

Comune di Cordignano

Provincia di Treviso

PERIZIA di STIMA

per Nome e Conto dell'Avvocato **BOCCI ELENA**, [redacted] in
qualità di curatore [redacted] conferiva al tecnico
sottoscritto l'incarico di redigere la presente perizia di stima di una civile
abitazione con annesso garage, sita in comune di Cordignano (TV), località Piné, in
via Livenza n. 37, identificata al Catasto Fabbricati alla sezione B, foglio 5,
particella 714, subb 1-2-3, al fine di conoscerne il più probabile valore di mercato,
a prescindere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti.

Il sottoscritto Dario Roberto [redacted]
[redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della
provincia di Treviso al n. 2071, dopo sopralluoghi di rito all'immobile, col presente
rapporto attesta quanto segue.

IDENTIFICAZIONE dei BENI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima é ubicato in comune di Cordignano (TV), nella
frazione di Piné, in via Livenza al civico 37, catastalmente identificato al:

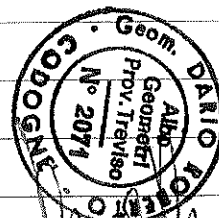
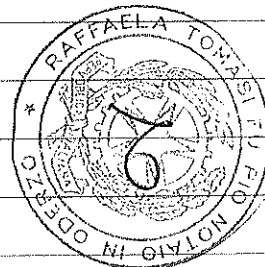
CATASTO FABBRICATI, sezione B, foglio 5, mappale 714

- sub 1, area urbana (cat. F/1), mq 1066;
- sub 2, cat. A/7, cl. 1, vani 10.5, rendita € 515,17 (abitazione);
- sub 3, cat. C/6, cl. 1, mq 56, rendita € 44,54 (garage),

il tutto insistente sul terreno censito al Catasto Terreni, foglio 13, mappale 714 di
mq 1260, avente forma trapezoidale.

DESCRIZIONE

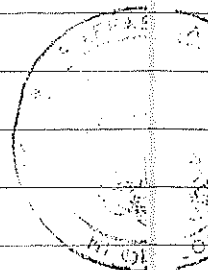
Trattasi di abitazione unifamiliare, tipo villino, ubicata in zona residenziale, con
ampio scoperto pertinenziale, interamente recintato con muri in calcestruzzo armato.



L'abitazione, costruita nei primi anni '90, è edificata su tre livelli (piani interrato, terra e primo) ed ha struttura antisismica del tipo intelaiata, con muri in C.A. al piano interrato, pilastri in C.A. nei rimanenti piani, solai in laterocemento e tetto a padiglione, realizzato con pareti e tavelloni in laterizio e sovrastante manto di copertura in coppi di laterizio. I tamponamenti perimetrali sono realizzati mediante due muri in bimattoni con interposti 4 cm di materiale isolante, il tutto intonacato con intonaco tradizionale a grezzo e fino. L'edificio ha una superficie coperta di circa 194 mq: al piano interrato (h: 2.40) si trovano un ampio garage, una c.t. - lavanderia, due ampi ripostigli ed una cantina e, ad una quota intermedia fra i piani interrato e terra, un'ampia taverna; al piano terra (h: 2.70) si trovano un ingresso, un soggiorno, un'ampia cucina con porticato esterno, un corridoio zona notte dal quale si accede ad un bagno e due camere, di cui una matrimoniale. Dal piano terra una rampa di scale conduce prima (piano ammezzato) ad una camera, un ripostiglio ed un w.c., proseguendo si sale al piano primo (hm: 2.15) dove si trovano un ripostiglio ed un altro w.c.. Tutti gli impianti, i serramenti e le finiture interne sono originari dell'epoca di costruzione del fabbricato e da allora non sono stati sostituiti.

I serramenti sono tutti in legno (eccetto il portone del garage - in metallo), le finestre sono dotate di vetrocamera ed oscuri ad ante (balconi); le porte interne sono in legno tamburato ed impiallacciate. Il resto delle finiture (piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti, sanitari dei bagni, ec.), segue il gusto del periodo di costruzione del fabbricato (1990). L'impianto di riscaldamento conta una caldaia a metano Thermital (mod. THLASER "S" 27-29 B) con cinque pompe di circolazione che vanno a riscaldare, tramite termosifoni in lamiera preverniciata, altrettante zone.

L'abitazione è priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ma, già dall'esame della documentazione fornita dal comune di Cordignano (vedi relazione tecnica ai



sensi della Legge 373-1976), si intuisce che l'edificio ha modeste prestazioni energetiche rispetto ai vigenti parametri di legge.

Il fabbricato, disabitato, è in buono stato di conservazione anche se all'interno, specie ai piani interrato e primo, si evidenzia una certa trascuratezza, frutto di una gestione poco attenta da parte di chi l'ha precedentemente gestito.

L'area scoperta pertinente al fabbricato, recintata su tutti i lati con muri in calcestruzzo armato, era sistemata a giardino ed attualmente risulta abbandonata ed invasa dalle erbacce.

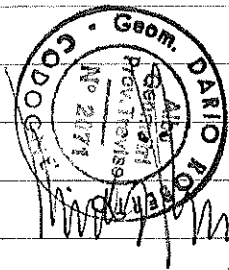
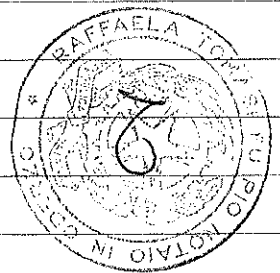
Sul lato prospiciente via Livenza è presente un'ampia zona d'ingresso - arretamento - che ospita gli accessi pedonale e carroia; quest'ultimo collega, tramite una rampa delimitata da muri di contenimento in calcestruzzo armato, il garage situato al piano interrato dell'abitazione. Entrambi i percorsi esterni (pedonale e carroia) sono pavimentati con masselli autobloccanti in calcestruzzo, ora bisognosi di manutenzione.

CRONISTORIA URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 88 del 21/04/1989; seguono due varianti di cui concessioni edilizie n. 112 del 14/05/1990 e n. 11 del 15/01/1991 e la concessione edilizia n. 69 del 30/03/1990 riguardante solo opere di recinzione. Il fabbricato è stato ultimato in data 06/05/1991 con successivo rilascio del certificato di abitabilità in data 23/01/1992 prot. n. 90/10538.

In data 06.10.2025 è stata presentata una pratica edilizia SCIA (prot. n. REP_PROV_TV/TV-SUPRO/0457296) al fine di sanare alcune difformità presenti tra lo stato di fatto e di progetto dell'abitazione.

Si precisa che l'abitazione al tempo era stata realizzata in zona agricola, quale seconda casa, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 24/1985; attualmente



l'immobile è classificato dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come compreso in zona AR1 (zona residenziale denominata Ambito Residenziale consolidato).

PROVENIENZA

L'immobile oggetto di stima è intestato alla [REDACTED] ed è pervenuto in proprietà in seguito alle seguenti dichiarazioni di successione:

A) Successione per legge di [REDACTED] TREVISO

(TV) Registrazione Volume 88888 n. 462941, registrata in data 17/12/2020;

B) Successione per legge di [REDACTED] Sede TREVISO (TV)

Registrazione Volume 88888 n. 148779, registrata in data 26/03/2021;

C) Successione per legge di [REDACTED] Sede TREVISO

(TV) Registrazione Volume 88888 n. 366406, registrata in data 05/08/2021;

D) Successione per legge di [REDACTED] Sede TREVISO (TV)

Registrazione Volume 88888 n. 139977, registrata in data 23/03/2023;

E) Dichiarazione di successione di [REDACTED] Sede

TREVISO (TV) Registrazione Volume 88888 n. 50181, registrata in data

11/02/2025.

CRITERI di VALUTAZIONE

La presente perizia di stima adotta il metodo sintetico-comparativo, basato sulle consistenze degli immobili (superficie commerciale, pari a mq 276, area scoperta esclusa) e sul valore medio di mercato di beni immobili simili recentemente compravenduti in zona. Le condizioni intrinseche ed estrinseche che più influiscono sulla valutazione globale sono:

- la tipologia costruttiva del fabbricato e la sua vetustà, soprattutto con riferimento alle scarse prestazioni energetiche ed impiantistiche;

- l'ubicazione degli immobili rispetto al centro abitato;
- le dimensioni e la forma dell'area scoperta pertinenziale;
- la forma (complessa) e dimensioni ragguardevoli del fabbricato che di fatto lo rendono commercialmente meno appetibile rispetto ad uno di forme semplici e di dimensioni più contenute;
- lo stato della manutenzione ordinaria del fabbricato, carente in quanto disabitato da anni.

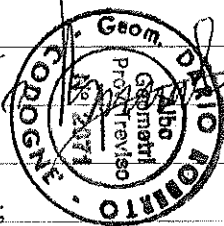
VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla valutazione degli immobili, considerata la loro posizione e consistenza, noti i valori di immobili simili recentemente compravenduti in zona, nota l'attuale situazione del mercato immobiliare (recede della bolla generata dagli incentivi del "Superbonus 110%"), considerato il fine della presente valutazione, prudenzialmente si stima a corpo il valore dell'immobile descritto in euro 220.000,00 (diconsi euro duecentoventimila/00).

Per quanto esposto, il tecnico sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

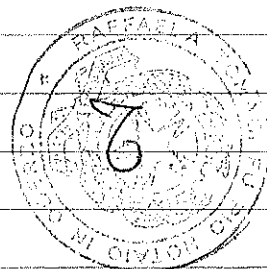
Codognè, li 31 ottobre 2025.

[Firma]



Allegati:

- A) Estratto mappa Catasto Terreni scala 1:2000;
- B) Estratto vigente P.I. scala 1:2000;
- C) Elaborato planimetrico e planimetrie del Catasto Fabbricati;
- D) Visura catastale degli immobili oggetto di stima;
- E) Copia del certificato di abitabilità del fabbricato;
- F) Copia ricevuta avvenuta presentazione della pratica SCIA in sanatoria.





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 133317/2025 VALIDO FINO AL: 21/11/2035



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

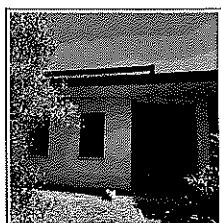
Oggetto dell'attestato

- ☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Cordignano
Indirizzo: Via Livenza 37
Piano: S1-T-1
Interno:
Coordinate GIS: 45,9500 - 12,4000

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1992
Superficie utile riscaldata (m²): 184,50
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 738,90
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Cordignano(C992)				Sezione	B	Foglio	5	Particella	714
Subalterni	da	4	a	4	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

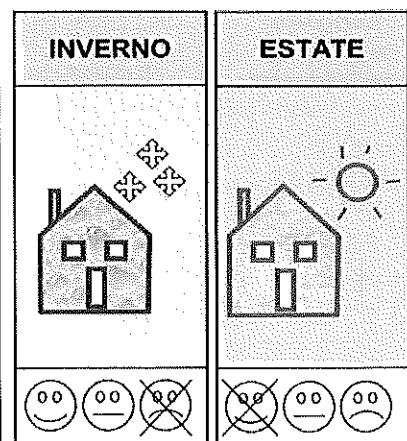
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale ☐ Ventilazione meccanica ☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva ☒ Prod. acqua calda sanitaria ☐ Trasporto di persone o cose

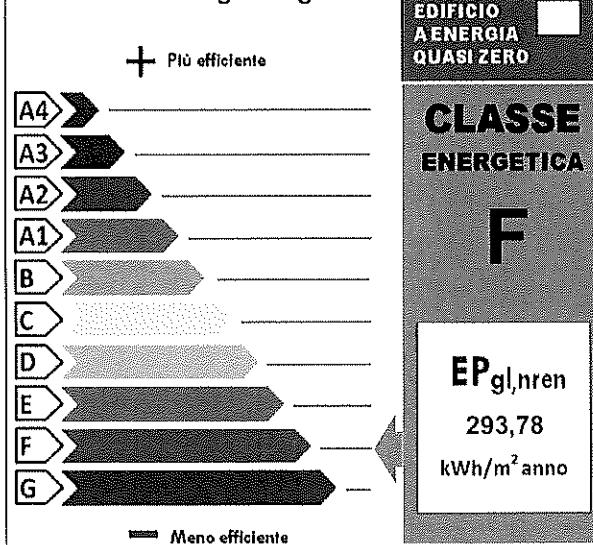
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



Chiave: 511eb6b384

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da fardin augusto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	276,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 293,78
☒	Gas naturale	5409,00 Sm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,70
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 58,90
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	ISOL. STRUTT. OPACHE VERT.	SI	13	E (200,25)	D 190,93 kWh/m ² anno
REN2	SOST. INVOL. TRASP.		38	F (278,21)	



Chiave: 511eb6b384

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da fardin agosto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 133317/2025 VALIDO FINO AL: 21/11/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	_____ kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	----------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	738,90	m ³
S - Superficie disperdente	617,80	m ²
Rapporto S/V	0,84	
EPH,nd	155,28	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0166	-
Y IE	0,0760	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epre	Epre
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1992	202500139757	Gas naturale	31,60	0,57	η_n	0,67	270,69
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1992		Gas naturale	31,60	0,62	η_w	0,03	23,09
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									



Chiave: 511eb6b384

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da fardin augusto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 133317/2025 VALIDO FINO AL: 21/11/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

APE valido per 10 anni solo se verrà eseguita manutenzione della caldaia, ora slacciata da ogni utenza. Interventi migliorativi ipotizzati come isolamento a cappotto delle pareti perimetrali e sostituzione degli infissi.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	AUGUSTO FARDIN	
Indirizzo	VIA CALDARI 11 SARMEDE(TV)	
E-mail	geofardin@libero.it	
Telefono	0438 582135,335 5436566	
Titolo	Geom.	
Ordine/iscrizione	Geometri / 2028 / TV	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.	

Data di emissione 21/11/2025



Chiave: 511eb6b384

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da fardin augusto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22,23,23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INDICE IDENTIFICATIVO: 133317/2025 VALIDO FINO AL: 21/11/2035



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	---------------	--	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: 511eb6b384

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Fardin Augusto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 5