

GEO SERVICES DI ONGARATO FAVRETTO FORNI
Piazza Europa Unita, 66
31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)

Telefono: 0423720888 - Fax: 0423371447
e-mail: m.ongarato@geo-services.it



GEO SERVICES

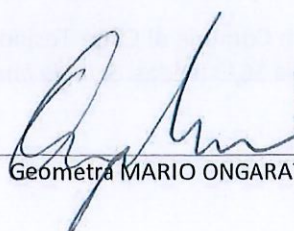
PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato
in Comune di Cinte Tesino (TN)

Committente
AVV. NATASCIA SAMASSA
(liquidatore OCC procedimento [redacted])



Castelfranco Veneto, 19 gennaio 2026


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 24 settembre 2025 da AVV. NATASCIA SAMASSA (liquidatore OCC procedimento n. [REDACTED]) di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Cinte Tesino (TN), 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 18 novembre 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.

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 Cinte Tesino (TN), Via Redenzione n. 121, piano T-S1.

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 Cinte Tesino (TN), Via Redenzione n. 121, piano T-S1, censito al foglio 3, particella 86 sub. 2, particella 16/3 (vedasi Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1).



4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CINTE TESINO (TN)
Frazione:
Indirizzo: Via Redenzione n. 121 piano T-S1

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 86, sub. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 189,80
- Catasto Terreni, foglio 3, particella 16/3, Orto, m² 12, classe 7, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un appartamento, posto all'interno di un fabbricato in linea con la presenza di diverse unità immobiliari, avente doppio ingresso, al Piano Terra e al Piano Seminterrato, esattamente in Via Del Moleta 39 al P.T. e in Via Del Ponte l'interrato, anche se urbanisticamente il Comune ha rilasciato l'agibilità per Via Redenzione. L'appartamento al Piano Terra, con altezza interna di m 2,45, è composto da un ingresso, un bagno ed una stanza; tramite scala interna si perviene al Piano Seminterrato con soffitto a "volto" ove sono presenti un servizio igienico, un ripostiglio ed una zona giorno. L'immobile è sicuramente costruito in sasso, come gli immobili tipici locali, solaio in laterocemento, tramezzature in cotto e intonaci al civile. L'immobile confina a Nord-Est e Ovest con vie pubbliche, a Sud, con la particella n. 85. E' presente inoltre un'area, utilizzata a orto, posta nelle vicinanze della superficie di mq 12 che confina a Nord con il mn. 17, ad Est con il mn. 16/4, a Sud con il mn. 15, a Ovest con i mn. 16/1 e 16/2.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, anche se si evidenziano delle infiltrazioni e dell'umidità di risalita, molto probabilmente dovute anche a delle inondazioni, viste le paratie presenti su alcuni infissi esterni, che dovranno essere oggetto di intervento di risanamento.

Impianti tecnologici:

Sono presenti gli impianti di riscaldamento dati da termoconvettori autonomi e ad un boiler per l'acqua calda, tutti funzionanti a gas metano, oltre ad una stufa in ceramica funzionante a legna. L'impianto elettrico è stato eseguito sottotraccia, è dotato di salvavita, citofono, e da un numero adeguato di punti luce e forza motrice.

Finiture:

Le finiture dell'immobile sono "commerciali" e costituite da: Pavimentazioni zona giorno ed ingresso in mattonelle di ceramica 30x30, rivestimento zona cottura in ceramica 10x10, servizio igienico seminterrato in mattonelle di ceramica 20x20, scala in legno, camera in legno a listoni levigati, bagno P.T. in ceramica 20x40 sia pavimento che rivestimenti alle pareti, sono presenti anche dei rivestimenti in legno su soffitto e pareti ingresso, bagno e camera; battiscopa parte in ceramica e parte in legno. Sanitari in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio monocomando. Serramenti interni con porte in legno e maniglie in ottone, serramenti in legno resinoso con vetrocamera e scuri in legno; davanzali parte interna in granito ed esterno con imbotte in legno. Pitture interne a tempera lavabile di colori chiari.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita, registrato a Libro fondiario e catasto in data 26 febbraio 2015 al n. 480/3, vol.

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa Cinte Tesino (allegato A.1)

Visure catastali:

- estratto tavolare P.T. 437 P.M. 1 C.C. CINTE TESINO (allegato A.2)
- estratto tavolare P.T. 1034 C.C. CINTE TESINO I (allegato A.3)

Planimetrie catastali:

- Planimetria appartamento (allegato A.4)

Difformità catastali:

Si rilevano le seguenti difformità: nella scheda catastale non è rappresentato il foro finestra del bagno al Piano Terra. (allegato A.5)

Situazione urbanistica:

E' stata presentata richiesta di accesso agli atti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Cinte Tesino in data 03/10/2025 e sono stati inviati i relativi documenti in data 31/10/2025. Il fabbricato risulta costruito antecedentemente al 01/09/1967 e modificato a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti :

- Concessione Edilizia n. 2858/1 del 27 dicembre 1991 (allegato B.1)
- Certificato di abitabilità n. 118 del 30 gennaio 1995 (domanda in data 9 gennaio 1995, prot. 24/91) (allegato B.2)

Difformità urbanistiche .

In fase di sopralluogo si rivelano le seguenti difformità al piano primo sotto strada: eliminata la scala a chiocciola; spostamento della porta al wc/lavanderia; sostituzione di un foro porta con un'apertura a soffietto per l'accesso al ripostiglio; è stato ampliato il ripostiglio e il wc. Mentre al Piano Primo si rilevano le seguenti difformità: modifica del vano scala. Pertanto a causa di modifiche interne alle tramezzature, l'immobile non è conforme, ma regolarizzabile con la presentazione di un progetto in sanatoria il cui costo è pari a € 2.500,00 e pagando la relativa oblazione pari a € 1.000,00. I tempi previsti per la regolarizzazione sono pari a 5 mesi. (allegato B.3)

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:

- Iscrizione ipotecaria. 26/02/2015 - G.N. 481/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - EUR 118.368,00 per l'importo complessivo, comprensivo di Euro 78.912,00 per capitale, interessi al tasso del 2,85% annuo, interessi di mora al tasso del 4,85% annuo, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui all'art. 5 del contratto. A carico p.ed. 86 P.M. 1 - Unicredit società per azioni sede di Roma, 00348170101 Atto d.d. 23/02/2015
- Trascrizione pregiudizievole. 03/10/2025 - G.N. 2325/1 ANNOTAZIONE: Sentenza 19/09/2025; apertura liquidazione controllata ai sensi dell'art. 270 del C.C.I.I.; trascrizione e registrazione Ufficio del Libro Fondazione del catasto

Certificazioni:

- Prestazione Energetica. Non è stata recuperata la Certificazione Energetica dell'immobile e pertanto sarà a cura dell'acquirente provvedere al suo rilascio.

Non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità degli impianti non fornite dall'accesso agli atti presso il Comune di Cinte.

Sopralluoghi:

- in data 18 novembre 2025. Sopralluogo eseguito.

Altra documentazione:

- Sentenza (allegato E.1)



5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

In primo luogo, è stata condotta sul sito dell'Agenzia delle Entrate, una ricerca degli atti di Compravendita avvenuti dal 01/01/2020 al 30/09/2025 in paese, senza ottenere alcun risultato, come da estratto della planimetria riportato qui sotto

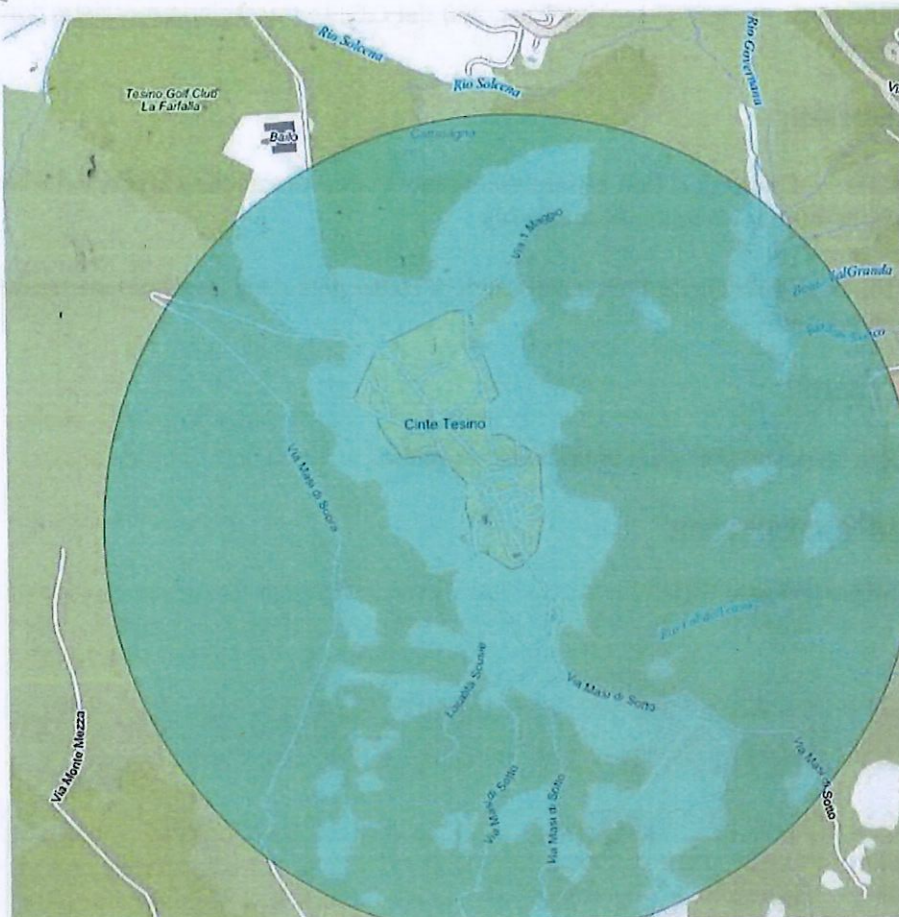
▼ Imposta la ricerca

▼ Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Per i criteri di ricerca indicati, non sono stati reperiti atti. Tornare su "Imposta la ricerca" e ampliare l'area o il periodo di interesse.

i Gentile utente, per aiutarci a migliorare il servizio, la invitiamo a partecipare a questo breve questionario anonimo. [Clicca qui](#)



Pertanto al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in secondo 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.



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

Comune: CINTESINO (TN)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 3, num. 86, sub. 2, num. 16/3

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano Terra	42,80	100%	42,80
Piano Primo sottostrada	42,80	75%	32,10
Terreno ad orto	12,00	10%	1,20
Superficie commerciale totale, m ²			76,10

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Casa in vendita a Cinte Tesino
COMPARABLE 2:	Schiera in vendita a Cinte Tesino
COMPARABLE 3:	Casa di testa in vendita a Cinte Tesino

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	22.800	90.250	28.500	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	16/01/2026	16/01/2026	16/01/2026	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	80,00	124,00	140,00	76,10
Prezzo unitario a m ²	285	728	204	
Differenziale	-3,90	-47,90	-63,90	
Prezzo marginale	204	204	204	
Prezzo della caratteristica	-796	-9.772	-13.036	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Scadente	Normale	Scadente	Normale
Valore numerico	1	2	1	2
Differenziale	1	0	1	
Prezzo marginale unitario a m ²	400	400	400	
Prezzo marginale	32.000	49.600	56.000	
Prezzo della caratteristica	32.000		56.000	
POSIZIONE				
Posizione	1	1	2	
Valore numerico	1,00	1,00	2,00	
Differenziale	-1,00	-1,00	-2,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	1.140	4.513	1.425	
Prezzo della caratteristica	-1.140	-4.513	-2.850	
RISULTATI				
Prezzo corretto	52.864	75.965	68.614	
Prezzo corretto unitario al m ²	661	613	490	
Prezzo corretto medio	65.814	65.814	65.814	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 864,84

Valore catastale: € 23.917,05
Valore OMI: € 87.780,00
Valore stimato: € 65.814,32 = € 864,84 x m² 76,10
Valore stimato arrotondato: € 66.000,00

VALORE STIMATO € 66.000,00

(euro sessantaseimila/00)



Geometra MARIO ONGARATO



7. RI

Il sotto
iscritto
un'atte

che, all

Castelf

8. AL

A.1 - Es
A.2 - es
A.3 - es
A.4 - P
A.5 - D
B.1 - C
B.2 - C
B.3 - D
D.1 - V
D.2 - V
D.3 - V
D.4 - V
D.5 - V
D.6 - V
D.7 - V
D.8 - V
D.9 - V
D.10 -
D.11 -
D.12 -
D.13 -
D.14 -
D.15 -
D.16 -
D.17 -
E.1 - Se



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:

€ 66.000,00

(euro sessantaseimila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Castelfranco Veneto, 19 gennaio 2026

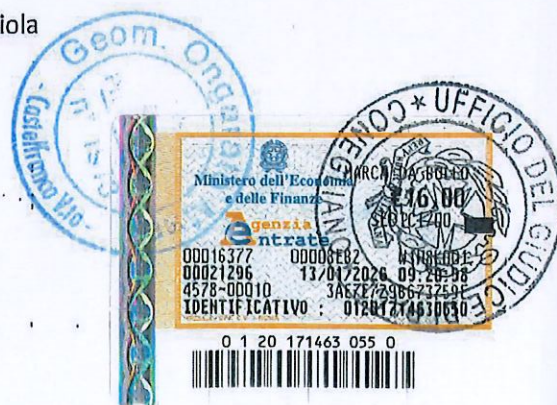
IL TECNICO

Geometra MARIO ONGARATO



8. ALLEGATI

- A.1 - Estratto di mappa Cinte Tesino
- A.2 - estratto tavolare P.T. 437 P.M. 1 C.C. CINTE TESINO
- A.3 - estratto tavolare P.T. 1034 C.C. CINTE TESINO I
- A.4 - Planimetria appartamento
- A.5 - Difformità catastali
- B.1 - Concessione Edilizia n. 2858/1 del 27 dicembre 1991
- B.2 - Certificato di abitabilità n. 118 del 30 gennaio 1995 (domanda in data 9 gennaio 1995, prot. 24/91)
- B.3 - Difformità urbanistiche
- D.1 - Vista esterna appartamento
- D.2 - Vista esterna appartamento
- D.3 - Vista esterna appartamento
- D.4 - Vista esterna appartamento - ingresso
- D.5 - Vista esterna appartamento - ingresso
- D.6 - Vista interna appartamento Primo Piano sotto strada
- D.7 - Vista interna appartamento Primo Piano sotto strada
- D.8 - Vista interna appartamento Primo Piano sotto strada
- D.9 - Vista interna appartamento Primo Piano sotto strada- difformità (spostamento foro porta)
- D.10 - Vista interna appartamento Primo Piano sotto strada- ripostiglio
- D.11 - Vista interna appartamento Bagno - Primo Piano sotto strada
- D.12 - Vista interna appartamento - scala (difformità) eliminata scala a chiocciola
- D.13 - Vista interna appartamento Primo Piano
- D.14 - Vista interna appartamento Primo Piano - Bagno
- D.15 - Vista interna appartamento Primo Piano - Bagno
- D.16 - Vista interna appartamento Primo Piano - Camera
- D.17 - Vista interna appartamento Primo Piano - Camera
- E.1 - Sentenza





to Mario

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE PROCEDURE CONCORDATARIE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 89/2025 - [REDACTED]

Liquidatore: Avv. Natascia Samassa



www.aste33.com

Una realtà dalle solide competenze nel settore delle aste giudiziarie.

Certificazioni

Iscrizione all'Albo dei soggetti specializzati per la vendita dei mobili pignorati, a norma degli artt. 532 c.p.c. e 169 sexies disp. att. c.p.c., istituiti presso il Tribunale di Treviso e il Tribunale di Belluno. La casa d'aste "Aste 33 S.r.l." è un'agenzia d'affari per pubblici incanti ai sensi dell'art. 115 del T.U.L.P.S.

Cos'è Aste 33?

Aste 33 S.r.l. è una casa d'aste nata nel 2016 dall'incontro tra Gianluca De Stefani e Andrea Massarotto, professionisti nel campo delle vendite concorsuali. La società, "commissionaria alle vendite giudiziarie", si occupa di vendite e dismissioni di patrimoni Mobiliari e Immobiliari provenienti da procedure concorsuali (Fallimenti e Concordati Preventivi).

Il team: periti estimatori esperti in più campi (edilizia, macchinari industriali, preziosi, etc); professionisti con esperienza decennale specializzati nella gestione di patrimoni immobiliari; esperti nella gestione dei social media.

Collabora con i Tribunali di Treviso e di Belluno.

Partnership

Aste 33 S.r.l. ha stretto una collaborazione con Edicom Servizi, società iscritta nel Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche con PDG 2 del 4 agosto 2017.

Un sito web sempre aggiornato, con promozione dei beni e calendarizzazione quotidiana delle aste.

Più di 30.000 accessi unici mensili



Plus

Come lavoriamo per ottenere i massimi risultati nella vendita.

**Più di 3.500
beni gestiti
dal 2016**



Sponsorizzazioni

Utilizziamo i più importanti canali di comunicazione tra cui Google Ads, Facebook Business, Waze Business, sponsorizzando, attraverso un team dedicato, le campagne promozionali e profilando ogni vendita in funzione degli interessi dei potenziali clienti.



GOOGLE
ADS



FACEBOOK
BUSINESS



WAZE
BUSINESS



Gestione clienti

Soddisfiamo al meglio le esigenze dei clienti utilizzando i software gestionali Zoho CRM e Zoho CAMPAIGNS, grazie ai quali vengono create campagne pubblicitarie in grado di realizzare un'ottima vetrina commerciale.



+10.000 utenti

Aste 33 ha creato un database, suddiviso per aree di interesse, che a oggi vanta più di diecimila utenti e permette un indirizzo strategico delle campagne pubblicitarie.

Perizia di stima beni mobili.

Beni depositati presso l'immobile sito in Cinte Tesino (TN), Via del Molèta.



Frigorifero con anta freezer marca "Elektrohaus" bianco, dimensioni di circa cm. 140x54x54;

Tavolo in legno di dimensioni di circa cm. 160x80x80 con cassapanca angolare e n. 3 sedie con cuscini;

Mobile cucina lineare di circa dimensioni cm 360x86x60, con 4 fuochi, forno e ante inferiori;

Divano 3 posti in tessuto a fiori lunghezza 200 cm.;

Stufa pellet marca "Piazzetta" colore verde di dimensioni di circa cm. 85x106x50;

Mobile in legno a 3 ante di dimensioni di circa cm. 130x87x60;

Mobile per bagno con specchiera a 4 ante di colore bianco;

Lavatrice marca "Indesit";

Consolle da soggiorno in legno a 4 gambe con cassetto;



Armadio a 6 ante legno scuro con 2 specchi centrali, dimensioni di circa cm. 280x240x60; Struttura per letto singolo in ferro completo di materasso e cuscini; Coppia di comodini da camera in legno a 3 cassetti, dimensioni di circa cm. 60x60x40.	
Valorizzazione a corpo	€ 1.100,00

Totale perizia	€ 1.100,00
------------------------------	--------------------------

Treviso – 18/12/2025

Firma





AZIENDA

Area complessiva di 3.000mq

La struttura è provvista di un sistema d'allarme che garantisce la massima sicurezza. Vanta un'area interna di circa 1.000 mq tra uffici e magazzino e un'area esterna completamente recintata di 2.000 mq, adibita a deposito e ricovero mezzi.



SEDE

Sala aste

Due locali sono destinati a sala aste: il primo con 20 posti e il secondo con 120 posti tutti a sedere. Videoproiettore e doppio cablaggio internet per garantire la massima stabilità di connessione per le vendite in modalità telematica.



ASSISTENZA CLIENTI

Front desk e chat online

Assistenza completa ai nostri clienti grazie ad un front desk sempre attivo con possibilità di contatto anche tramite WhatsApp, Messenger, Sms e chat.



STOCCAGGIO

Magazzino

Magazzino interno di circa 1.000 mq, attrezzato con ampie scaffalature per una migliore gestione dei beni custoditi.

Logistica

Convenzioni per il ritiro immediato di tutte le tipologie di automezzi e ricovero custodito degli stessi, con primarie società di autosoccorso.



SEDE

Strada Vecchia di San Pelajo, 20
31100 - Treviso (TV)



Aste 33 S.r.l.

C.F./P.Iva 04785020266

REA TV 377675

www.aste33.com



CONTATTI

TEL. (+39) 0422 693028

FAX. (+39) 0422 316032

CELL. (+39) 378 3012313



EMAIL info@aste33.com

PEC aste33@pec.it