano T/1

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione Piano Terra	129,50	50%	64,75
Portico P.T.	86,50	30%	25,95
Abitazione P.1°	146,10	100%	146,10
poggioli P.1°	21,00	30%	6,30
Terreno pertinenziale	547,00	2%	10,94
Superficie commerciale totale, m²			254,04

DESCRIZIONE COMPARABILI

COMPARABLE 1:	Villa Via Europa
COMPARABLE 2:	Casa Via Nogarè
COMPARABLE 3:	Casa Anni '70

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

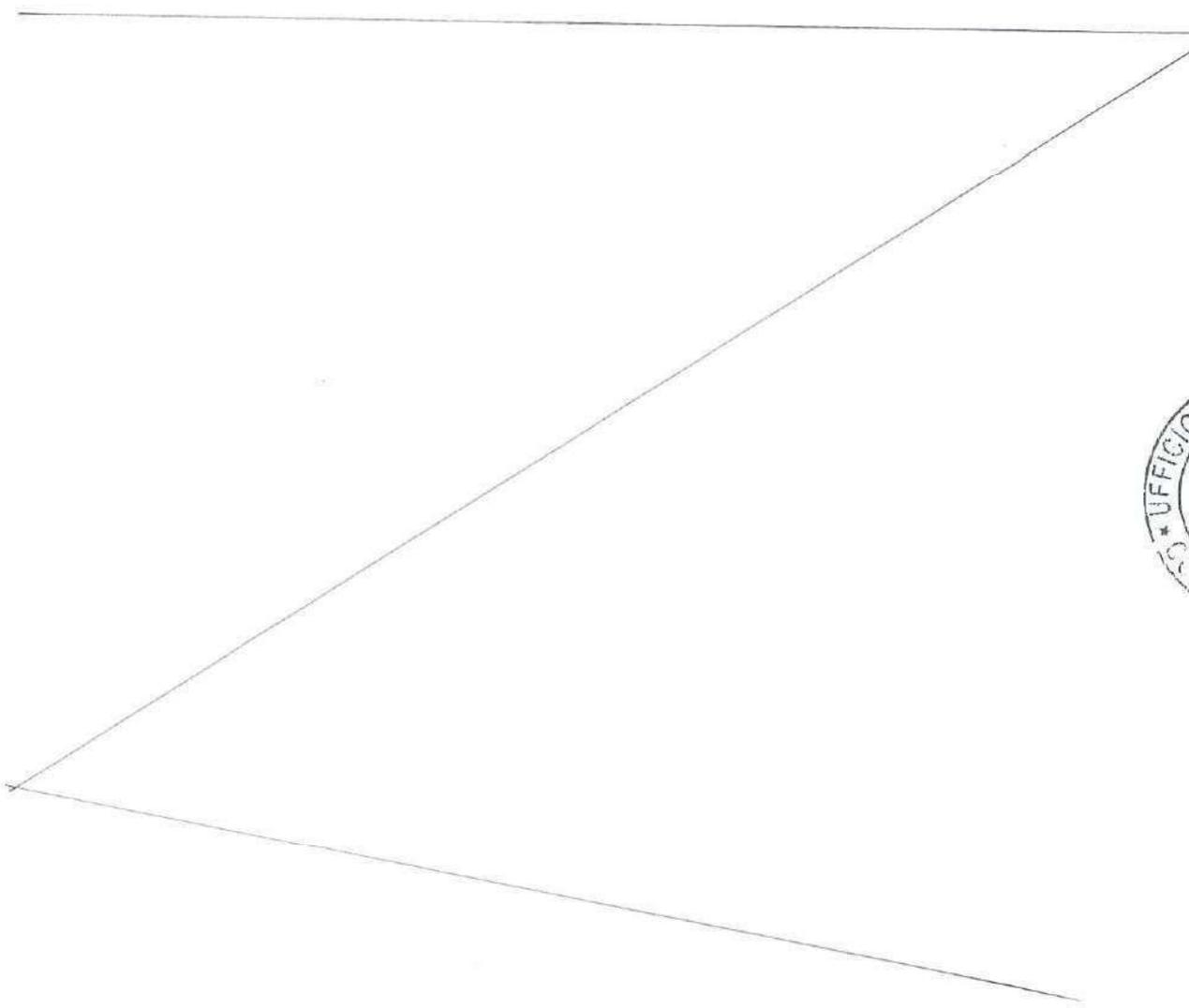
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	270.000	450.000	198.000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	400,00	270,00	160,00	254,04
Prezzo unitario a m ²	675	1.667	1.238	
Differenziale	-145,96	-15,96	94,04	
Prezzo marginale	675	675	675	
Prezzo della caratteristica	-98.523	-10.773	63.477	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Normale	Normale
Valore numerico	2	3	2	2
Differenziale	0	-1	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	450	450	450	
Prezzo marginale	180.000	121.500	72.000	
Prezzo della caratteristica		-121.500		
POSIZIONE				
Posizione	1	2	1	1
Valore numerico	1,00	2,00	1,00	1,00
Differenziale		-1,00		
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	13.500	22.500	9.900	
Prezzo della caratteristica		-22.500		
RISULTATI				
Prezzo corretto	171.477	295.227	261.477	
Prezzo corretto unitario al m ²	429	1.093	1.634	
Prezzo corretto medio	242.727	242.727	242.727	

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Rifacimento planimetria catastale per rappresentare esattamente il garage e la corretta altezza interna del Piano terra		€ 800,00
Demolizione tettoia abusiva		€ 500,00
Totale		€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 955,47

Valore catastale: € 93.774,83
Valore stimato: € 241.427,60 = (€ 955,47 x m² 254,04 - € 1.300,00)
Valore stimato arrotondato: € 241.000,00

VALORE STIMATO € 241.000,00
(euro duecentoquarantunomila/00)



7. RIE
 Il sottos
 iscritto
 un'atter

 che, all'

7.1 Sti
 Dal v
 usufr
 che a
 che i
 merc
 consi

 Tanto
 Casto

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI



Il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), Piazza Europa Unità 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:

- per il Lotto 1 € 25.000,00
- per il Lotto 2 € 241.000,00

per un valore totale pari a: € 266.000,00
(euro duecentosessantaseimila/00).

Per quanto riguarda la quota spettante al sig. [REDACTED] si evidenzia che spetta :

- Lotto 1 € 25.000,00 (diconsieuroventicinquemila) – pari alla quota di 1/1;
- Lotto 2 € 40.166,67 (diconsieuroquarantamilacentosessantasei/67) – pari alla quota di 1/6.

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 pertanto in caso di vendita forzata il valore sarà arrotondato a

- Lotto 1 € 20.000,00 (diconsieuroventimila/00) – pari alla quota di 1/1;
- Lotto 2 € 32.000,00 (diconsieurotrentaduemila/00) – pari alla quota di 1/6.

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto, 13 settembre 2023

IL TECNICO

Geometra MARIO ONGARATO
Albo Geometri
Prov. Treviso
1913
Castelfranco V.to

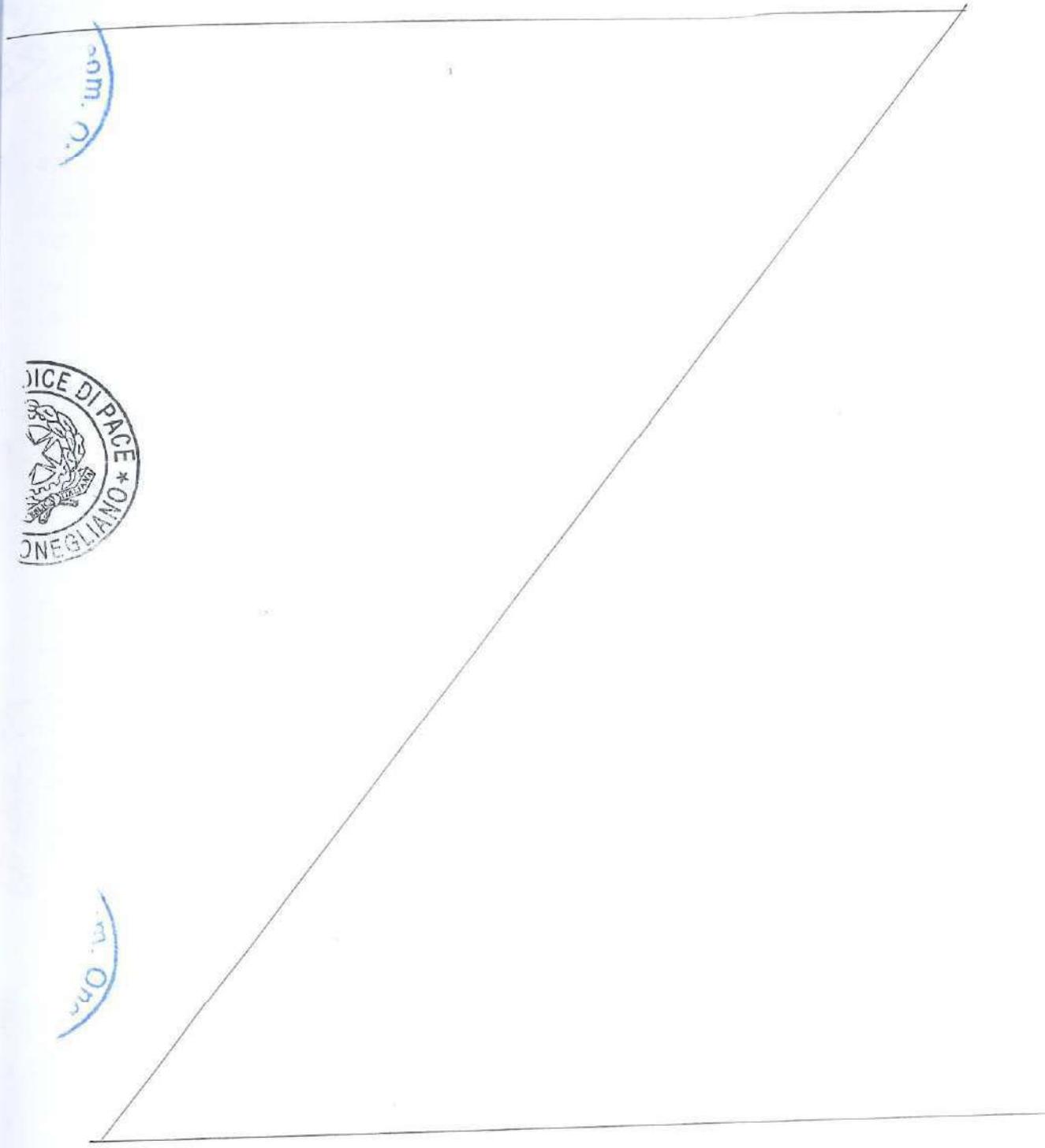
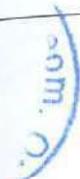
8. ALLEGATI

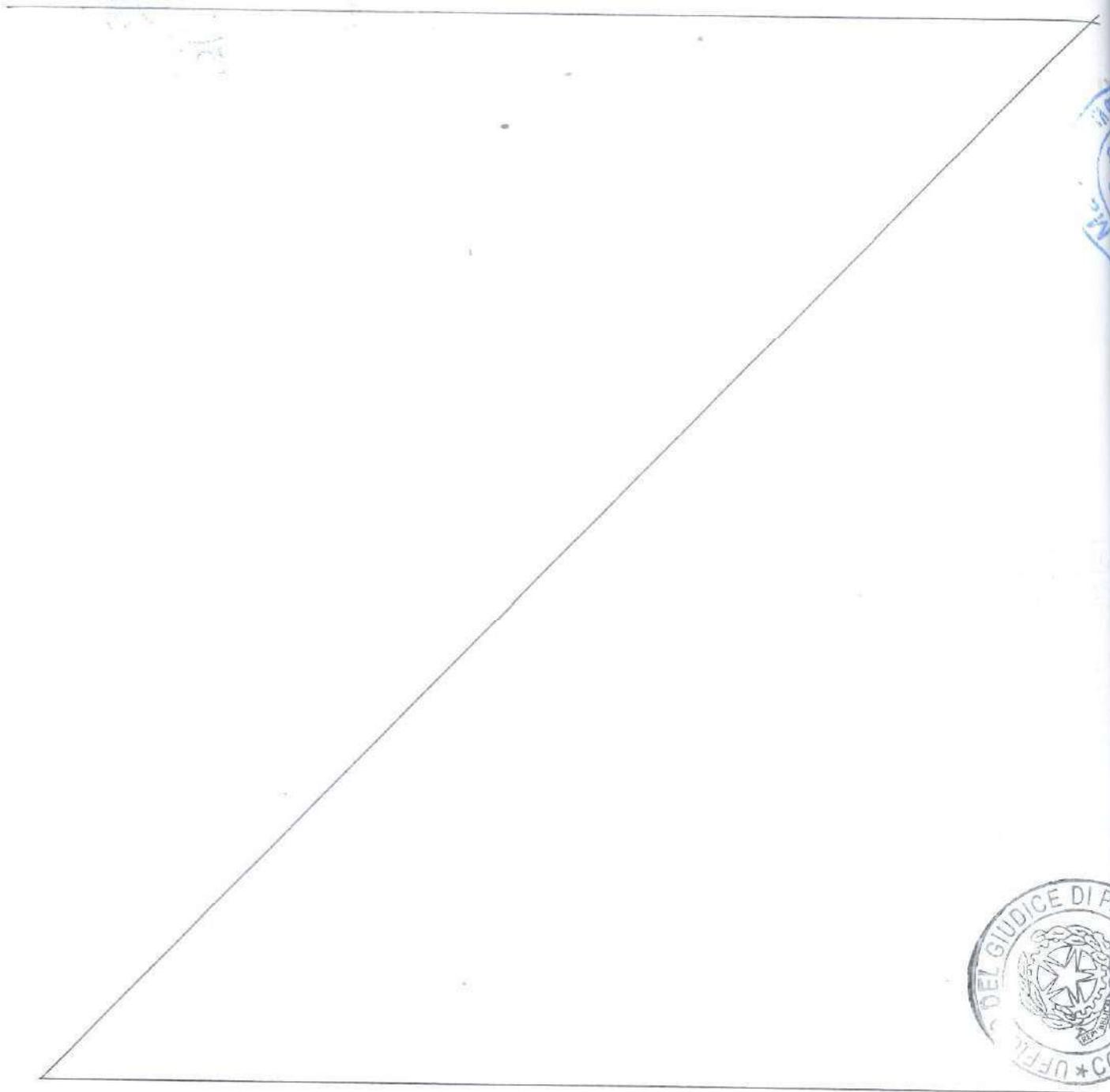
- A.1 - EDM Fg 12 mn 1531
- A.2 - elaborato mn 1531
- A.3 - elenco mn 1531
- A.4 - visura_mn1596
- A.5 - visura mn 1531 sub 10
- A.6 - Visura mn 1529 sub 3 _ mn 1531 sub 9
- A.7 - PLN_mn1531_sub9
- A.8 - PLN_mn1531_sub10
- A.9 - PLN_mn1596
- A.10 - EDM Fg 10 mn 472
- A.11 - visura mn 820
- A.12 - visura mn 472 sub 1
- A.13 - visura mn 472 sub 2
- A.14 - PLN_mn472_sub1
- A.15 - PLN_mn472_sub2
- B.1 - Licenza edilizia n. 53 del 14 giugno 1968 (domanda in data 5 giugno 1968, prot. 3038)
- B.2 - Variante in corso d'opera n. 53/bis del 26 luglio 1968 (domanda in data 20 luglio 1968, prot. 4137)
- B.3 - Certificato di agibilità n. 53/1968 del 25 novembre 1969 (domanda in data 18 ottobre 1969, prot.)
- B.4 - Autorizzazione Edilizia n. 31/84 del 11 aprile 1984 (domanda in data 25 febbraio 1984, prot. 3248/84)
- B.5 - Concessione Edilizia n. 173/90 del 6 aprile 1991 (domanda in data 24 luglio 1990, prot. 7779)
- B.6 - Certificato di agibilità n. 173 del 12 febbraio 1994 (domanda in data 19 novembre 1993, prot. 12655)
- B.7 - Denuncia Inizio Attività n. 6050 del 5 aprile 2002 (domanda in data 19 marzo 2002, prot. 4860)
- B.8 - Licenza edilizia n. 106 del 7 novembre 1970 (domanda in data 22 settembre 1970, prot. 4884)
- B.9 - Licenza edilizia n. 156/1973 del 12 novembre 1973 (domanda in data 5 ottobre 1973, prot. 5535)
- B.10 - Variante in corso d'opera n. 106 del 4 marzo 1974 (domanda in data 28 gennaio 1974, prot. 767)
- B.11 - Certificato di abitabilità n. 106/70 del 19 gennaio 1976 (domanda in data 2 aprile 1975, prot.)
- B.12 - Difformità
- C.1 - Vista esterna da incrocio tra Via Risorgimento e Via Piave ufficio
- C.2 - Vista esterna da Via Risorgimento ufficio
- C.3 - Civico ufficio
- C.4 - Vista esterna ufficio
- C.5 - Vista interna ufficio
- C.6 - Vista interna ufficio
- C.7 - Vista interna bagno
- C.8 - Vista interna ufficio
- C.9 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.10 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.11 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.12 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.13 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.14 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.15 - Vista esterna abitazione abitazione
- C.16 - Vista interna abitazione
- C.17 - Vista interna bagno
- C.18 - Vista interna abitazione
- C.19 - Vista interna abitazione
- C.20 - Vista interna abitazione
- C.21 - Vista interna abitazione/magazzino garage

C.22 - Vis
C.23 - Vis
C.24 - Vis
C.25 - Vis
C.26 - Vis
C.27 - Vis



- C.22 - Vista interna abitazione
- C.23 - Vista interna abitazione
- C.24 - Vista interna abitazione
- C.25 - Vista interna abitazione
- C.26 - Vista interna abitazione
- C.27 - Vista interna abitazione





L'an
dell'

Il si
Ven

Ider
Con

il qu
D.P.

Iscr

Il F
per

"Gi
far

Let

IL

—

L'

de

—

L'

de

R.G.N. 1992 /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 19 del mese di settembre nella sede dell'Ufficio Giudiziario su intestato, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso

Il signor ONGARATO MARIO nato a Castelfranco Veneto (TV), il 14/01/1960, residente a Castelfranco Veneto (TV), in Via Pietro Damini n.41, Codice Fiscale NGRMRA60A14C111F;

Identificato tramite valido documento di riconoscimento carta d'identità n. CA31517IR rilasciato dal Comune di Castelfranco Veneto (TV), in data 06/05/2021;

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.



GEO SERV
Piazza Euro
31033 - CA
Partita IVA
Codice fisc
Telefono: C
e-mail: m.d



Caste