

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 75/2016
riunita con l'Es. Imm. n. 745/2017

Udienza 20/14/2026

G. E.: Dott.ssa PAOLA TORRESAN

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

2° INTEGRAZIONE

ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DI BENI IMMOBILI



Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo
Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa PAOLA TORRESAN con provvedimento del 19/03/2026, ha disposto che l'Esperto Stimatore proceda a redigere **una seconda integrazione di perizia di stima del Lotto 1 unitariamente, comprensivo quindi sia dell'abitazione che del centro benessere oggetto di confisca**, assegnando all'esperto stimatore il termine sino al 20 aprile 2026 per il deposito dell'integrazione peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.

L'esperto, preso visione della documentazione agli atti, acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, sulla scorta di quanto visionato nel sopralluogo del 14/07/2025, non ritenendo necessarie ulteriori verifiche e sopralluoghi ha provveduto ad esperire tutte le operazioni necessarie al fine di rispondere al quesito formulato, che risultano essere le seguenti:

1) Individuazione dei beni oggetto di giudizio di commerciabilità

Il Lotto 1, così come originariamente individuato nell'elaborato peritale, è composto da un edificio, in parte ad uso "casa di cura - centro benessere" ed in parte ad uso alloggio residenziale pertinenziale, completo di area scoperta (parcheggio e strada d'accesso) di mq 5872, più ulteriori terreni agricoli di mq 4659.

Tutti i beni oggetto di aggiornamento di perizia sono catastalmente censiti come segue:

Beni oggetto di pignoramento:

Comune di Castello di Godego, Catasto Fabbricati, Fg. 13°, mappale 1590,

- sub 1, area scoperta di mq 5872, bene comune non censibile ai sub 3, 5, 6;
- sub 2, centrale termica, piano S1, bene comune non censibile ai sub 3, 5, 6;
- sub 3, abitazione cat. A/2, classe 2, 10 vani, r.c. € 981,27, via Caprera, piano S1-T-1; C.T. Fg. 13°, m.n. 1681, sem. arbor. cl. 4°, sup. ha 00.46.59, r.d. € 27,67, r.a. € 20,45.
- Castello di Godego, Catasto terreni, Fg. 13°, mappale 1681, semin. arbor. classe 4°, superficie ha 00.46.59, r.d. € 27,67, r.a. € 20,45

Beni oggetto di confisca:


Comune di Castello di Godego, Catasto Fabbricati, Fg. 13°, mappale 1590,


- sub 5, casa di cura, cat. D/4, r.c. € 4.764,00, via Caprera, piano S1;
- sub 6, casa di cura, cat. D/4, r.c. € 4.968,00, via Caprera, piano T-1


Al fine di facilitare la lettura della presente, si riporta una planimetria generale esplicitiva con l'individuazione puntuale dei beni facenti parte del Lotto 1 sopra elencati:

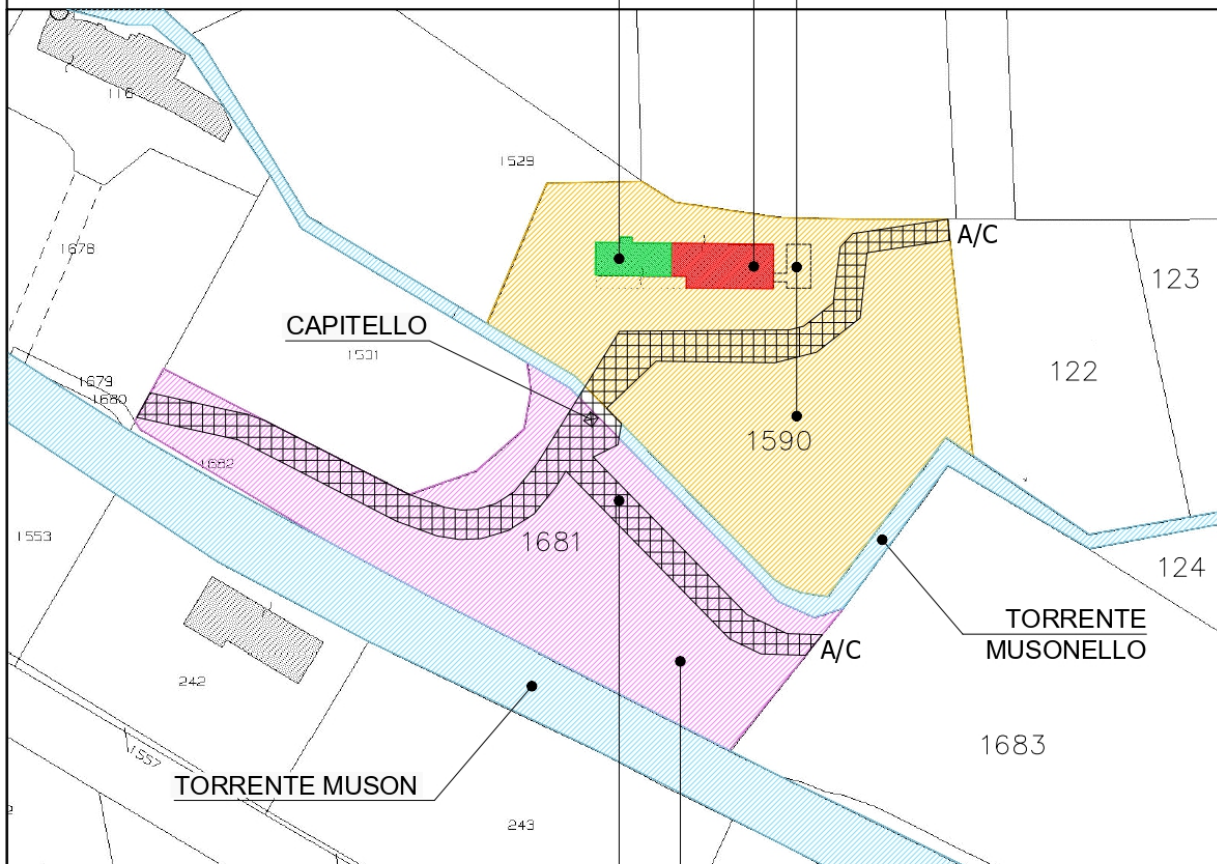


PLANIMETRIA GENERALE ESPLICATIVA

 MAPPALE 1590, SUB 1 e 2
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 5, 6

 MAPPALE 1590, SUB 5 e 6
OGGETTO DI CONFISCA DA PARTE DELL'ERARIO

 MAPPALE 1590, SUB 3
ABITAZIONE RESIDENZIALE



 SERVITU' ESISTENTE

 MAPPALE 1681
TERRENO AGRICOLO



2) Verifica stato dei luoghi

Alla luce delle precarie condizioni dell'edificio e dello stato dei luoghi generale dell'area, lo scrivente ritiene di non dover eseguire ulteriori sopralluoghi oltre a quello eseguito in data 14/07/2025, durante il quale è stato riscontrato, rispetto al precedente sopralluogo del 18/10/2018, un deciso peggioramento dello stato dei luoghi sia all'esterno che all'interno, aggravato dai vari e reiterati saccheggiamenti sull'edificio, per i quali il Custode ha provveduto più volte a sporgere denuncia alle forze dell'ordine. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla relazione fotografica allegata alla prima integrazione alla perizia del 05/08/2025.

Per quanto riguarda l'edificio si ribadisce quanto accertato per l'abitazione relativamente alle precarie condizioni generali: risultano distrutti gli impianti, gli arredi, i serramenti e vi sono tracce di bivaccamenti abusivi di terzi estranei.

L'intero edificio, allo stato attuale, è interamente da ristrutturare: gli impianti tecnologici sono da rifare, svariate pareti sono da risanare e completare con chiusura dei passaggi comunicanti con la porzione oggetto di confisca (al piano terra ed al piano interrato), i serramenti interni ed esterni sono da sistemare/sostituire, le pavimentazioni sono ammalorate in diversi punti, le tinteggiature tutte da rifare, ecc.

Per cui l'edificio, nel suo insieme, è da considerarsi, nella quantificazione del valore di mercato, alla stregua di un edificio al "grezzo".

3) Verifica sulla commerciabilità dei beni in un unico lotto

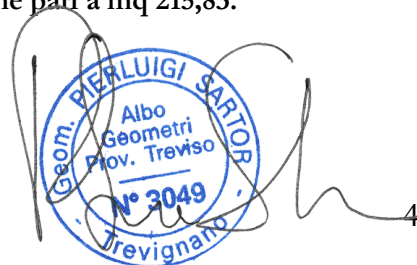
Alla luce di quanto richiesto dall'Ill.mo G.E. si procede alla quantificazione unitaria in un lotto unico, così come inizialmente indentificato nel Lotto 1 nell'Elaborato Peritale del 28/01/2019 depositato agli atti, comprensivo quindi dell'abitazione, del centro benessere e dei terreni agricoli.

4) Verifica consistenza dei beni

L'intero compendio, opportunamente suddiviso tra abitazione e centro benessere, è composto dai seguenti locali aventi le rispettive superfici calpestabili:

- Abitazione piano interrato: vano scale mq 5,57;
- Abitazione piano terra: soggiorno-cucina mq 31,92, camera mq 14,11, studio mq 13,49, wc mq 3,05, corridoio mq 8,42 e portico mq 28,70;
- Abitazione piano primo: camera mq 19,91, guardaroba mq 15,96, stiereria mq 13,86, due bagni rispettivamente di mq 6,35 e di mq 7,05, stanza aperta (camera) mq 15,25, corridoio + vano scale mq 23,35 e terrazzo mq 8,84;

per un totale complessivo di **superficie calpestabile dell'abitazione pari a mq 215,83.**



Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

- Centro benessere piano interrato: locale tecnico per spa mq 10,19, nuova spa mq 62,50, bagno turco mq 4,22, locale tratt. estetico mq 6,30, due ripostigli rispett. di mq 2,60 e di mq 3,90, due locali massaggi rispett. di mq 14,66 e di mq 13,65, corridoio mq 14,80, spogliatoio donne mq 11,60, wc donne mq 3,27, disimpegno mq 5,71, locale massaggi mq 6,25, locale manicure-pedicure mq 5,86, area ristoro-lettura mq 43,40, due docce rispett. di mq 6,67 e di mq 6,07, anti mq 2,53, due wc rispett. di mq 1,17 e di mq 1,17, spogliatoio uomini mq 11,40, wc uomini mq 3,90, ascensore mq 3,70, vano tecnico mq 3,10, sala relax mq 28,30, disimpegno corridoio mq 20,15, vano scale mq 7,18, sauna mq 10,67, locale docce mq 18,48, doccia mq 1,24, centrale termica mq 47,75;

- Centro benessere piano terra: ambulatorio fisioterapia mq 9,75, cinque cabine fisioterapia di rispett. mq 5,25, mq 5,25, mq 5,22, mq 5,22 e mq 9,07, bagno personale mq 1,44, anti personale mq 1,80, bagno utenti mq 4,32, anti utenti mq 3,51, corridoio mq 24,09, vano tecnico 3,57, ascensore mq 3,70, entrata comune mq 43,18, anti centro estetico mq 21,72, locale personale mq 15,90, anti mq 2,67, wc mq 2,02 e portico mq 9,00;

- Centro benessere piano primo: vasca per massaggi subacquei mq 44,62, anti uomini mq 3,97, bagno uomini mq 3,97, anti donne mq 4,20 bagno donne mq 9,48, ascensore mq 3,70, corridoio-disimpegno-vano scale mq 24,23, spogliatoio-docce donne mq 10,67, spogliatoio-docce uomini 10,67, locale ginnastica estetica mq 29,48 e ballatoio mq 10,78;

per un totale complessivo di **superficie calpestabile del centro benessere di mq 717,37**. La **superficie commerciale di vendita**, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50%, dei portici e ballatoi calcolati al 35% e delle terrazze calcolate al 25%) risulta essere di: **Abitazione mq 227,20, e Centro Benessere mq 600,91**.

Il terreno risulta avere una **superficie complessiva pari a mq 4.659** ed è gravato da una servitù di passaggio come meglio specificato nella perizia di stima depositata.

5) Stima dei beni

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco. Lo scrivente ha ritenuto di praticare il secondo metodo e le indagini sono state rivolte all'approfondimento della conoscenza del mercato locale. In particolare si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadrato commerciale". Il prezzo indicato è risultato dalle considerazioni più esposte, in particolare valutando la posizione degli immobili e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona, delle possibilità di realizzo, di vendite già realizzate in loco, del momento in cui si trova il mercato



immobiliare, del contesto ambientale, si ritiene equo determinare il più probabile valore dell'immobile applicando un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dell'interrato calcolato al 50% dei portici calcolati al 35% e delle terrazze calcolate al 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

Abitazione (sub. 3)

➤ piano interrato	mq 7,35 x 50%	= mq 3,67
➤ piano terra	mq 91,17 x 100%	= mq 91,17
➤ piano primo	mq 119,91 x 100%	= mq 119,91
➤ portico piano terra	mq 29,26 x 35%	= mq 10,24
➤ terrazzo piano primo	mq 8,84 x 25%	= mq 2,21

totale superficie commerciale abitazione = mq 227,20

Centro benessere (sub. 5 e sub. 6)

➤ piano interrato	mq 432,49 x 50%	= mq 216,24
➤ piano terra	mq 207,92 x 100%	= mq 207,92
➤ piano primo	mq 169,06 x 100%	= mq 169,06
➤ portico piano terra	mq 9,22 x 35%	= mq 3,23
➤ ballatoio coperto piano primo	mq 12,74 x 35%	= mq 4,46

totale superficie commerciale centro benessere = mq 600,91

Terreno agricolo (mn 1681)

totale superficie = mq 4.659,00

Il valore di mercato applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è pari a €/mq 900,00 per il fabbricato residenziale ed €/mq 800,00 per il centro benessere (valori leggermente inferiori alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2025, comune di Castello di Godego, zona centrale, abitazioni di tipo civile - terziaria, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.200,00 per le abitazioni e da €/mq 950,00 a €/mq 1.050,00 per il terziario) comprendendo in tale valutazione l'ampia area scoperta pertinenziale ad entrambi pari a mq 5872, e di €/mq 8,50 per il terreno agricolo (valore in linea con i Valori Agricoli Medi della Provincia di Treviso), per cui:

- Abitazione	mq 227,20 x €/mq 900,00	= € 204.480,00
- Centro benessere	mq 600,91 x €/mq 800,00	= € 480.728,00
- Terreno agricolo	mq 4659 x €/mq 8,50	= € 39.601,50

Considerato lo stato dei luoghi, le precarie condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, l'aggravio dovuto alla servitù d'accesso gravante sull'intero Lotto 1, lo

Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprendivo, per cui:

- Abitazione € 204.480,00 x coeff. vetustà 0,40 = € 81.792,00 (valore di mercato)
- Centro benessere € 480.728,00 x coeff. vetustà 0,40 = € 192.291,20 (valore di mercato)
- Terreno agricolo € 39.601,50 x coeff. deprezz. 0,80 = € 31.681,12 (valore di mercato)

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo lo stesso potrà verosimilmente essere venduto alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi per la regolarizzazioni delle difformità, dei costi per la bonifica ambientale e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

- Abitazione € 60.000,00 (valore d'asta)
- Centro benessere € 145.000,00 (valore d'asta)
- Terreno agricolo € 25.000,0 (valore d'asta)

Totale a sommare valore d'asta lotto unico = € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente integrazione alla relazione peritale costituita da sette pagine, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento. Per qualsiasi ulteriore approfondimento si rinvia alla lettura dell'elaborato peritale depositato.

Montebelluna li 24/03/2026

L'esperto Estimatore

