

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 Giavera Del Montello (TV)

Committente

Sig.ra [REDACTED]



Geometra MARIO ONGARATO

Castelfranco Veneto, 13 Settembre 2025



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 12 marzo 2025 da Pagotto Chiara di redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Giavera Del Montello (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 5 settembre 2025.

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 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 Giavera Del Montello (TV), frazione Cusignana, Viale Leonardo Da Vinci n. 6, piano S1/1.

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 simili 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 Giavera Del Montello (TV), frazione Cusignana, Viale Leonardo Da Vinci n. 6, piano S1/1, censito al foglio 1, particella 1345 sub. 37, particella 1345 sub. 52 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).



4. SCHEDA DESCrittive DEGLI IMMObILI – IMMObILE «1»

Comune: GIAVERA DEL MONTELLO (TV)
Frazione: Cusignana
Indirizzo: Viale Leonardo Da Vinci n. 6 piano S1/1

Quote di proprietà:



- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1345, sub. 37, sezione C, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 286,63
- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1345, sub. 52, sezione C, cat. C/6, classe 2, consistenza 16 m², rendita € 45,45

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, composto da n. 22 appartamenti ad uso residenziale, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di relazione consiste in un mini appartamento ubicato al piano primo, avente altezza interna di circa m 2,69, composto da:

- ingresso con soggiorno/cucina,
- disimpegno,
- bagno,
- camera da letto,
- terrazza.

Al piano interrato è presente un'autorimessa con altezza interna di circa m 2,40.

Il fabbricato è stato realizzato a civile abitazione con le seguenti modalità costruttive:

- struttura portante costituita da fondazioni, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato;
- solai in laterocemento, ad eccezione del primo solaio realizzato con pannelli tipo predalles;
- murature perimetrali in laterizio;
- tramezzature interne in laterizio intonacate al civile;
- cornici della copertura in c.a.;
- tetto a falde con manto in coppi/tegole;
- lattonerie (grondaie e pluviali) in lamiera zincata.

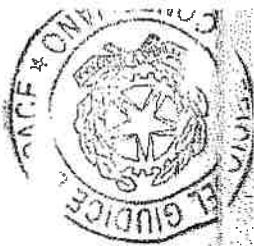
Il mappale su cui insiste il fabbricato confina, procedendo da Nord in senso orario, con i mappali n. 801, 1186, confine di foglio limitrofo, mappali 1216, 834, 829, 820 e 800.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente, seppur siano presenti delle infiltrazioni di vecchia data, sia nel bagno che nel garage, che necessitano comunque di un intervento di manutenzione ordinaria.

Impianti tecnologici:

Sono presenti un impianto elettrico sottotraccia, dotato di salvavita, con un numero sufficiente ed adeguato di frutti, un impianto di videocitofonia, un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in tubolare di acciaio, un impianto di condizionamento. Viene dichiarato che l'ascensore condominiale non è mai entrato in servizio.



Finiture:

Le finiture sono ordinarie di natura commerciale : i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in legno, i serramenti interni sono in legno tamburato, i pavimenti nella zona giorno sono in ceramica, i pavimenti nella zona notte sono in legno, il pavimento e il rivestimento del bagno è in mattonelle di ceramica, i sanitari sono in porcellana bianca con rubinetteria in acciaio inox; pitture a lavabile di colore chiaro.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Contento Matteo di Montebelluna in data 24 novembre 2006, repertorio 5441

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa_Fg12_m.n.1345 (allegato A.1)
- ELABORATO_planimetrico (allegato A.2)
- ELENCO_subalterni (allegato A.3)

Visure catastali:

- VISURA_appartamento_SUB37 (allegato A.4)
- VISURA_garage_SUB52 (allegato A.5)

Planimetrie catastali:

- PLN_appartamento (allegato A.6)
- PLN_garage (allegato A.7)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

Ispezioni ipotecarie:

Ispezione ipotecarie eseguite in data 12/09/2025. Si allega elenco delle formalità e tutte le note riportate.

- elenco formalità (allegato A.8)
- nota 1 (allegato A.9)
- nota 2 (allegato A.10)
- nota 3 (allegato A.11)
- nota 4 (allegato A.12)
- nota 5 (allegato A.13)
- nota 6 (allegato A.14)

Situazione urbanistica:

L'immobile, anche se risultano delle leggere differenze sulle misure che comunque rientrano nelle tolleranze costruttive del 2%, risulta costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. C99 del 18 luglio 2001 (domanda in data 21 maggio 2001, prot. 4841). Trasferimento dei contenuti della pratica edilizia n. C99 (allegato B.1)
- Concessione Edilizia n. 40 del 6 settembre 2001 (domanda in data 21 dicembre 1998, prot. 8340) (allegato B.2)
- Concessione Edilizia n. 98 del 19 novembre 2002 (domanda in data 25 febbraio 2002, prot. 1586) (allegato B.3)
- Denuncia Inizio Attività n. 2003/209 del 15 dicembre 2003 (domanda in data 6 giugno 2001, prot. 15559). Per costruzione recinzione a edificio ad uso residenziale di 22 alloggi in lott. San Rocco. (allegato B.4)

- Certificato di agibilità n. 35 del 30 luglio 2004 (domanda in data 21 luglio 2004, prot. 7351) (allegato B.5)

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edili sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Servitù:

Servitù esistenti:

- Regolamentazione condominiale e tabelle millesimali.

Certificazioni:

- Conformità Impianti (allegato C.1)
- Collaudo Statico (allegato C.2)
- Pratica_VVF_2004 (allegato C.3)

Sopralluoghi:

- in data 5 settembre 2025. Sopralluogo avvenuto (allegato D.1)

Altra documentazione:

- sentenza di apertura liquidazione controllata (allegato F.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 una ricerca di atti notarili di immobili compravenduti recentemente nello stesso fabbricato e si sono recuperati gli atti di compravendita.



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

Comune: GIAVERA DEL MONTELLO (TV)
 Frazione: Cusignana
 Dati catastali: Fg. 1, num. 1345, sub. 37, num. 1345, sub. 52

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. linda	Percentuale	Sup. comm.
Appartamento sub 37	55,00	100%	55,00
Terrazzo P1	6,00	30%	1,80
Garage sub 52	18,00	50%	9,00
Superficie commerciale totale, m ²			65,80

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Atto notarile al Rep.n. 32441 del 10/07/2023- Via Leonardo da Vinci
COMPARABLE 2:	Atto Notarile al rep.n.96230 del Notaio paolo talice - Via Leonardo da Vinci
COMPARABLE 3:	Atto notarile notaio Pratesi Micaela rep.n. 2652 Via Leonardo da Vinci

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)					
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT	
Prezzo di vendita	62.000	96.200	108.000		
DATA DEL CONTRATTO					
Data del contratto	10/07/2023	12/01/2024	25/01/2024	12/09/2025	
Differenziale (in mesi)	26	20	20		
Prezzo marginale	103	160	180		
Prezzo della caratteristica	2.678	3.200	3.600		
SUPERFICIE					
Superficie commerciale m ²	79,00	103,00	102,60	65,80	
Prezzo unitario a m ²	785	934	1.053		
Differenziale	-13,20	-37,20	-36,80		
Prezzo marginale	785	785	785		
Prezzo della caratteristica	-10.362	-29.202	-28.888		
LIVELLO DI PIANO					
Piano	Secondo	Primo	Primo	Primo	
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Valore percentuale	2,00	2,00	2,00	2,00	
Prezzo marginale	1.240	1.924	2.160		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE					
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale	
Valore numerico	2	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	200	200	200	200	
Prezzo marginale	15.800	20.600	20.520		
RISULTATI					
Prezzo corretto	54.316	70.198	82.712		
Prezzo corretto unitario al m ²	688	682	806		
Prezzo corretto medio	69.075	69.075	69.075		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.049,78

Valore catastale:	€ 41.842,08
Valore OMI:	€ 78.310,00
Valore stimato:	€ 69.075,52 = € 1.049,78 x m ² 65,80
Valore stimato arrotondato:	€ 69.000,00

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:

VALORE STIMATO € 69.000,00
(euro sessantanove mila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto, 13 settembre 2025



Geometra MARIO ONGARATO

8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa_Fg12_m.n.1345
- A.2 - ELABORATO_planimetrico
- A.3 - ELENCO_subalterni
- A.4 - VISURA_appartamento_SUB37
- A.5 - VISURA_garage_SUB52
- A.6 - PLN_appartamento
- A.7 - PLN_garage
- A.8 - elenco formalità
- A.9 - nota 1
- A.10 - nota 2
- A.11 - nota 3
- A.12 - nota 4
- A.13 - nota 5

A.14 - nota 6

- B.1 - Concessione Edilizia n. C99 del 18 luglio 2001 (domanda in data 21 maggio 2001, prot. 4841)**
- B.2 - Concessione Edilizia n. 40 del 6 settembre 2001 (domanda in data 21 dicembre 1998, prot. 8340)**
- B.3 - Concessione Edilizia n. 98 del 19 novembre 2002 (domanda in data 25 febbraio 2002, prot. 1586)**
- B.4 - Denuncia Inizio Attività n. 2003/209 del 15 dicembre 2003 (domanda in data 6 giugno 2001, prot. 15559)**
- B.5 - Certificato di agibilità n. 35 del 30 luglio 2004 (domanda in data 21 luglio 2004, prot. 7351)**

C.1 - Conformità Impianti

C.2 - Collaudo Statico

C.3 - Pratica_VVF_2004

D.1 - Sopralluogo avvenuto

E.1 - Vista esterna condominio

E.2 - Vista esterna condominio

E.3 - Civico ingresso

E.4 - Vista ascensore condominiale mai messo in funzione

E.5 - Vista interna appartamento - soggiorno/cucina

E.6 - Vista interna appartamento - soggiorno/cucina

E.7 - Vista interna appartamento - bagno

E.8 - Infiltrazioni bagno

E.9 - Vista interna appartamento - camera

E.10 - Vista esterna appartamento - terrazza

E.11 - Vista esterna appartamento

E.12 - Vista esterna condominio

E.13 - Vista esterna condominio - rampa interrato

E.14 - Vista interna garage

E.15 - Infiltrazioni garage

F.1 - sentenza di apertura liquidazione controllata





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 2025 il giorno 21 del mese di ottobre 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
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.



