Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

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

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N°. r. g. e. 54 / 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 01 / 10 / 2025 ed accettazione e giuramento del 03 / 10 / 2025), l'incarico di perito stimatore dei beni immobili, in Comune di Conegliano, di cui alla procedura. Il sottoscritto si è recato presso il Comune, al fine di reperire la documentazione amministrativa e tecnico-urbanistica ed in data 11 / 02 / 2026 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Oggetto di questa perizia, sono due unità, una ad uso residenziale ed una ad uso autorimessa, porzioni del Condominio San Giovanni Bosco, ove sono presenti solamente unità residenziali nel Comune di Conegliano (TV) via San Giovanni Bosco n. 26. Questo fabbricato è affiancato da uno sostanzialmente identico ed i due sono stati oggetto di un'unica pratica edilizia. Le due unità sono catastalmente così censite:

CATASTO FABBRICATI:
Sez. E – foglio 6 del Comune di Conegliano

- **Mappale n° 1073 sub. 10, via S. Giovanni Bosco 26 piano T, cat. C/6, cl. 4, sup. 24 mq.**
- **Mappale n° 1073 sub. 11, via S. Giovanni Bosco 26 piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5**

3) CONFINI DEL LOTTO E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'intero fabbricato del mappale n. 1073 confina con i seguenti mappali: a Nord con il numero 1110, ad Est e a Sud con il numero 2150 e
2077 e ad Ovest con la strada comunale Via San Giovanni Bosco. L'unità in questione confina a Sud con altra unità ed il vano scale, ad Est, Nord ed Ovest con l'esterno. Non

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3

risultano esserci né servitù attive né passive, salvo quelle relative alla quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato (area di manovra scoperta, vano scale, centrale termica ed impianto fognario).

4) DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROPRIETA'

Dalle ricerche effettuate la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere intestata agli esecutati per l'intero ed in quote uguali. Essa proviene dalla compravendita rogitata in data 01 / 06 / 2017 (rep. n. 6072, racc. n. 1579) dal notaio Luisa Broli, con sede in Conegliano, che si allega.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
25/02/2025	6295	4340	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO C.F. 00152980215	PIENA PROPRIETA'	1/2

Data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particolare	TITOLO	CREDITORE	DIRITTO	QUOTA
30/07/2025	29852	21275	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO C.F. 00152980215	PIENA PROPRIETA'	1/2

6) DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è ubicata nel Comune di Conegliano, al primo piano di un condominio ad uso residenziale circondato da una piccola area scoperta ad uso comune, tramite la quale si accede ad un garage di proprietà. Il fabbricato, costruzione dell'I.A.C.P. risalente a fine anni '50, si sviluppa su 4 piani fuori terra, con piano terra dove sono ubicati i garages per ogni unità. Il bene oggetto di stima, con altezza netta di circa 2.90 ml., è costituita dai seguenti vani di superficie netta approssimata: un'entrata – disbrigo di 9.50 mq., un soggiorno di 16.10 mq., una cucina di 11.10 mq., un bagno di 4.20 mq. e due camere da letto rispettivamente di 18.40 mq. e 12.70 mq. Il totale è pertanto di **72.00 mq.** netti e di circa 87.00 mq. lordi. Inoltre sono presenti tre terrazze per un totale di **13.10 mq.** Il garage a piano terra è di circa **21.20 mq**. netti, con altezza netta di 2.10 ml.
Il riscaldamento dell'alloggio è costituito da radiatori ed una caldaia autonoma a metano. Per quanto il sottoscritto ha potuto visionare lo scarico dei fumi sembra a norma, ma non è stato riscontrato alcun libretto di manutenzione e l'impianto appare vetusto e molto

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3

malmesso, al punto che se ne consiglia una rapida sostituzione. Il quadro elettrico, dotato di salva vita, risulta a norma, anche se non sono stati riscontrati certificati di conformità nemmeno per questo impianto.
Da informazioni assunte presso l'Amministratore l'impianto fognario è costituito da condensa grassi, vasca Imhof ed è allacciato alla fognatura comunale. Il vano scale comune è rivestito in simil palladiana. L'unità è pavimentata tutta con piastrelle in simil palladiana, la parete del bagno è rivestita con piastrelle in ceramica, per un'altezza di circa un metro e mezzo. I serramenti, con vetro semplice, sono in legno, le tapparelle in plastica; il tutto di scarsa qualità, così come le porte interne lisce in legno tamburato. La struttura portante è a muratura piena con solai in latero cemento e pareti esterne finite internamente ed esternamente con intonaco civile e tinteggiatura.
Il fabbricato sconta la vetustà di costruzione, pertanto le finiture e l'impiantistica sono complessivamente di assai scarsa qualità, lo stato di manutenzione è da considerarsi scarso. Sono presenti ampi segni di umidità, soprattutto in cucina, con deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE PROGETTUALE

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, al fine di verificare la situazione urbanistica e la presenza di progetti dei beni oggetto di stima. Dal P.R.G. attuale si evince che l'area in oggetto si trova in zona T3 3 (TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE). È previsto il recupero dell'esistente ed il sottoscritto non ritiene significativo valutare un'eventuale possibilità edificatoria, visto che si tratta di un condominio. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrata la pratica relativa alla edificazione originale, di cui alla Licenza Edilizia prot. 14593 / IV del 16 / 11 / 1959 rilasciata alla Gestione Ina Casa, per entrambi i fabbricati. Non è stata reperita l'abitabilità finale, ma anche il Tecnico Comunale ritiene che sia solo un problema di ubicazione della stessa e non di mancato rilascio, visto che l'intervento è di edilizia pubblica.

8) OPERE ABUSIVE, SANABILITA', RELATIVI COSTI E SITUAZIONE CONDOMINIALE

Da un confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto emerge l'esistenza di un abuso consistente nella diversa forometria del vano pranzo-soggiorno, che nel progetto prevede una portafinestra e due finestre, mentre nella realtà vi è una portafinestra ed una sola finestra. Questa difformità è sanabile con una C.I.L.A. ed una sanzione forfettaria, per un costo complessivo di circa **2.000,00 €.** Da informazioni raccolte dall'Amministratore, non esiste un Regolamento Condominiale ed emergono spese condominiali insolute per circa **4.700,00 €.** L'importo biennale delle spese condominiali è di circa **1.200,00 €** e sono previsti lavori inderogabili per la sostituzione delle grondaie con un importo di circa **2.400 €** per l'unità oggetto di esecuzione. Si segnala che l'unica tabella millesimale fornita

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3

dell'Amministratore, quella di proprietà, indica che le unità sono state considerate uguali, pertanto con 166,67 millesimi, cioè un sesto.

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

Pur essendo presente l'abuso sopraccitato la planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto e dunque non vi è necessità di variazione catastale. Il bene non risulta occupato dagli esecutati, ma da una persona che si è dichiarato cugino dell'esecutata e vive nell'unità assieme alla moglie ed a un figlio di pochi mesi. Il tutto senza alcun titolo né di affitto, né di comodato, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate che si allega. Trattasi pertanto di un'occupazione indebita ed il sottoscritto ritiene che l'indennità d'affitto possa essere pari a **300 € al mese**.
Il bene, per come è strutturato, non è divisibile e pertanto costituisce lotto unico.

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, punto3.23 del Codice citato).

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

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

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, sono prese in considerazione:

1. La tranquillità della zona.
2. La vicinanza all'entrata dell'autostrada A 27 ed alla Pontebbana.

Le caratteristiche negative invece sono:

1. La distanza dai servizi e dal centro città.
2. La vetustà della costruzione, dell'impiantistica e la scarsità di isolamento termico.
3. La cattiva qualità delle finiture e dello stato di manutenzione.
4. L'orientamento a Nord.

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 si ottiene il **valore di stima.**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE PONDERATA			
DESCRIZIONE LOCALI-DIPENDENZE-PERTINENZE	**SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE (mq)**	**COEFF. PONDERAZIONE**	**SUPERFICIE PONDERATA**
Abitazione	72.00	1,00	72.00
Terrazza	13.10	0.30	3.93
Garage	21.20	0.50	10.60
SUPERFICIE TOTALE PONDERATA mq.			**86.53**

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

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

VALORE DI STIMA				
VALORE DI MERCATO	**mq.**	86.53	€ 850,00	**73.550,00 €**
SPESE CONDOMINIALI BIENNALI + SPESE STRAORDINARIE PREVISTE + SANATORIA				€ 5.600,00
			TOTALE	**67.950,00 €**

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 spese condominiali biennali, le spese straordinarie previste e la variazione catastale per un totale di circa 5.600 €.
Pertanto il valore di vendita forzata è di:

73.550,00 € – (20% di 73.550,00 €) – 5.600,00 € = 53.240,00 €

in conto tondo **53.000,00 €**
(dicasi euro cinquantatremila, 00).

E quindi stima in **53.000,00 €** 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

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3

Dott. Ing. Giorgio Dalla Val
studio tecnico

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

ALLEGATI

- **A** Identificazione parti esecutate 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.

cod. fisc. DLL GRG 58C12 C957P - PART. IVA 01752000263
e - mail : giorgiodallaval@libero.it

Firmato Da: GIORGIO DALLA VAL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796e7beab16fb85aacdb8d407d096db3