

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° r. g. e. 368 / 2024

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 / 06 / 2025 e giuramento del 25 / 06 / 2025), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di Farra di Soligo, 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 24 / 11 / 2025.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia è un'unità ad uso residenziale, in Comune di Farra di Soligo (TV) via San Francesco n. 7/a. Gli immobili sono catastalmente censiti nel seguente modo:

CATASTO FABBRICATI:

Sez. B – foglio 5 del Comune di Farra di Soligo

- mappale n° 1324 sub. 6, via S. Francesco n. 7/a piani S1-T-1, cat. A2 cl. 3 vani 7.0
- mappale n° 1324 sub. 11, via S. Francesco n. 7/a piano S1, cat C/6 cl. 6, 29 mq.

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Il mappale n. 1324 confina: ad Ovest con i mappali n. 1312,309 ed 839, ad Est col mappale n. 773, a Nord con i mappali 917 e 1144 e a Sud con la via comunale San Francesco. L'unità si affaccia su giardino privato per tre lati, mentre ad Est confina con altre due unità residenziali, una al piano terra ed una al piano primo. Non risultano esserci né servitù attive



né passive, salvo quelle relative al vialetto d'accesso in comune con altre unità, il parcheggio a Sud, la corsia di manovra al piano interrato ed il sistema fognario.

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere intestata all'esecutata per l'intero. Essa proviene dalla compravendita rogitata in data 10 / 04 / 2008, rep. n. 198280 / 20226 dal notaio Antonio Gagliardi, che si allega.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
10/04/2008	17639	3913	IPOTECA VOLONTARIA		PIENA PROPRIETA'	1/1

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
22/06/2009	24033	5279	IPOTECA VOLONTARIA		PIENA PROPRIETA'	1/1

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
15/03/2012	8303	1109	IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO		PIENA PROPRIETA'	1/1

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
18/10/2016	34007	6227	IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO ED AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO		PIENA PROPRIETA'	1/1



TRASCRIZIONI

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
27/09/2024	34871	25367	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI		PIENA PROPRIETA'	1/1

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è ubicata nel Comune di Farra di Soligo, si sviluppa al piano interrato, terra e primo.

Il piano interrato, con altezza netta di circa 3.20 ml. e 2.80 ml., è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un corridoio di 6.00 mq., un sottoscala di 3.00 mq., un bagno di 5.50 mq., una cantina di 20.40 mq. (tutti questi vani con altezza netta di 2.80 ml.) per un totale netto di **34.90 mq.** e lordo di 45 mq. circa. Inoltre è presente un garage di **29.60 mq.** ed altezza di 3.20 ml.

Il piano terra, avente altezza netta di 2.70 ml., è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un pranzo – soggiorno con angolo cottura di 39.00 mq., un bagno di 3.60 mq., un disbrigo di 1.80 mq., una scala interna di 7.00 mq. (conteggiata solo a questo piano). La superficie netta è di circa 51.40 mq. Sono presenti inoltre due porticati, uno coperto, con accesso dalla cucina, di **3.70 mq.** ed uno coperto, all'entrata, di **10.70 mq.**

Il piano primo, che ha altezza variabile, essendo a vista la struttura in legno inclinata (ma poi vedremo che trattasi di abuso edilizio), è costituito dai seguenti vani di superficie netta approssimata : un corridoio di 6.30 mq., un guardaroba di 8.30 mq., una camera di 15.40 mq., una camera di 15.10 mq. ed un bagno di 5.60 mq. La superficie netta è pertanto di circa mq. 50.70. Vi è anche una terrazza, con accesso dalle due camere, di **10.70 ml.** ed una loggia, con accesso dal guardaroba, di **1.50 mq.**

Il totale della superficie netta fuori terra è pertanto di circa **102 mq.** netti e di circa 132.00 mq. lordi. I porticati misurano complessivamente **14.40 mq.**, le terrazze **12.20 mq.**

Inoltre è presente un'area esterna ad uso esclusivo, quasi tutta pianeggiante, per un totale di circa **310 mq.**

Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da serpentina a pavimento ed una caldaia Cosmogas a metano, ubicata nel bagno dell'interrato, il cui scarico fumi sembra a norma. 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 pavimentata in cotto, il servizio igienico ha il rivestimento in ceramica fino al soffitto. La scala che sale al primo piano è pavimentata in legno, quella che scende nell'interrato in marmo. Al primo piano i pavimenti sono in listone di legno, il bagno è piastrellato, con rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2 ml. Le terrazze sono piastrellate. Nel piano interrato e nel garage i pavimenti sono in piastrelle, così come il bagno, con rivestimento fino quasi al soffitto. I serramenti, con vetrocamera, sono in



legno, con scuri in legno, così come le porte interne in legno lisce o moderatamente lavorate. La struttura portante è, dato il periodo di costruzione, antisismica in muratura, con telai e pilastri in c.a., solai in latero cemento e pareti esterne finite esternamente in parte con intonaco civile e tinteggiatura, in parte con rivestimento in pietra, internamente con spatolato. Il tetto sembra in buono stato e non sono evidenti segni di umidità o di infiltrazioni. Le finiture sono complessivamente di più che buona qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi ottimo.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Farra di Soligo, 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 ZTO T4 (tessuto consolidato recente di secondo impianto), gravata da vincolo paesaggistico D.lgs. 42 / 2004. Si allega copia della documentazione relativa. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata l'esistenza del Permesso di Costruire prot. 5748 / 05 (pratica 62 / 05) del 05 / 05 / 2006, con successive varianti di cui pratica 161 / 06 dell'11 / 01 / 2007 e pratica 123 / 07 del 31 / 01 / 2008. Il tutto si è completato con l'agibilità del 20 / 03 / 2008. Si allega la documentazione relativa.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA' E RELATIVI COSTI

Risultano essere presenti due abusi. La pompeiana addossata al porticato della cucina è stata coperta con del materiale leggero, mentre doveva essere scoperta. Questo abuso non è sanabile e pertanto la copertura va rimossa e smaltita, con un costo presunto di 500 €. Al primo piano non è stato realizzato il controsoffitto che doveva dar luogo ad un'altezza netta di 2.70 ml. Questo costituisce cubatura aggiuntiva non approvata e pertanto va realizzato tale abbassamento per tutto il primo piano, con un costo presunto di 4.500 €.

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

L'attuale accatastamento, come appena detto, rappresenta correttamente lo stato di fatto. L'unità risulta occupata dall'esecutata e dal marito, 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.

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 libero su tre lati.
2. Ha il riscaldamento autonomo a metano.
3. È dotato di una area scoperta di una certa metratura, recintata e quasi tutta pianeggiante
4. È di recente costruzione.
5. Ha più che buone finiture, un ottimo stato di manutenzione ed è immediatamente usufruibile.
6. Alle spalle ha un ambiente collinare gradevole ed ameno.



Le caratteristiche negative invece sono:

1. È abbastanza lontano dai servizi e dal centro.
2. La parte giorno e le due camere affacciano su una via abbastanza trafficata, via quasi unica di attraversamento del comune, anche se ad una certa distanza da essa.
3. Si trova lontano da autostrade e ferrovia.

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 le spese condominiali biennali e quelle insolute, si ottiene il **valore di stima**.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Abitazione	102	1.00	102.00
Area esterna ad uso esclusivo	310	0.05	15.50
Balconi coperti e porticati	26.60	0.35	9.31
Garage	29.60	0.50	14.80
Vani interrati	34.90	0.60	20.94
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			162.55



VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	mq.	162.55	1.7000,00 € / mq.	276.335,00 €
REALIZZAZIONE DI CONTROSOFFITTO AL PRIMO PIANO E RIMOZIONE COPERTURA POMPEIANA	5.000 ,00 €			
TOTALE				<u>271.335,00 €</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 20 % (venti per cento).

A tale importo vanno detratte le citate spese per il controsoffitto e la rimozione della copertura della pompeiana, per un totale di circa 5.000,00 €.

Pertanto il valore di vendita forzata è di:

$$276.335,00 \text{ €} - (20\% \text{ di } 276.335,00 \text{ €}) - 5.000,00 = 216.068,00 \text{ €}$$

in conto tondo **216.000,00 €**

(dicasi duecentosedicimila euro , 00).

E quindi stima in **216.000,00 €** il valore dei beni pignorati, in capo all'esecutato per l'intero.

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

Conegliano 14 / 01 / 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 parte eseguita ed atto 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.

