

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 Volpago Del Montello (TV)

Committente



Castelfranco Veneto, 21 novembre 2023

Geometra MARIO ONGARATO

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	1
2.1 Ubicazione	1
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	1
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia	1
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	1
4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI	3
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	5
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	6
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	8
8. ALLEGATI	8

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 novembre 2023 da di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Volpago 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 20 novembre 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 Volpago Del Montello (TV), frazione Schiavonesca, Via Jacopo Gasparini n. 81/d, piano S1/T.

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 Volpago Del Montello (TV), frazione Schiavonesca, Via Jacopo Gasparini n. 81/d, piano S1/T, censito al foglio 1, particella 1000 sub. 12, graffata alla particella foglio 1/1000 sub. 13, particella 1000 sub. 26 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)
Frazione: Schiavonesca
Indirizzo: Via Jacopo Gasparini n. 81/d piano S1/T

Quote di proprietà

(1/2 usufrutto); (1/2 usufrutto); (1/1 nuda proprietà)

Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1000, sub. 12, sezione C, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 429,95, graffiata alla particella foglio 1/1000 sub. 13
- Catasto Fabbricati, foglio 1, particella 1000, sub. 26, sezione C, cat. C/6, classe 4, consistenza 17 m², rendita € 41,26

Descrizione dell'immobile e confini

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale composto da dieci abitazioni in linea, posto lungo la strada provinciale Schiavonesca che è fortemente trafficata. L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si sviluppa tra il Piano terra e il Piano interrato; al piano terra, con altezza pari a 2,70 mt, sono presenti una cucina/soggiorno, un bagno, due camere e un disimpegno; al piano interrato, con altezza pari a 2,50 mt, sono presenti un'autorimessa e un magazzino suddiviso in tre vani. Al piano terra è presente un'area scoperta esclusiva che si sviluppa su entrambi i fronti dell'immobile e comprende due porticati. Le caratteristiche di costruzione sono risalenti all'edilizia di inizio degli anni 2000, per cui la struttura portante dell'edificio è stata costruita al civile con muratura in c.a al Piano Interrato, muratura in laterizio nei piani superiori e solai in latero-cemento, le tramezze interne sono in laterizio intonacato su entrambe le facciate. Attualmente l'appartamento è locato a terzi. Il mappale confina da nord in senso orario con i mappali 475, 473, 252, Via Jacopo Gasparini, mappale 297, 1389.

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione è sufficiente, anche se nell'interrato e su alcune murature al Piano terra esterne, sono presenti delle risalite di umidità e le pareti esterni sarebbero da tinteggiare.

Impianti tecnologici

E' presente l'impianto di riscaldamento a gas metano con terminali a radiatori lamellari in acciaio; parte dell'impianto di riscaldamento e idrico è a vista e pertanto sarebbe da integrare nelle murature e ripristinare intonaci, le pitture e il rivestimento ceramico del bagno; impianto elettrico sottotraccia con un numero adeguato di frutti e punti luce; è presente il citofono.

Finiture

Le finiture interne sono commerciali; i pavimenti sono in ceramica monocottura come il rivestimento del bagno; i sanitari sono in ceramica bianca con rubinetteria monocomando in acciaio; i serramenti esterni sono in legno a vetro doppio con oscuri in legno al piano terra e in metallo al piano interrato, i serramenti interni sono in legno tamburato. Le pareti interne sono tinteggiate con effetto nuvola nel soggiorno, in termpera lavabile di colore chiaro nel resto dell'immobile.

Atti di provenienza

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dominijanni Andrea di Vedelago in data 15 ottobre 2003, repertorio 4108, raccolta --

Estratti di mappa

- EDM Fg 21 mn 1000 (allegato A.1)
- ELABORATO (allegato A.2)

Visure catastali

- visura soggetto (allegato A.3)

Planimetrie catastali

- PLN_sub 26. L'altezza dell'interrato risulta essere m 2,50 e non 2,40 (allegato A.4)
- PLN_sub 12 graffato sub 13. In fase di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità non rappresentate nella scheda catastale: La stanza soggiorno è più grande di circa 10 cm ; all'esterno è presente una tettoia che si prevede di demolire e nell'interrato è presente una tramezzatura in cartongesso che modifica la distribuzione dello spazio interrato dando origine a tre vani ; l'altezza dell'interrato anziché 2,40 mt risulta essere 2,50 mt. (allegato A.5)

Ispezioni ipotecarie

Si allega elenco formalità

- elenco formalità sub.12 (allegato A.6)
- Elenco formalità sub.26 (allegato A.7)
- DOC_1685032666 (allegato A.8)
- DOC_1685032829 (allegato A.9)
- DOC_1685032914 (allegato A.10)
- DOC_1685032997 (allegato A.11)
- DOC_1685033130 (allegato A.12)
- DOC_1685033201 (allegato A.13)

Situazione urbanistica

- C.E. n.28 del 18.03.2002 n. 28 del 18 marzo 2002. Costruzione di fabbricato residenziale per 10 alloggi (allegato B.1)
- Denuncia Inizio Attività n. 11340 del 7 luglio 2003 (allegato B.2)
- Certificato di agibilità n. 4 del 22 gennaio 2004 (domanda in data 12 novembre 2003, prot. 19271) (allegato B.3)
- difformità. In fase di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità non autorizzate: La stanza soggiorno è più grande di quanto rappresentata nel progetto approvato di circa 10 cm , all'esterno è presente una tettoia non autorizzata di cui si prevede la demolizione e nell'interrato è presente una tramezzatura in cartongesso che modifica la distribuzione dello spazio interrato dando origine a tre vani anziché un'unica stanza magazzino e l'altezza dell'interrato anziché 2,40 mt risulta essere 2,50 mt. Tali modifiche dovranno essere sanate.
- . 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 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.

Vincoli

- Vincolo paesaggistico. aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n.42/2004. Non risultano comunque esserci vincoli monumentali, artistici o similari a carico dello stesso.

Sopralluoghi

- in data 20 novembre 2023 (allegato C.1)

Altra documentazione

- Locazione abitativa.. Attualmente l'appartamento è locato a terzi con contratto il cui codice identificativo è T5S21T001049000VD con decorrenza dal 01.03.2021 REGISTRATO AL N. 001049-SERIE 3T. La durata del contratto dal 01.03.2021 al 28.02.2027, con importo canone 4.800,00 euro (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: VOLPAGO DEL MONTELLO (TV)
Frazione: Schiavonesca
Indirizzo: Via Jacopo Gasparini n. 81/d
Dati catastali: Fg. 1, num. 1000, sub. 12, num. 1000, sub. 26

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Abitazione al Piano terra	74,80	100%	74,80
Abitazione al Piano interrato	34,85	50%	17,43
Portici	14,30	30%	4,29
Garage	19,00	50%	9,50
Corte esclusiva	98,00	5%	4,90
Superficie commerciale totale, m²			110,92

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Appartamento Via Schiavonesca
COMPARABLE 2:	Appartamento
COMPARABLE 3:	Appartamento

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	99.500	80.000	95.000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	83,00	65,00	95,00	110,92
Prezzo unitario a m ²	1.199	1.231	1.000	
Differenziale	27,92	45,92	15,92	
Prezzo marginale	1.000	1.000	1.000	
Prezzo della caratteristica	27.920	45.920	15.920	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Primo	Primo	Terreno
Presenza ascensore	SI			
Attico		SI		
Valore numerico	1,0	1,0	1,0	
Differenziale	-1,0	-1,0	-1,0	
Valore percentuale	3,00	3,00	3,00	
Prezzo marginale	2.898	2.330	2.767	
Prezzo della caratteristica	-2.898	-2.330	-2.767	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Normale	Normale
Valore numerico	3	3	2	2
Differenziale	-1	-1	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	300	300	300	
Prezzo marginale	24.900	19.500	28.500	
Prezzo della caratteristica	-24.900	-19.500		
POSIZIONE				
posizione	1	2	1	
Valore numerico	1,00	2,00	1,00	
Differenziale	-1,00	-2,00	-1,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	4.975	4.000	4.750	
Prezzo della caratteristica	-4.975	-8.000	-4.750	

RISULTATI			
Prezzo corretto	94.647	96.090	103.403

Prezzo corretto unitario al m ²	1.140	1.478	1.088	
Prezzo corretto medio	98.047	98.047	98.047	
Scarto %	-3,47	-2,00	5,46	
Scarto assoluto	-3.400	-1.957	5.356	

SPESE PER ADEGUAMENTI			Importo
Demolizione tettoia/pompeiana compreso allontanamento rifiuti alle pubbliche discariche			€ 2.000,00
Presentazione di sanatoria , sia urbanistica che catastale, e sanzione			€ 6.000,00
Ripristino degli impianti sottotraccia sia nel Piano Interrato che nel bagno			€ 3.500,00
Totale			€ 11.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 883,94
---------------------------------------	----------

Valore catastale: € 59.372,46

Valore OMI: € 117.112,50

Valore stimato: € 86.546,62 = (€ 883,94 x m² 110,92 - € 11.500,00)

Valore stimato arrotondato: € 87.000,00

VALORE STIMATO € 87.000,00 <i>(euro ottantasettemila/00)</i>
--

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:

€ 87.000,00
(euro ottantasettemila/00)

7.1. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATO

In caso di vendita forzata, dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente in caso di vendita di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- < 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, arrotondato, sarà pari a

€ 70.000,00 (diconsieurosettantamila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto, 21 novembre 2023

IL TECNICO

Geometra MARIO ONGARATO

8. ALLEGATI

- A.1 - EDM Fg 21 mn 1000
- A.2 - ELABORATO
- A.3 - visura soggetto
- A.4 - PLN_sub 26
- A.5 - PLN_sub 12 graffato sub 13
- A.6 - elenco formalità sub.12
- A.7 - Elenco formalità sub.26
- A.8 - DOC_1685032666
- A.9 - DOC_1685032829

- A.10** - DOC_1685032914
- A.11** - DOC_1685032997
- A.12** - DOC_1685033130
- A.13** - DOC_1685033201
- B.1** - C.E. n.28 del 18.03.2002 n. 28 del 18 marzo 2002
- B.2** - Denuncia Inizio Attività n. 11340 del 7 luglio 2003
- B.3** - Certificato di agibilità n. 4 del 22 gennaio 2004 (domanda in data 12 novembre 2003, prot. 19271)
- C.1** -
- D.1** - Vista esterna abitazione
- D.2** - Vista esterna
- D.3** - Vista esterna
- D.4** - Vista interna soggiorno
- D.5** - Vista interna cucina
- D.6** - Vista interna bagno
- D.7** - Vista interna
- D.8** - Vista interna
- D.9** - Vista interna camera
- D.10** - Vista interna garage
- D.11** - Vista interna
- E.1** - Locazione abitativa.