

Geom. GIANNI CALDATO
Studio di Consulenza
Via Donatori del Sangue n° 13
31030 Carbonera (TV)
fax 0422 461011
tel. 336 791507
Albo profess. geom. di TV n° 1854
Albo C.T.U. Trib. di TV n° 259
e-mail:
gianni.caldato@gmail.com
gianni.caldato@geopec.it



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 648/2018

riunita con le RGE 539/2019 - RGE 12/2021 – RGE 29-21

G.E. dr. Paola Torresan

E.S. geom. Gianni Caldato



Lotti 5 e 6

VALUTAZIONI INTEGRATE



IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATOOblazioni ed oneri di adeguamento

Le valutazioni unitarie (€/mq.) di seguito riportate, sono al lordo dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

Il valore complessivo di seguito riportato, è al netto dei costi e degli oneri descritti al capitolo 15.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, lo scrivente attribuisce il seguente più probabile valore unitario a metro quadrato (S.E.L. commerciale).

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della capacità edificatoria residua, della classe energetica d'appartenenza, nonché delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto.

22.5.

LOTTO 5 beni G

N.C.T. Mansuè (TV)

per la quota di **1/1** della proprietà:

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
12	51	T	sem.	4	mq. 3.395	R.D. 17,45	R.A. 9,64
12	166	T	sem.	4	mq. 2.506	R.D. 12,88	R.A. 7,12

per la quota di 1/1 della proprietà

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
12	193	T	sem.	4	mq. 5.000	R.D. 25,69	R.A. 14,20

Mansuè (TV) – zona agricola - €/mq. 3,80.



R.G. 648/18 Lotto 5 beni G		CONSISTENZA		VALORI			
Valore di mercato		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	3,80	per mappale	pignorata	quota
12	51	sem.	3.395	3,80	12.915	100%	12.915
12	166	sem.	2.506	3,80	9.533	100%	9.533
12	193	sem.	5.000	3,80	19.021	100%	19.021
Oneri							
Totale			10.901		41.470 €		41.470 €

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 5 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato per la piena proprietà: €. 41.470

diconsi euri – quaranta – uno – mila – quattro – cento – settanta -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

22.6.

LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fig. 6 via Rosa per la quota di 1/1 della proprietà:

m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
320	1	T			mq. 695	BCNC	
320	2	T-1-2	A/4	1	vani 6,5	Abitazione Eco	139,65
320	3	T-1	C/2	1	mq. 164	Magazzino	50,82
320	4	T	C/2	1	mq. 58	Magazzino	17,97
m.n.	Sub.	Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
491	1	T			mq. 1.289	BCNC	
491	2	T-1	A/7	1	vani 7,5	Abitazione	332,34
491	3	T-1	A/7	1	vani 5	Abitazione	221,56
491	4	T	C/2	1	mq. 84	Magazzino	26,03
491	5	T	C/6	1	mq. 36	Garage	27,89
491	6	T	C/2	1	mq. 35	Legnaia	10,85



beni B

Gorgo al Monticano (TV) - Periferia – Da ristrutturare - €/mq. 290.

R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni B Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.				VALORI					
				Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	290	per vano	per sub	pignorata	quota
P. TERRA													
	Hm.	m.n. 320 sub. 4	75,53				116,45	17,09			4.960	100%	4.960
porcile	1,92	5,00 x 3,25 + 2,69	mq. 18,94	0,20	3,79				290	1.099			-
latrina	1,85	0,90 x 0,80 + 0,69	mq. 1,41	0,20	0,28				290	82			-
porcile	2,33	5,20 x 4,20 + 3,00	mq. 24,84	0,20	4,97				290	1.442			-
portico	2,70	5,50 x 1,90 +	mq. 10,45	0,20	2,09				290	606			-
magazzino	2,17	5,85 x 3,40 +	mq. 19,89	0,30	5,97				290	1.731			-
		m.n. 320 sub. 2	68,05					152,33			44.200	100%	44.200
disimpegno	2,60	1,00 x 1,00 + 0,30	mq. 1,30	1,00	1,30				290	377			-
vano scale	2,60	1,00 x 4,65 + 1,70	mq. 6,35	1,00	6,35				290	1.841			-
cucina	2,60	4,60 x 5,65 + 4,64	mq. 30,63	1,00	30,63				290	8.886			-
stanza	2,60	4,50 x 3,00 + 2,25	mq. 15,75	1,00	15,75				290	4.570			-
cantina	2,60	4,50 x 2,50 + 2,78	mq. 14,03	0,40	5,61				290	1.628			-
		m.n. 320 sub. 3	99,33					64,59			18.741	100%	18.741
Magazzino	2,60	86,89 x 1,00 + 12,44	mq. 99,33	0,40	39,73				290	11.528			-
		m.n. 320 sub. 2	65,34					90,20					-
P. PRIMO	Hm.												
disimpegno	2,60	4,50 x 1,00 + 1,28	mq. 5,78	1,00	5,78				290	1.676			-
vano scale	2,60	1,00 x 2,60 + 1,08	mq. 3,68	1,00	3,68				290	1.068			-
camera	2,60	4,50 x 4,80 + 4,19	mq. 25,79	1,00	25,79				290	7.482			-
camera	2,60	3,50 x 2,50 + 2,18	mq. 10,93	1,00	10,93				290	3.170			-
camera	2,60	4,50 x 3,00 + 3,38	mq. 16,88	1,00	16,88				290	4.897			-
ripostiglio	2,60	1,00 x 2,00 + 0,30	mq. 2,30	1,00	2,30				290	667			-
		m.n. 320 sub. 3	82,86										-
granaio	3,58	8,00 x 5,65 + 6,50	mq. 51,70	0,30	15,51				290	4.500			-
fienile	2,50	4,70 x 5,95 + 3,20	mq. 31,16	0,30	9,35				290	2.712			-
		m.n. 320 sub. 2	68,39					27,36					-
soffitta	3,32	5,65 x 10,40 + 9,63	mq. 68,39	0,40	27,36				290	7.938			-
Area Scoperta		m.n. 320 sub. 1	mq. 695	0,08	58,93	58,93	58,93	58,93	290	17.099	17.099	100%	17.099
Capacità edif. residua			mc. 0,00							0	0		0
Oneri													
		Totale	459,48			459,48	292,94	292,94	292,94	85.000 €	85.000 €		85.000 €

beni H

Gorgo al Monticano (TV) - Periferia – In discreto stato - €/mq. 500.

R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni H Superfici Esterne Lorde Valore di mercato				S. E. L.				VALORI					
				Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	500	per vano	per sub	pignorata	quota
P. TERRA													
	Hm.	m.n. 491 sub. 4	95,68				63,02	33,49			16.743	100%	16.743
magazzino	2,40	64,47 x 1,00 + 6,72	mq. 71,19	0,35	24,92				500	12.458			-
W.C.	2,40	1,50 x 2,40 + 1,56	mq. 5,16	0,35	1,81				500	903			-
cantina	2,40	4,30 x 2,80 + 2,84	mq. 14,88	0,35	5,21				500	2.604			-
ripostiglio	2,40	1,30 x 2,31 + 1,44	mq. 4,45	0,35	1,56				500	778			-
		m.n. 491 sub. 5	49,87					24,34			12.168	100%	12.168
lavanderia	2,40	1,30 x 2,60 + 1,56	mq. 4,94	0,35	1,73				500	864			-
garage	2,40	22,46 x 1,00 + 5,07	mq. 27,53	0,60	16,52				500	8.259			-
cantina	2,40	8,72 x 1,00 + 3,38	mq. 12,10	0,35	4,23				500	2.117			-
portico	2,40	1,00 x 4,70 + 0,60	mq. 5,30	0,35	1,86				500	927			-
		m.n. 491 sub. 6	34,65					5,20			2.599	100%	2.599
Legnaia	2,20	3,85 x 9,00 +	mq. 34,65	0,15	5,20				500	2.599			-
		m.n. 491 sub. 2	180,58					266,65	164,76		82.381	100%	82.381
P. PRIMO	Hm.												
disimpegno	2,70	6,82 x 1,00 + 0,84	mq. 7,66	1,00	7,66				500	3.830			-
ripostiglio	2,70	1,07 x 1,09 + 0,65	mq. 1,81	1,00	1,81				500	907			-
ingresso	2,70	4,00 x 2,10 + 1,56	mq. 9,96	1,00	9,96				500	4.980			-
soggiorno	2,70	3,80 x 5,87 + 4,06	mq. 26,37	1,00	26,37				500	13.183			-
cucina	2,70	4,00 x 4,10 + 5,15	mq. 21,55	1,00	21,55				500	10.774			-
portico	2,70	6,10 x 3,00 +	mq. 18,30	0,35	6,41				500	3.202			-
disimpegno	2,70	9,82 x 1,00 + 1,09	mq. 10,91	1,00	10,91				500	5.454			-
camera	2,70	3,20 x 3,50 + 3,03	mq. 14,23	1,00	14,23				500	7.115			-
bagno	2,70	3,20 x 1,95 + 0,98	mq. 7,22	1,00	7,22				500	3.607			-
camera	2,70	3,65 x 4,50 + 4,08	mq. 20,50	1,00	20,50				500	10.250			-
W.C.	2,70	3,65 x 1,05 + 1,88	mq. 5,71	1,00	5,71				500	2.856			-
camera	2,70	3,85 x 3,85 + 2,19	mq. 15,51	1,00	15,51				500	7.756			-
camera	2,70	2,90 x 4,60 + 1,91	mq. 15,25	1,00	15,25				500	7.625			-
loggia	2,70	4,50 x 0,85 + 1,78	mq. 5,61	0,30	1,68				500	841			-
		m.n. 491 sub. 3	112,28					101,88			50.940	100%	50.940
portico	2,70	2,00 x 5,47 +	mq. 10,94	0,35	3,83				500	1.914			-
ingresso	2,70	2,27 x 3,85 + 1,29	mq. 10,03	1,00	10,03				500	5.016			-
soggiorno	2,70	5,85 x 3,83 + 4,47	mq. 26,88	1,00	26,88				500	13.439			-
cucina	2,70	3,00 x 3,85 + 5,83	mq. 17,38	1,00	17,38				500	8.687			-
disimpegno	2,70	2,27 x 1,75 + 0,68	mq. 4,65	1,00	4,65				500	2.327			-
bagno	2,70	3,00 x 1,75 + 0,70	mq. 5,95	1,00	5,95				500	2.975			-
camera	2,70	2,30 x 4,00 + 2,29	mq. 11,49	1,00	11,49				500	5.745			-
camera	2,70	3,83 x 4,15 + 4,37	mq. 20,27	1,00	20,27				500	10.134			-
loggia	2,70	0,90 x 4,15 + 0,96	mq. 4,69	0,30	1,41				500	703			-
Area Scoperta		m.n. 491 sub. 1	mq. 1.289	0,08	72,14	72,14	72,14	72,14	500	36.069	36.069	100%	36.069
Capacità edif. residua			mc. 0,00							0	0		0
Oneri													
		Totale	473,05			473,05	401,81	401,81	401,81	184.900 €	184.900 €		184.900 €



Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 6 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

Valore di mercato per la piena proprietà: €. 269.900

diconsi euri – due - cento – sessanta - nove – mila – nove - cento -

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive ai sensi dei titoli di provenienza.

Nella determinazione del **valore di mercato** lo scrivente ha proceduto al calcolo della superficie interna netta e della superficie esterna lorda dell'immobile, specificando quella commerciale, valutazioni equiparate riferite alle superfici "nette" sono state prodotte in allegato (*all. doc. 14*), del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute, ai sensi dell'art. 63 co. 4 disp. di att. del C.C.



23

VALORE DI VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto dovuto alla mancata attività di marketing e per aumentare la platea di possibili acquirenti.

Nel caso in esame viene proposto uno sconto del 30% con una previsione di vendita a sei mesi.

23.5.

LOTTO 5

R.G. 648/18 Lotto 5 beni G		CONSISTENZA		VALORI			
Prezzo d'asta		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	2,70	per mappale	pignorata	quota
12	51	sem.	3.395	2,70	9.181	100%	9.181
12	166	sem.	2.506	2,70	6.777	100%	6.777
12	193	sem.	5.000	2,70	13.522	100%	13.522
Oneri							
Totale			10.901		29.480 €		29.480 €

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 5 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di

Prezzo d'asta per la piena proprietà: € 29.480

diconsi euri – venti - nove – mila – quattro – cento – ottanta -

23.6.

LOTTO 6

beni B

R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni B				S. E. L.				VALORI						
Superfici Esterne Lorde				Lorde		Commerciali		€/mq.	€.	€.	quota	valore		
Prezzo d'asta				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	210	per vano	per sub	pignorata	quota	
P. TERRA														
Hm. m.n. 320 sub. 4 75,53														
porcile	1,92	5,00	x 3,25 + 2,69	mq.	18,94	0,20	3,79		116,45	17,09	210	796	-	
latrina	1,85	0,90	x 0,80 + 0,69	mq.	1,41	0,20	0,28				210	59	-	
porcile	2,33	5,20	x 4,20 + 3,00	mq.	24,84	0,20	4,97				210	1.045	-	
portico	2,70	5,50	x 1,90 +	mq.	10,45	0,20	2,09				210	439	-	
magazzino	2,17	5,85	x 3,40 +	mq.	19,89	0,30	5,97				210	1.255	-	
Hm. m.n. 320 sub. 2 68,05														
disimpegno	2,60	1,00	x 1,00 + 0,30	mq.	1,30	1,00	1,30				210	273	-	
vano scale	2,60	1,00	x 4,85 + 1,70	mq.	6,35	1,00	6,35				210	1.334	-	
cucina	2,60	4,60	x 5,65 + 4,64	mq.	30,63	1,00	30,63				210	6.440	-	
stanza	2,60	4,50	x 3,00 + 2,25	mq.	15,75	1,00	15,75				210	3.312	-	
cantina	2,60	4,50	x 2,50 + 2,78	mq.	14,03	0,40	5,61				210	1.180	-	
Hm. m.n. 320 sub. 3 99,33														
Magazzino	2,00	86,89	x 1,00 + 12,44	mq.	99,33	0,40	39,73				210	8.355	13.582	
Hm. m.n. 320 sub. 2 65,34														
P. PRIMO														
disimpegno	2,60	4,50	x 1,00 + 1,28	mq.	5,78	1,00	5,78				210	1.214	-	
vano scale	2,60	1,00	x 2,60 + 1,08	mq.	3,68	1,00	3,68				210	774	-	
camera	2,60	4,50	x 4,80 + 4,19	mq.	25,79	1,00	25,79				210	5.422	-	
camera	2,60	3,50	x 2,50 + 2,18	mq.	10,93	1,00	10,93				210	2.297	-	
camera	2,60	4,50	x 3,00 + 3,38	mq.	16,88	1,00	16,88				210	3.549	-	
ripostiglio	2,60	1,00	x 2,00 + 0,30	mq.	2,30	1,00	2,30				210	484	-	
Hm. m.n. 320 sub. 3 82,86														
granaio	3,58	8,00	x 5,65 + 6,50	mq.	51,70	0,30	15,51				210	3.261	-	
fienile	2,50	4,70	x 5,95 + 3,20	mq.	31,16	0,30	9,35				210	1.966	-	
Hm. m.n. 320 sub. 2 68,39														
P. SECONDO														
soffitta	3,32	5,65	x 10,40 + 9,63	mq.	68,39	0,40	27,36				210	5.753	-	
Hm. m.n. 320 sub. 1 695														
Area Scoperta				mq.	695	0,08	58,93	58,93	58,93	210	12.392	12.392	100%	12.392
Capacità edif. residua				mc.	0,00						0	0		0
Oneri														
Totale				459,48	459,48		292,94	292,94	292,94	61.600	61.600 €		61.600 €	



beni H

R.G.E. 648/18 LOTTO 6 beni H Superfici Esterne Lorde Prezzo d'asta				S. E. L.				VALORI					
				Lorde	Commerciali			€/mq.	€.	€.	quota	valore	
				per vano	coeff.	per vano	per piano	per sub	350	per vano	per sub	pignorata	quota
P. TERRA													
	Hm.	m.n. 491 sub. 4	95,68				63,02	33,49					
magazzino	2,40	64,47 x 1,00 + 6,72	mq.	71,19	0,35	24,92			350	8.719		100%	11.718
W.C.	2,40	1,50 x 2,40 + 1,56	mq.	5,16	0,35	1,81			350	632			-
cantina	2,40	4,30 x 2,80 + 2,84	mq.	14,88	0,35	5,21			350	1.822			-
ripostiglio	2,40	1,30 x 2,31 + 1,44	mq.	4,45	0,35	1,56			350	545			-
		m.n. 491 sub. 5	49,87					24,34			8.516	100%	8.516
lavanderia	2,40	1,30 x 2,60 + 1,56	mq.	4,94	0,35	1,73			350	605			-
garage	2,40	22,46 x 1,00 + 5,07	mq.	27,53	0,60	16,52			350	5.780			-
cantina	2,40	8,72 x 1,00 + 3,38	mq.	12,10	0,35	4,23			350	1.482			-
portico	2,40	1,00 x 4,70 + 0,60	mq.	5,30	0,35	1,86			350	649			-
		m.n. 491 sub. 6	34,65					5,20			1.819	100%	1.819
Legnaia	2,20	3,85 x 9,00 +	mq.	34,65	0,15	5,20			350	1.819			-
		m.n. 491 sub. 2	180,58				266,65	164,76			57.654	100%	57.654
P. PRIMO	Hm.	m.n. 491 sub. 2	180,58										
disimpegno	2,70	6,82 x 1,00 + 0,84	mq.	7,66	1,00	7,66			350	2.681			-
ripostiglio	2,70	1,07 x 1,09 + 0,65	mq.	1,81	1,00	1,81			350	635			-
ingresso	2,70	4,00 x 2,10 + 1,56	mq.	9,96	1,00	9,96			350	3.485			-
soggiorno	2,70	3,80 x 5,87 + 4,06	mq.	26,37	1,00	26,37			350	9.228			-
cucina	2,70	4,00 x 4,10 + 5,15	mq.	21,55	1,00	21,55			350	7.540			-
portico	2,70	6,10 x 3,00 +	mq.	18,30	0,35	6,41			350	2.241			-
disimpegno	2,70	9,82 x 1,00 + 1,09	mq.	10,91	1,00	10,91			350	3.817			-
camera	2,70	3,20 x 3,50 + 3,03	mq.	14,23	1,00	14,23			350	4.979			-
bagno	2,70	3,20 x 1,95 + 0,98	mq.	7,22	1,00	7,22			350	2.525			-
camera	2,70	3,65 x 4,50 + 4,08	mq.	20,50	1,00	20,50			350	7.173			-
W.C.	2,70	3,65 x 1,05 + 1,88	mq.	5,71	1,00	5,71			350	1.999			-
camera	2,70	3,65 x 3,65 + 2,19	mq.	15,51	1,00	15,51			350	5.428			-
camera	2,70	2,90 x 4,60 + 1,91	mq.	15,25	1,00	15,25			350	5.336			-
loggia	2,70	4,50 x 0,85 + 1,78	mq.	5,61	0,30	1,68			350	588			-
		m.n. 491 sub. 3	112,28					101,88			35.650	100%	35.650
portico	2,70	2,00 x 5,47 +	mq.	10,94	0,35	3,83			350	1.340			-
ingresso	2,70	2,27 x 3,85 + 1,29	mq.	10,03	1,00	10,03			350	3.511			-
soggiorno	2,70	5,85 x 3,83 + 4,47	mq.	26,88	1,00	26,88			350	9.405			-
cucina	2,70	3,00 x 3,85 + 5,83	mq.	17,38	1,00	17,38			350	6.080			-
disimpegno	2,70	2,27 x 1,75 + 0,68	mq.	4,65	1,00	4,65			350	1.628			-
bagno	2,70	3,00 x 1,75 + 0,70	mq.	5,95	1,00	5,95			350	2.082			-
camera	2,70	2,30 x 4,00 + 2,29	mq.	11,49	1,00	11,49			350	4.021			-
camera	2,70	3,83 x 4,15 + 4,37	mq.	20,27	1,00	20,27			350	7.092			-
loggia	2,70	0,90 x 4,15 + 0,96	mq.	4,69	0,30	1,41			350	492			-
Area Scoperta		m.n. 491 sub. 1		1,289	0,06	72,14	72,14	72,14	350	25.243	25.243	100%	25.243
Capacità edifi. residua			mc.	0,00						0	0		0
Oneri										- 16.000	- 16.000		- 16.000
Totale				473,05	473,05	401,81	401,81	401,81		124.600 €	124.600 €		124.600 €

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 6 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di

Prezzo d'asta per la piena proprietà: € 186.200

diconsi euri – cento – ottanta – sei – mila – due – cento –

Il valore dell'immobile, **prezzo d'asta**, sarà determinato dal Giudice avuto riguardo del valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dalle parti e di quelli che gli può proporre l'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. primo comma. Lo scrivente, precisa che le parti, ben potranno all'udienza di comparizione formulare direttamente al sig. Giudice l'istanza di porre il bene a pubblica asta al prezzo che a loro discrezione riterranno più opportuno (se diverso da quello proposto), non essendo competenza dello scrivente entrare nel merito dell'istanza.



Treviso, 05.07.2016

il Perito Stimatore

geom. Gianni Caldato

