

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 194/2023

Promossa da



Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: dott. Leonardo Bianco

Perito stimatore: ing. Eva Gatto

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

INTEGRAZIONE



Premessa

Con provvedimento del 10.01.2026 il Giudice dell'Esecuzione dott. Leonardo Bianco del Tribunale di Treviso ha disposto la redazione dell'integrazione della perizia ai fini della vendita dei beni immobili pignorati in un unico lotto, tenendo conto delle osservazioni formulate dal delegato nella relazione depositata in data 05.12.2025.

Lotto unico

Viene costituito un lotto unico formato dall'insieme dei beni pignorati.

Per il mappale 12, foglio 58 del Catasto Terreni, si è proceduto alla rideterminazione del valore della particella alla luce della situazione giuridica del bene e in assenza di quote millesimali definite. A tal fine, i coefficienti di ragguaglio utilizzati per la determinazione del relativo valore sono stati rimodulati in senso maggiormente cautelativo. È stato confermato il medesimo metodo estimativo della valorizzazione analitica a scaglioni del bene già adottato applicando in questo caso coefficienti più prudenziali.

Si precisa che il capitello devozionale non è stato oggetto di alcuna detrazione. Nella perizia è stato attribuito allo stesso un valore autonomo che è stato sommato al valore delle altre componenti del Lotto 2. La detrazione ha riguardato unicamente la stima dei costi per regolarizzare le difformità riscontrate. Inoltre, la valutazione separata del capitello nel prospetto estimativo, risponde a esigenze di chiarezza e trasparenza del procedimento di calcolo.

Non sussiste pertanto alcun errore né sotto il profilo matematico, né sotto quello metodologico - estimativo. Sul punto, per la determinazione del valore di stima del lotto unico, è stata applicata la stessa metodologia.

Nel lotto unico è stato ricompreso anche il mappale 14, foglio 57 del Catasto Terreni.

Il valore complessivo pari a **€ 820.000,00** è da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per il Lotto unico (Allegato 13 – Stima Lotto unico).

Indicazioni finali

Si precisa che tutti i conteggi riportati nell'integrazione alla Relazione di stima sono propedeutici alla determinazione del prezzo a base d'asta proposto. Il valore finale attribuito agli immobili pignorati è da considerarsi in ogni caso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non



conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

Si evidenzia che non è noto se nel lotto vi siano elementi/matrici non naturali, provenienti da siti esterni che necessitano di specifiche opere di bonifica e smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti o impianti interrati che necessitano di adeguato smaltimento o più in generale di materiali con presenza di fibre di amianto o altri tipi di inquinanti.

Tutto quanto riportato nella presente relazione di stima rinviando ogni ulteriore e diversa valutazione alle decisioni dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Elenco allegati

Allegato 13 – Stima Lotto unico.

Quinto di Treviso, li 19 marzo 2026

Il Perito stimatore

ing. Eva Gatto



Allegato 13					
STIMA LOTTO UNICO					
descrizione	superficie stimata (mq)	coeff. ponderale	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore commerciale (€)
FABBRICATI e AREE					
fabbricato principale - mulino (su mappale 14 fg 58 del C.T.)	1.365,66	1,00	1.365,66		
magazzino nord (mappale 80 fg 11 sez G del C.F. su mappale 12 fg 58 del C.T.)	190,59	0,80	152,47		
annesso sud- est (mappale 73 fg 58 del C.T.)	18,00	0,50	9,00		
pesa (su mappale 16 fg 58 del C.T.)	5,51	0,50	2,76		
<i>sommano</i>			1.529,89		
<i>arrotondata a</i>			1.530,00		
<i>stima</i>			1.530,00	200,00	306.000,00
mappale 14 del foglio 58	1.296,00	1,00	1.296,00		
mappale 15 del foglio 58	400,00	1,00	400,00		
mappale 16 del foglio 58	4.245,00	1,00	4.245,00		
<i>sommano</i>			5.941,00		
<i>a detrarre</i>					
superficie coperta stimata del fabbricato principale e della pesa			-502,23		
restano per la superficie dell'area esterna			5.438,77		
<i>arrotondata</i>			5.439,00		
<i>stima</i>			5.439,00	70,00	380.730,00
<i>a detrarre</i>					
stima costi per la messa in pristino delle parti non sanabili					-10.000,00
stima costi per aggiornamento documentazione catastale					-1.500,00
<i>stima</i>					675.230,00
mappale 14 del foglio 57 (isolotto)	612,00	1,00	612,00	7,00	4.284,00
fabbricato (su mappale Mappale 81 sub 1, catasto fabbricati folgio 11 sez G)	236,68	1,00	236,68		
area (mappale 12 fg 58 del C.T.)					
	2.958,50	0,080	236,68		
	642,15	0,020	12,84		
<i>sommano</i>			486,20		
<i>arrotondata a</i>			486,00		
<i>stima</i>			486,00	700,00	340.200,00
capitello <i>stima</i>					10.000,00
<i>a detrarre</i>					
stima costi per regolarizzazione difformità edilizie					-5.000,00
<i>sommano</i>					345.200,00
totale complessivo					1.024.714,00
Ritenendo che il valore di vendita forzata sia pari al valore di mercato sopra determinato diminuito del 20% risulta:					819.771,20
arrotondato a					820.000,00
Valore da considerarsi prezzo a base d'asta proposto per i beni pignorati.					

