

**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](mailto:gianni.caldato@gmail.com)  
[gianni.caldato@geopec.it](mailto: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. Leonardo Bianco**

**E.S. geom. Gianni Caldato**



**INTEGRAZIONE 2**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**



**INCARICO**

In riferimento al quesito posto dal sig. Giudice dell'esecuzione con disposizione del 16.02.2024 avente per oggetto l'esclusione dalla procedura esecutiva dei seguenti beni:

- Comune di Gorgo al Monticano – Catasto Terreni - foglio 2 - particelle nn. 109, 282, 285, 289, facenti parte del lotto 1;
- Comune di Mansuè – Catasto Terreni – foglio 12 particella 193 facente parte del lotto 5;

lo scrivente comunica che l'esclusione dei sopracitati beni non comporta alcuna particolare problematica per l'alienazione del rimanente compendio, se non la sola ridefinizione e rivalutazione dei lotti 1 e 5.

\*\*\*

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

22.1.

**LOTTO 1**

Per la quota di 1/1 della proprietà:

N.C.E.U. Comune di Gorgo al Monticano (TV) Sez. A Fg. 2 via Rosa

m.n.	Sub. Piano	Cat.	CL.	Consistenza	Tipologia	Rendita
314		D/10			Opifici	€. 7.402,00

N.C.T. Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
2	301	T	sem.	2	mq. 1.070	R.D. 8,52 R.A. 4,70
2	302AA	T	sem.	2	mq. 5.000	R.D. 39,83 R.A. 21,95
2	302AB	T	sem.arb.	3	mq. 1.071	R.D. 6,60 R.A. 3,60
2	306	T	sem.	2	mq. 6.933	R.D. 55,22 R.A. 30,44



2	308	T	sem.arb.	3	mq.	484	R.D.	2,98	R.A.	1,62
2	188	T	sem.	2	mq.	2.888	R.D.	23,00	R.A.	12,68
2	191	T	sem.	2	mq.	1.545	R.D.	12,31	R.A.	6,78
2	283	T	sem. arb.	3	mq.	306	R.D.	1,89	R.A.	1,03
2	284	T	sem. arb.	3	mq.	207	R.D.	1,28	R.A.	0,69
2	108	T	sem.	3	mq.	1.892	R.D.	11,67	R.A.	6,35
2	288	T	sem. arb.	3	mq.	105	R.D.	0,65	R.A.	0,35
2	323	T	sem.	3	mq.	180	R.D.	1,11	R.A.	0,60
2	324	T	sem.	3	mq.	88	R.D.	0,54	R.A.	0,30
2	266	T	sem.	3	mq.	46	R.D.	0,28	R.A.	0,15
2	267	T	sem. arb.	4	mq.	5	R.D.	0,03	R.A.	0,01

Fg.	m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita	
6	207	T	vigneto	U	mq.	1.085	R.D. 12,27 R.A. 7,00
6	228	T	sem.	2	mq.	5.123	R.D. 40,80 R.A. 22,49
6	507	T	sem.	2	mq.	8.765	R.D. 69,81 R.A. 38,48
6	279	T	sem.	2	mq.	10	R.D. 0,08 R.A. 0,04
6	45	T	sem.	2	mq.	2.748	R.D. 21,89 R.A. 12,06
6	282	T	prato	2	mq.	562	R.D. 2,02 R.A. 1,02

## beni A

## Gorgo al Monticano (TV) – Periferia - In discreto stato - €/mq. 170.

R.G.E. 648/18 LOTTO 1 beni A				S. E. L.				VALORI				
Superfici Esterne Lorde				Lorde		Commerciali		€/mq.	€.	quota	valore	
Valore di mercato				per elemento	coeff.	per elemento	170	per elemento	di proprietà	quota		
<b>P. TERRA</b>												
	<i>Hm.</i>	<i>m.n.</i>	<i>314</i>	<i>2.824</i>								
Stalla	7,05	12,00	x	60,00	mq.	720,00	1,00	720,00	170	122.658	100,00%	122.658
Stalla a tabulazione libera	4,15	13,80	x	60,00	mq.	828,00	0,60	496,80	170	84.634	100,00%	84.634
Stalla capi di rimonta	3,70	10,30	x	40,00	mq.	412,00	0,60	247,20	170	42.112	100,00%	42.112
Fienile	7,23	43,20	x	20,00	mq.	864,00	0,60	518,40	170	88.313	100,00%	88.313
Vasche per insilato		20,00	x	30,00	mq.	600,00	0,20	120,00	170	20.443	100,00%	20.443
Area Scoperta					mq.	4.322	0,08	363,00	170	61.840	100,00%	61.840
Capacità edifi. residua					mc.	0,00				0		
Oneri												
					<b>Totale</b>	<b>7.746</b>		<b>2.465</b>		<b>420.000 €</b>		<b>420.000 €</b>



beni C

**Gorgo al Monticano (TV) – Zona agricola - €/mq. 4,50.**

R.G. 648/18 Lotto 1 beni C		CONSISTENZA		VALORI			
Valore di mercato		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota di proprietà	valore quota
fg.	mappale n.	qualità	mq.	4,50	per mappale		
2	301	sem.	1.070	4,50	4.815	100%	4.815
2	302AA	sem.	5.000	4,50	22.502	100%	22.502
2	302AB	sem.arb.	1.071	4,50	4.820	100%	4.820
2	306	sem.	6.933	4,50	31.201	100%	31.201
2	308	sem.arb.	484	4,50	2.178	100%	2.178
2	188	sem.	2.888	4,50	12.997	100%	12.997
2	191	sem.	1.545	4,50	6.953	100%	6.953
6	207	vigneto	1.085	4,50	4.883	100%	4.883
6	228	sem.	5.123	4,50	23.056	100%	23.056
6	507	sem.	8.765	4,50	39.446	100%	39.446
6	279	sem.	10	4,50	45	100%	45
6	45	sem.	2.748	4,50	12.367	100%	12.367
6	282	prato	562	4,50	2.529	100%	2.529
2	283	sem.arb.	306	4,50	1.377	100%	1.377
2	284	sem.arb.	207	4,50	932	100%	932
2	108	sem.	1892	4,50	8.515	100%	8.515
2	288	sem.	105	4,50	473	100%	473
2	323	sem.	180	4,50	810	100%	810
2	324	sem.	88	4,50	396	100%	396
2	266	sem.	46	4,50	207	100%	207
2	267	sem.arb.	5	4,50	23	100%	23
Oneri							
<b>Totale</b>			<b>40.113</b>		<b>180.524</b>		<b>180.524</b>

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 1 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

**Valore di mercato della piena proprietà: €. 600.500**

**diconsi euri – sei - cento – mila – cinque - cento**

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

22.5.

**LOTTO 5**

per la quota di **2/5** della proprietà:

N.C.T. Mansuè (TV)

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



beni G

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	40%	5.166
12	166	sem.	2.506	3,80	9.533	40%	3.813
Oneri							
Totale			5.901		22.448 €		8.979 €

Ciò determina un valore di mercato arrotondato del lotto 5 composto dagli indicati cespiti di:

**Valore di mercato della quota di 2/5: € 9.000**

**diconsi euri – nove – mila –**

Nell'ipotesi che venga esteso il pignoramento (allo stato di fatto non rilevato) sino all'intero 1/1

**Valore di mercato della quota di 1/1: € 22.500**

**diconsi euri – venti - due – mila – cinque – cento -**

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

\*\*\*

## VALORE DI VENDITA FORZATA

23.1.

LOTTO 1

beni A

R.G.E. 648/18 LOTTO 1 beni A				S. E. L.			VALORI				
Superfici Esterne Lorde				per elemento	coeff.	per elemento	€/mq.	€.	quota	valore	
Prezzo d'asta							120	per elemento	di proprietà	quota	
<b>P. TERRA</b>											
	<i>Hm.</i>	<i>m.n.</i>	<i>314</i>	<i>2.824</i>							
Stalla	7,05	12,00	x	60,00	mq.	720,00	1,00	720,00	120	86.444	
Stalla a tabulazione libera	4,15	13,80	x	60,00	mq.	828,00	0,60	496,80	120	59.647	
Stalla capi di rimonta	3,70	10,30	x	40,00	mq.	412,00	0,60	247,20	120	29.679	
Fienile	7,23	43,20	x	20,00	mq.	864,00	0,60	518,40	120	62.240	
Vasche per insilato		20,00	x	30,00	mq.	600,00	0,20	120,00	120	14.407	
Area Scoperta					mq.	4.322	0,08	363,00	120	43.582	
Capacità edifi. residua					mc.	0,00				0	
Oneri											
Totale					3.424		2.465		296.000 €		296.000 €



## beni C

R.G. 648/18 Lotto 1 beni C		CONSISTENZA		VALORI			
Prezzo d'asta		Superfici Catastali		€/mq.	€.	quota	valore
fg.	mappale n.	qualità	mq.	3,20	per mappale	di proprietà	quota
2	301	sem.	1.070	3,20	3.426	100%	3.426
2	302AA	sem.	5.000	3,20	16.008	100%	16.008
2	302AB	sem.arb.	1.071	3,20	3.429	100%	3.429
2	306	sem.	6.933	3,20	22.196	100%	22.196
2	308	sem.arb.	484	3,20	1.550	100%	1.550
2	188	sem.	2.888	3,20	9.246	100%	9.246
2	191	sem.	1.545	3,20	4.946	100%	4.946
6	207	vigneto	1.085	3,20	3.474	100%	3.474
6	228	sem.	5.123	3,20	16.401	100%	16.401
6	507	sem.	8.765	3,20	28.061	100%	28.061
6	279	sem.	10	3,20	32	100%	32
6	45	sem.	2.748	3,20	8.798	100%	8.798
6	282	prato	562	3,20	1.799	100%	1.799
2	283	sem.arb.	306	3,20	980	100%	980
2	284	sem.arb.	207	3,20	663	100%	663
2	108	sem.	1892	3,20	6.057	100%	6.057
2	288	sem.	105	3,20	336	100%	336
2	323	sem.	180	3,20	576	100%	576
2	324	sem.	88	3,20	282	100%	282
2	266	sem.	46	3,20	147	100%	147
2	267	sem.arb.	5	3,20	16	100%	16
	Oneri						
	<b>Totale</b>		<b>40.113</b>		<b>128.423</b>		<b>128.423</b>

Ciò determina l'eventuale prezzo arrotondato da porre a base d'asta del lotto 1 per la piena proprietà, composto dagli indicati cespiti di:

**Prezzo d'asta della piena proprietà: €. 424.400**

**diconsi euri – quattro – cento – venti – quattro - mila – quattro – cento –**

23.5.

## LOTTO 5

## beni G

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	9.179	40%	3.672
12	166	sem.	2.506	2,70	6.775	40%	2.710
	Oneri						
	<b>Totale</b>		<b>5.901</b>		<b>15.954 €</b>		<b>6.382 €</b>

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

**Prezzo d'asta della quota di 2/5: €. 6.400**

**diconsi euri – sei – mila – quattro – cento –**



Nell'ipotesi che venga esteso il pignoramento (allo stato di fatto non rilevato) sino all'intero 1/1

**Prezzo d'asta della quota di 1/1: €. 16.000**

diconsi euri – sedici – mila –

\*\*\*

**Allegati aggiornati in sostituzione dei precedenti depositati**

[doc. 14](#)) Estratto mappa NCT

[doc. 14](#)) Schede di valutazione

[doc. 14](#)) Schede sintetiche

\*\*\*

Treviso, 29.02.2024

il Perito Stimatore

geom. *Gianni Caldato*



