

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N°. r. g. e. 90 / 2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Leonardo BIANCO

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL di Conegliano

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

1) INCARICO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Dalla Val, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A 918, è stato conferito dal giudice Dott. Leonardo Bianco (giusta nomina del 23 / 10 / 2025 e giuramento del 24 / 10 / 2025), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di Cordignano, di cui alla procedura. Il sottoscritto si è recato presso il Comune, al fine di reperire la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, in data 17 / 02 / 2026.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia è un'unità ad uso residenziale unifamiliare, in Comune di Cordignano (TV) via Garibaldi n. 32. L'immobile è catastalmente censito nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI:

Sez. B – foglio 4 del Comune di Cordignano

- mappale n° 252 via G. Garibaldi n.32 piani T-1, cat. A7, cl. U, vani 7.0

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il mappale n. 252 confina: ad Ovest con il mappale n. 154, ad Est con la via comunale, a Nord con il mappale 251 e a Sud con il mappale 253. Non risultano esserci né servitù attive né passive.



4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere intestata all'esecutato n. 1 per due terzi ed all'esecutata n. 2 per un terzo. Essa proviene dalla compravendita in data 07 / 08 / 1987, rep. n. 26234, fascicolo n. 3561, e dalla cessione in data 20 / 06 / 2013, rep. 103.644, fascicolo n. 20.952 entrambi rogitati dal notaio Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto, che si allegano.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
03/07/2013	20858	2814	IPOTECA VOLONTARIA	BANCA DELLA MARCA C.C. DI ORSAGO C. F. 03669140265	PIENA PROPRIETA'	1/1

TRASCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
28/03/2025	11449	8018	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	BANCA DELLA MARCA C.C. DI ORSAGO C. F. 03669140265	PIENA PROPRIETA'	1/1

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è ubicata a Cordignano, lungo la via comunale che conduce da Orsago a Cordignano, a circa un km. dal centro di Cordignano. Trattasi di casa unifamiliare che si sviluppa al piano terra e primo, con area scoperta di proprietà di circa **665 mq.** catastali (770 mq. area lotto – 105 mq. coperti).

Il piano terra, con altezza netta di circa 2.15 ml., è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un garage (usato come soggiorno) di 20,40 mq., un corridoio di 4.10 mq., un bagno di 4.70 mq., una cucina di 15.10 mq., una camera di 17.40 mq., una cantina di 12,10 mq. ed una c.t. - lavanderia di 6,50 mq., per un totale netto di **80,30 mq.** e lordo di 105 mq. circa. A differenza di quanto previsto nel progetto approvato, il sottoscritto ha verificato che il piano terra è adibito ad abitazione dell'esecutata ed il bagno ed il corridoio sono stati realizzati riducendo il vano denominato “ sgombero “. Tutto ciò rappresenta un cambio di destinazione d'uso abusivo perché la residenza non è ammessa con un'altezza netta di 2.15 ml. Anche il bagno è abusivo, in quanto richiede un'altezza minima di 2.40



ml. Inoltre, nel giardino, si trovano dei manufatti abusivi in condizioni precarie. Questi problemi verranno ripresi al punto 8 (Opere abusive, sanabilità e relativi costi).

Il piano primo, al quale si accede tramite una scala esterna, ha altezza netta di 2.90 ml. ed ha destinazione residenziale, sia nel progetto approvato, che nella realtà. È costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un ingresso di 1.20 mq., un corridoio di 5.45 mq., una sala da pranzo di 14.80 mq. , una cucina di 7.10 mq., con annesso ripostiglio di 2.30 mq., ricavato dalla chiusura della scala interna che collegava il piano terra al primo. Vi sono poi un salotto di 13.30 mq., un corridoio parte notte di 3.60 mq., un bagno di 5.50 mq. e due camere rispettivamente di 16.40 mq. e di 17.20 mq. La superficie netta è dunque di circa **86.85 mq.** mentre quella lorda è di circa 105 mq. La differenza di superficie netta con il piano terra che è di medesima superficie lorda, è dovuto allo spessore dei muri, assai superiore al piano terra. Per questo motivo il sottoscritto ha scelto di stimare il bene usando la superficie netta (vedere anche punto 11). anche Vi è inoltre un terrazzo nella parte giorno di **10.60 mq.**

Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori ed una caldaia Arca a gasolio, ubicata al piano terra, il cui scarico fumi sembra a norma, ma l'impianto appare molto datato e si ritiene vada assolutamente sostituito. Per quanto il sottoscritto ha potuto visionare il quadro elettrico, dotato di salva vita, risulta a norma, anche se non sono stati riscontrati certificati di conformità.

L'unità al piano terra è piastrellata, il servizio igienico ha il rivestimento in ceramica fino ad 1.20 ml. e la camera da letto è pavimentata con listoncino in legno. Al primo piano i pavimenti della parte giorno sono in ceramica, nella parte notte in lamparquet ed il bagno è piastrellato, con rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 1.70 ml. I serramenti, con vetrocamera solo al piano primo, sono in legno, con tapparelle, con le porte interne in legno lisce o moderatamente lavorate. La struttura portante è stata realizzata con blocchi in laterizio da 40 cm. al piano terra e 26 cm. al primo piano con solai in latero cemento e pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate, in parte con rivestimento in pietra. Il tetto è sicuramente da risistemare per la presenza di infiltrazioni e sono evidenti segni di umidità per risalita (garage al piano terra). L'impianto fognario, per quanto è stato possibile visionare, è costituito da vasca Imhof con successiva dispersione nel terreno. Le finiture sono complessivamente di bassa qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente, a causa delle criticità appena evidenziate.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordignano, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima. Dal P.I. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona AR 1 (ambito residenziale consolidato), con indice di Densità fondiaria di 0.80 mc. netti / mq. Questo consente, in caso di demolizione, di costruire un fabbricato di 616 mc. netti, valore superiore ai circa 424 mc. netti oggi esistenti. Si allega copia della documentazione relativa. Dalla ricerca



effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata l'esistenza di una Licenza n. 103 , Pratica 914 / 67 del 06 / 09 / 1967. Il tutto si è completato con l'agibilità del 16 / 04 / 1968. Si allega la documentazione relativa.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Come già evidenziato al punto 6, il piano terra non può essere utilizzato come residenza pertanto è necessario il ripristino della destinazione d'uso di accessorio residenziale. Ciò significa che il bagno va rimosso, per ricostituire il distributivo interno approvato. In alternativa sembra possibile declassare questo vano a ripostiglio, sanando la variazione del distributivo interno, con una pratica edilizia, che prevede una sanzione pecuniaria ed una variazione catastale, il tutto con un costo presunto di **3.000 €**, importo analogo a quello necessario per una demolizione del bagno e smaltimento in discarica del materiale residuo. Pertanto si ritiene più conveniente mantenere il vano esistente. Inoltre si devono rimuovere e smaltire i manufatti abusivi presenti nell'area scoperta, con un costo di circa **500 €**.

9) STATO CATASTALE, DISPONIBILITA' E DIVISIBILITA' DEL BENE

L'attuale accatastamento non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto il garage, autorizzato nel progetto, non è stato censito come unità a sé stante, con un suo subalterno. Inoltre, solamente se viene rimosso il bagno al piano terra e ripristinata la scala interna di collegamento, la planimetria rispetta lo stato attuale. Anche se si sana l'abuso al piano terra si rende necessaria una variazione catastale e dunque la stessa risulta sempre necessaria.

L'unità è occupata al piano terra dall'esecutata, mentre il primo piano risulta disabitato. Non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico. Non risulta esserci alcun contratto d'affitto o comodato in corso, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

10) PRINCIPI, CRITERIO E METODO DI STIMA

Per la valutazione immobiliare è stato considerato il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa (editore Flaccovio) attenendosi ai principi generali ivi contenuti.

Per quanto riguarda i Principi di Valutazione (capitolo 3) si sono considerati solo i tre seguenti, in quanto i più significativi per il caso in questione:

- Principio del prezzo: il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o, genericamente, in termini monetari.
- Principio dello scopo: il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione.



- Principio di comparazione: il giudizio di stima è comparativo (comparazione tra l'immobile oggetto di stima ad altri immobili, dal prezzo noto, con caratteristiche simili).

Per quest'ultimo principio, ai sensi del capitolo 3°, punto 3.4, si sono “pesate” anche eventuali destinazioni alternative a quella residenziale, per tale immobile, non riscontrandone alcuna realizzabile o economicamente conveniente. Si è considerata anche l'ipotesi di una demolizione e ricostruzione (vista la possibilità di realizzare una cubatura superiore a quella esistente) ma, considerando l'importante costo di demolizione e smaltimento, si ritiene che il valore di stima sia inferiore a quello ottenibile ipotizzando il mantenimento (con adeguata ristrutturazione) del fabbricato esistente, con possibilità di ampliamento.

Per quanto riguarda il Criterio di stima (capitolo 3, punto 2.5.2.), tra i cinque criteri indicati dalla metodologia estimativa (valore di mercato, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione), quello scelto dal sottoscritto è il **valore di mercato**.

Per quanto riguarda il Metodo di stima (capitolo 7, punto 2.0), tra i tre procedimenti indicati (confronto di mercato, capitalizzazione e riproduzione deprezzato) quello preferito è il **confronto di mercato**. Base di questo metodo è l'analisi del mercato per la rilevazione di acquisti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ottenuta anche ricorrendo ad Agenzie Immobiliari della zona ed a operatori del settore. Altre fasi del metodo sono la rilevazione dei dati immobiliari completi e la scelta delle caratteristiche immobiliari (capitolo 8, punto 3.23 del Codice citato).

11) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E DI VENDITA FORZATA

Per la determinazione del più probabile **valore di stima** dell'immobile, sono da tenere in considerazione anche e soprattutto le caratteristiche generali e particolari, oggettive e soggettive, siano esse positive o negative.

Relativamente alle prime, esse sono:

1. È un'unità monofamiliare, dotata di una area scoperta di una certa metratura, di forma regolare, recintata e tutta pianeggiante.
2. All'intorno ha un ambiente agricolo gradevole ed ameno, con bassa edificazione e dunque tendenzialmente silenzioso.
3. In caso di ristrutturazione ha a disposizione una certa cubatura aggiuntiva per ampliamento.
4. Vi è una certa richiesta, da parte del mercato, di unità singole con giardino.

Le caratteristiche negative invece sono:



1. È abbastanza lontano dai servizi e dal centro.
2. Si trova vicino alla strada di collegamento tra Orsago e Cordignano, in un tratto dove la velocità di transito è fonte di rumore, anche se il traffico non è elevatissimo.
3. Si trova lontano da autostrade e ferrovia.
4. È di vecchia costruzione, con scarso isolamento, strutture non antisismiche ed impianti assai vetusti.
5. Vi è la necessità di interventi sul tetto e contro l'umidità e di importanti opere di ristrutturazione.

L'importo risultante dalla quotazione del bene, con la dovuta applicazione dei tre principi di valutazione e del metodo di stima (confronto di mercato) è pertanto il criterio di stima scelto, cioè il **valore di mercato**. Si esprime secondo la seguente tabella, dove le varie superfici nette sono state modificate secondo coefficienti di ponderazione e moltiplicate per un valore commerciale unitario, che rappresenta il sunto di tutta la valutazione. Il sottoscritto non ha utilizzato la superficie lorda, ma quella netta, perché ritiene più corretto che la stima non debba essere influenzata dallo spessore dei muri esterni ed interni, per evitare che, a parità di superfici lorde, si abbiano sensibili differenze in quelle nette, dovute a spessori variabili degli stessi.

Detraendo dal valore di mercato la sanatoria per gli abusi interni e la rimozione dei manufatti in giardino, si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Abitazione piano primo	86.85	1.00	86.85
Area esterna ad uso esclusivo	665	0.06	39.90
Accessori al piano terra e garage	80.30	0.50	40.15
Terrazza	10.60	0.40	4.24
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			171.14



VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	171.14	950,00 € / mq.	162.583,00 €
SANATORIA ABUSI INTERNI E RIMOZIONE MANUFATTI NEL GIARDINO	3.500 ,00 €			
<u>TOTALE</u>				<u>159.083,00 €</u>

Il richiesto **valore di vendita forzata** deve tener conto, infine, del deprezzamento percentuale, da applicare sul valore di mercato, dovuto alle seguenti circostanze negative, che determinano maggiori oneri rispetto ad un acquisto sul mercato libero:

1. difficoltà a visionare l'immobile;
2. tempo necessario per il trasferimento del bene;
3. assenza della garanzia di vizi;
4. mancata attività di marketing.

In questa valutazione è stato ben considerato l'elemento positivo dell'esenzione, nelle procedure esecutive, da onorario notarile ed eventuali spese di intermediazione.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che la percentuale di tale deprezzamento debba corrispondere al 18 % (diciotto per cento).

A tale importo vanno detratte le citate spese la sanatoria degli abusi interni e la rimozione dei manufatti nel giardino, per un totale di circa 3.500,00 €.

Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$162.583,00 \text{ €} - (18 \% \text{ di } 162.583,00 \text{ €}) - 3.500,00 = 129.818,06 \text{ €}$$

in conto tondo **130.000,00 €**

(dicasi centotrentamila euro, 00).

E quindi stima in **130.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo agli esecutati per l'intero.

Ad evasione dell'incarico conferitomi, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Conegliano 12 / 03 / 2026

Dott. Ing. Giorgio DALLA VAL



Dott. Ing. Giorgio Dalla Val

studio tecnico

31015 Conegliano (TV) – P.zza Calvi, 90 – Tel. e Fax 0438-21284

ALLEGATI

- **A** Identificazione parti esegutate ed atti di acquisto.
- **B** Documentazione catastale.
- **C** P.I. – N. T. A. - Documentazione progettuale.
- **D** Ispezioni ipotecarie ed insussistenza di contratti d'affitto.
- **E** Documentazione fotografica.

