

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

TRIBUNALE DI TREVISO

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G. n. 277/2020 v.G.

Giudice Delegato: dott. ANDREA VALERIO CAMBI
 Curatore: dott. IGINO BERTI

RELAZIONE DI STIMA

APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DI CIRCA 2000 MQ IN ZONA COLLINARE



ubicazione : **TARZO (TV) – località Salton – via Giuseppe Verdi**

disponibilità : **LIBERO**

quota proprietà : **PER LA QUOTA DI 1/2 (META') PIENA PROPRIETA'**

descrizione catastale :

Comune di TARZO (TV) – Catasto dei Terreni - Foglio 8

<u>mapp. 1070 :</u>	semin arbor cl. 2	mq 1.186	R.D. € 6,13 R.A. € 3,68
<u>mapp. 1252 :</u>	semin arbor cl. 2	mq 971	R.D. € 5,01 R.A. € 3,01
	Sommano totali	mq 2.157	

Valore di stima dell'intero : ----- € 80.000,00

Valore di stima della quota di 1/2 indiviso ----- € 40.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto arch. FANTIN GIUSEPPE, libero professionista, con studio in Montebelluna (TV), piazza Negrelli n. 17/1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Treviso al n. 1161, all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso - categoria industriale - col n. 210 di posizione, a seguito del conferimento di incarico ricevuto dal dr. Iginio Berti, quale curatore dell'eredità giacente del sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella procedura R.G. 277/2020, al fine di redigere una perizia di stima relativa ad un immobile sito in Comune di Tarzo, località Salton, via Giuseppe Verdi di proprietà del de cuius per la quota di un mezzo indiviso .

Sulla scorta della documentazione tecnica acquisita nel corso dei sopralluoghi, dai fascicoli di causa, dalle verifiche ed accertamenti svolti, dalla documentazione rilasciata dai pubblici uffici (Agenzia delle Entrate – sezione Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo), ecc., si procedeva al completamento ed elaborazione dei dati al fine di addivenire alla stesura della seguente relazione di stima.

INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	3
2)	<u>UBICAZIONE</u>	4
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	6
4)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	8
5)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	14
6)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	15
7)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	17
8)	<u>ELENCO ALLEGATI</u>	18

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

L'appezzamento di terreno edificabile oggetto della presente stima, costituito da due particelle catastali contigue fra loro, aventi una superficie complessiva di mq 2.157 catastali, è così censito catastalmente:

PER LA QUOTA DI 1/2 (META') DI PROPRIETA'

Comune di TARZO (TV) – Catasto dei Terreni

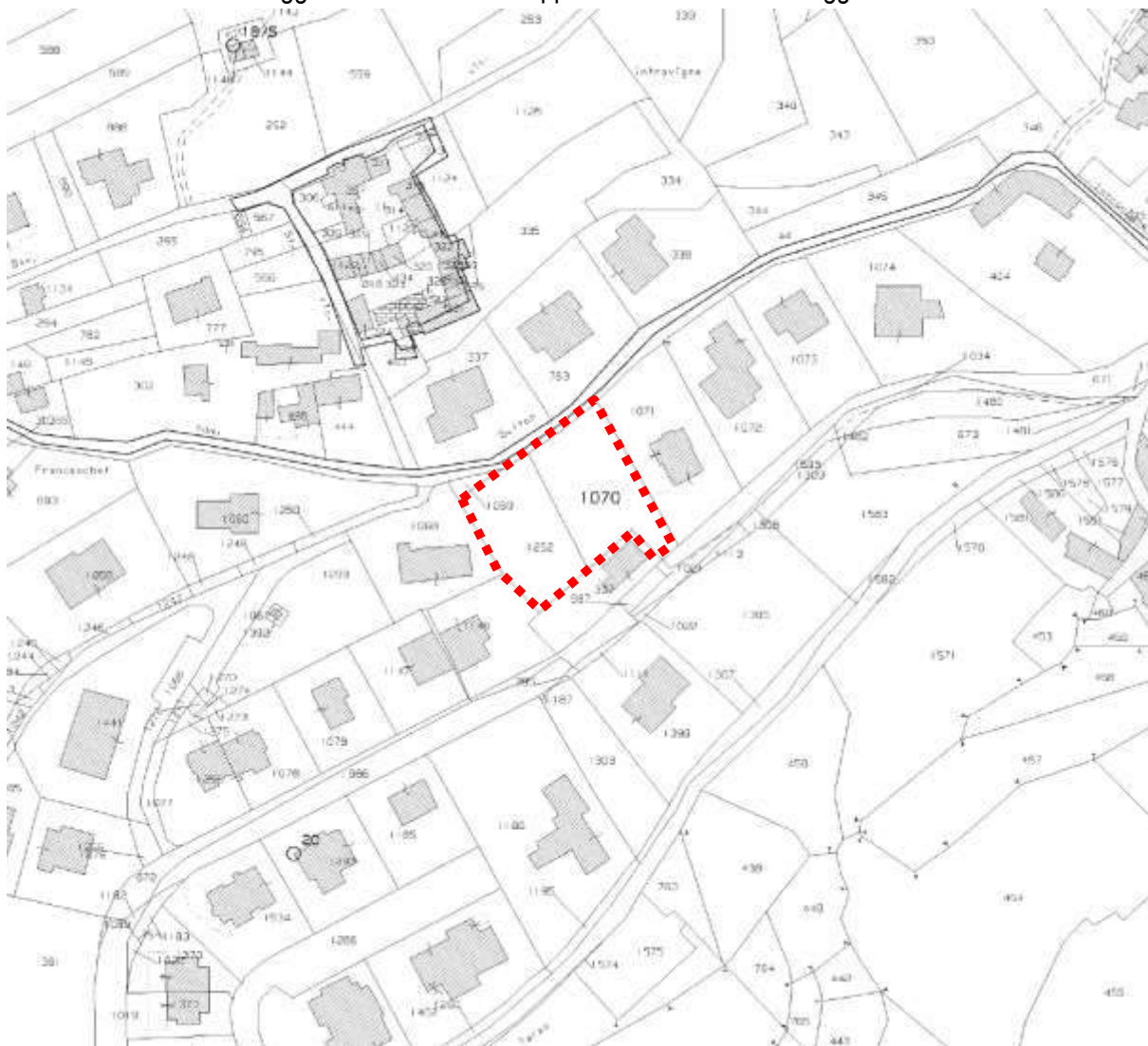
Foglio 8

mapp. 1070 : semin arbor cl. 2 mq 1.186 R.D. € 6,13 R.A. € 3,68

mapp. 1252 : semin arbor cl. 2 mq 971 R.D. € 5,01 R.A. € 3,01

Sommano totali **mq 2.157**

Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di TARZO, fg 8, mapp. 1070 – 1252
con tratteggio rosso è indicato l'appezzamento di terreno oggetto di stima



Confini degli immobili (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'appezzamento di terreno edificabile oggetto della presente stima, costituito dalle particelle catastali 1070 – 1252 contigue fra loro, confina:

- a nord con strada pubblica e mappale 1069;
- ad est con mappale 1071;
- a sud con strada via A. Vivaldi e con mappale 397;
- ad ovest con mappali 1146 – 1068.

2) UBICAZIONE:

TARZO (TV) – località Salton – via Giuseppe Verdi

L'immobile è situato nella zona collinare delle Prealpi Trevigiane.

Il terreno è ubicato in località Salton, ad est del centro abitato del Comune di Tarzo, ove si trovano i servizi essenziali (Municipio, banche, Posta, esercizi di vicinato, scuola primaria e secondaria, ecc.). Gli altri servizi (Ospedale, Agenzia delle Entrate, stazione ferroviaria, ecc.) si trovano nei Comuni di maggiori dimensioni, quali Vittorio Veneto, ad est, e Conegliano, a sud. L'appezzamento di terreno in questione si trova in un contesto urbanizzato caratterizzato per lo più da fabbricati residenziali.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

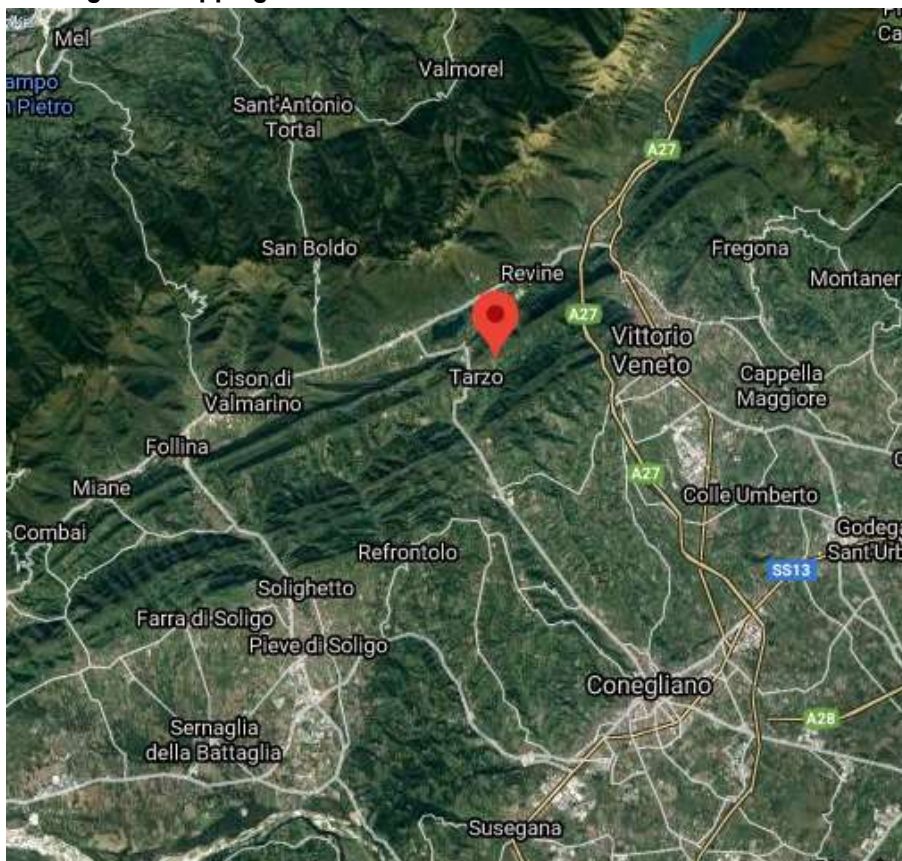
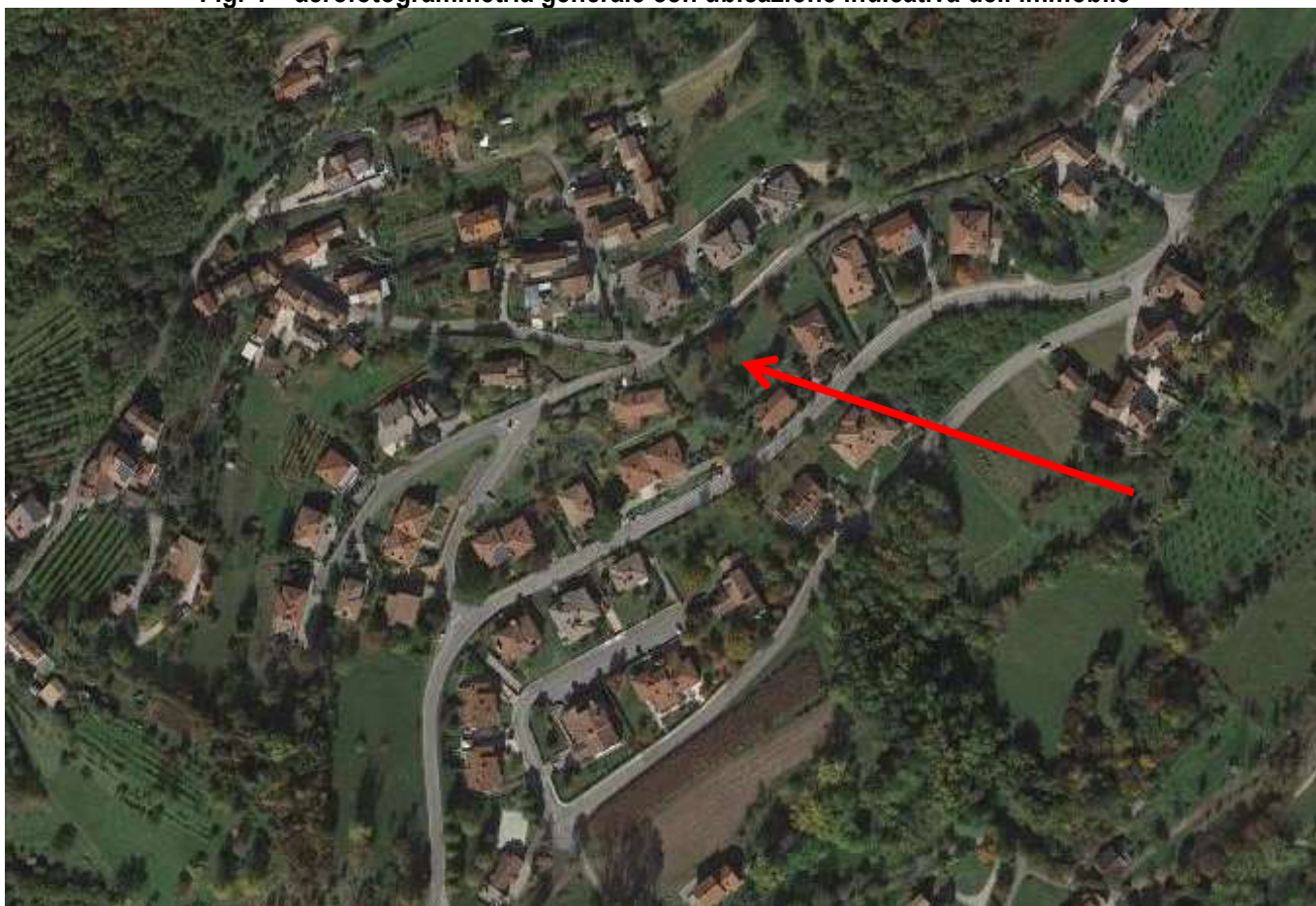


Fig. 3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile

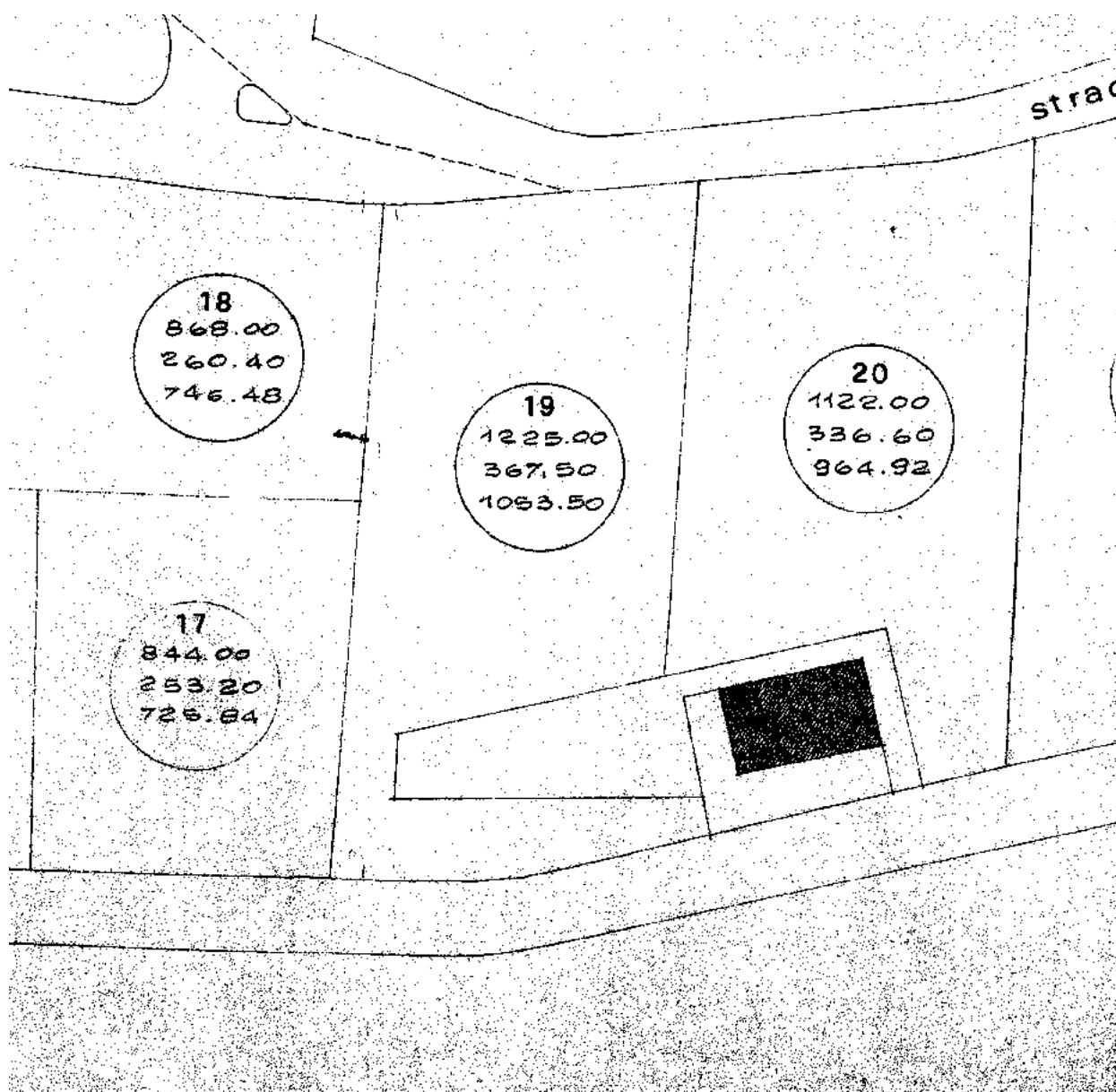


mq 971, tale differenza è dovuta alla circostanza che il 19 del Piano di Lottizzazione include anche una porzione dell'attiguo mappale 397 di proprietà di terzi.

E' da osservare che anche il lotto 20 individuato dal Piano di Lottizzazione ha una superficie fondiaria di mq 1122 mentre il corrispondente mappale 1070 ha una superficie catastale di mq 1186.

Di tali circostanze occorrerà tenere in debito conto in sede di definizione degli indici e modalità progettazione. Altro elemento che si segnala è che la cartografia del Piano degli Interventi per la zona in oggetto indica un Indice Fondiario di 0,75.

Fig. 6 – estratto Piano di Lottizzazione vigente
Lotti 19 - 20



4) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

4.1) ACCESSO AGLI IMMOBILI :

Il terreno in oggetto che nel piano di lottizzazione è individuato come due lotti, attualmente di fatto costituisce una unica entità accessibile dall'angolo nord-ovest tramite un cancello posticcio esistente sulla via Giuseppe Verdi , con la quale confina con l'intero lato nord. Il tratto ove vi è il cancello, è l'unico tratto accessibile dalla via Vivaldi, in quanto nel restante tratto del confine nord il terreno è posto a quota inferiore rispetto alla strada. In caso di edificazione l'accesso dovrà essere regolarizzato ed arretrato come da normative comunali.

Fig. 7 – vista dell'accesso dal lato nord del terreno



Fig. 8 – vista da nord da via G. Verdi dell'accesso all'immobile



Il terreno inoltre all'angolo sud-est (nella fattispecie il mappale 1070) per un breve tratto confina con la via Antonio Vivaldi.

In questo tratto non vi è all'attualità modo di accedere al terreno, in quanto vi è una recinzione in roccia con soprastante ringhiera metallica, ed il terreno è in posizione rialzata rispetto alla strada.

4.2) CARATTERISTICHE GENERALI :

L'appezzamento di terreno oggetto di stima è costituito da un insieme di due particelle che unitamente hanno una superficie di mq 2.157 catastali e sono individuate nel vigente Piano degli Interventi in zona **C1 – Zone residenziali parzialmente edificate e di completamento.**

L'immobile è situato nella zona collinare delle Prealpi Trevigiane. La giacitura è inclinata, con pendenza avente andamento nord-sud. L'esposizione del lotto è a sud.

Il terreno è ubicato in località Salton, pregevole zona residenziale sita immediatamente ad est del centro abitato del capoluogo del Comune di Tarzo.

Attualmente il terreno risulta a prato, regolarmente sfalciato, con frutteti vari, olivi, ecc.. Sul lato sud vi sono i resti di una casetta da giardino (trattasi di manufatto non rilevante urbanisticamente).

La zona attualmente è servita da fognatura, illuminazione, energia elettrica, acquedotto.

Fig. 9 – vista da ovest del lato nord dell'appezzamento confinante con via G. Verdi



Fig. 10 – vista da est del lato nord dell’appezzamento confinante con via G. Verdi



Fig. 11 – vista da nord dell’appezzamento



Fig. 12 – vista da nord dell’appezzamento



Fig. 13 – vista da nord dell’appezzamento



Fig. 14 – vista da nord dell'appezzamento



Fig. 15 – vista della via G. Verdi



Fig. 16 – vista della via G. Verdi



Fig. 17 – vista da est della via A. Vivaldi con cui il mapp. 1070 confina con l'angolo sud-est



5) PROVENIENZE E SERVITU'**Titolo di provenienza :**

Al de cuius le unità in oggetto sono pervenute **per la quota di 1/2 (metà) della piena proprietà** in forza di:

Atto di Compravendita in data 29/12/1989, rep. n. 61628, a rogito notaio Brusadin Giovanni Carlo (TV), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 24/01/1990 ai numeri R.G. 2199 / R.P. 1736.

Servitù:

Sull'intero lato ovest del mappale 1252 vi è una condotta fognaria comunale interrata.

Sul confinante mappale 397 vi è un fabbricato con pareti finestrate posto quasi a ridosso del confine, per cui in caso di edificazione occorreranno rispettare le distanze di dieci metri tra edifici e tra pareti finestrate. (il che comporta distanze dai confini maggiori di quelle minime previste dagli strumenti urbanistici comunali).

Il confine est, verso il mappale 1071 non è identificato con certezza, in quanto delimitato con elementi posticci.

Fig. 18 – vista del fabbricato esistente a sud dei mappali 1252 - 1070



Le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore degli immobili in oggetto, sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza e si possono così riassumere:

- tutti gli obblighi, servitù e diritti derivanti dalla lottizzazione di cui gli immobili fanno parte, regolata con convenzione stipulata con il Comune di Tarzo con atto in data 27/08/1974 n. 567 del Segretario Comunale di Tarzo.

Nell'atto di compravendita parte acquirente veniva edotta che restavano fermi in via esclusiva a carico delle parti venditrici gli oneri finanziari da loro assunti con il comune di Tarzo con detta convenzione di lottizzazione e che la lottizzazione, nella quale sono compresi gli appezzamenti di terreno compravenduti, è stata collaudata.

6) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora /quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del compendio immobiliare da stimare.

Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'area oggetto di stima è data dalla somma delle superfici catastali di ciascun mappale. Il risultato ottenuto è il seguente:

PER LA QUOTA DI 1/2 (META') DI PROPRIETA'

Comune di TARZO (TV) – Catasto dei Terreni

Foglio 8 mapp. 1070 : semin arbor cl. 2 mq 1.186 R.D. € 6,13 R.A. € 3,68

Foglio 8 mapp. 1252 : semin arbor cl. 2 mq 971 R.D. € 5,01 R.A. € 3,01

Sommano totali **mq 2.157**

Stima dell'immobile

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, e di tutte le circostanze e considerazioni sopra riportate, ed in particolare:

- della ubicazione e del contesto in cui si inserisce il compendio immobiliare,
- della zonizzazione del vigente Piano degli Interventi,
- della conformazione e giacitura del terreno,
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- della consistenza,
- della possibilità edificatoria di oltre 1500 metri cubi.

Effettuate le opportune valutazioni e ricerche di mercato si è riscontrato che :

i valori IMU del Comune di Tarzo per terreni edificabili C1 come quello in oggetto quantificati però nell'anno 2013 ammonta a € 60,00 al metro quadrato ;

sul locale mercato immobiliare, si è rilevato che trattandosi di zone ad edificazione diffusa, caratterizzate da edificazioni sparse (case singole, max due alloggi) il prezzo richiesto per i lotti di terreno sono indicati a corpo, quasi a prescindere dalla volumetria massima realizzabile, in quanto di massima destinati ad edificazione di unità unifamiliari.

Si è riscontrato infatti su Immobiliare.it

(rif. V301SR.2308) un lotto in vendita di mq 3850 con edificabilità di mc 1.200 per € 90.000 ;

(rif. GB037) un lotto in vendita di mq 3.500 con edificabilità di mc 1.600 per € 125.000 ;

Tutto ciò premesso, considerate le attuali condizioni del mercato della zona in cui esso è ubicato e del periodo di forte congiuntura economica generale in corso, eseguite inoltre le analisi comparative sulle vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona, si stima congruo di assegnare all'immobile oggetto di stima un valore unitario di € 45,00 quarantacinque/00 al metro quadrato

che moltiplicato per la consistenza da un valore totale per l'intera piena proprietà pari a :

$\text{mq } 2.157 \times \text{€}/\text{mq } 45,00 = \text{€ } 97.065,00$

tenuto conto della assenza di un comodo accesso al terreno, e delle spese necessarie per garantirne uno comunque percorribile con automezzi, si apporta una detrazione forfettaria di € 17.065,00

quantificando così il valore a corpo dell'intero terreno in€ 80.000,00
(diconsi euro ottantamila/00)

così suddiviso :

per il mappale 1070 di catastali mq 1.186 € 44.000,00 quarantaquattromila/00

per il mappale 1252 di catastali mq 971 € 36.000,00 trentaseimila/00

il valore della QUOTA DI 1/2 (METÀ) DI PROPRIETÀ pertanto è pari a
valore di 1/2 a corpo dell'intero terreno€ 40.000,00
(dicono euro quarantamila/00)
così suddiviso :
valore di 1/2 per il mappale 1070 di mq 1.186€ 44.000,00 quarantaquattromila/00
valore di 1/2 per il mappale 1252 di mq 971 € 36.000,00 trentaseimila/00

Tale è il valore che il sottoscritto perito attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente stima.

7) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per le unità immobiliari in oggetto erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli a tutto oggi estinte completamente.

Pertanto alla data odierna non risultano a carico dei terreni oggetto di stima iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE del 27/02/2003 - Registro Particolare 1708 Registro Generale 8251
Pubblico ufficiale BLANDALEONE ROBERTO Repertorio 111246 del 11/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6028 del 16/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/10/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 22/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 17/07/2008 - Registro Particolare 17925 Registro Generale 28500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO - SEZIONE DI CONEGLIANO Repertorio 1206 del 01/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 491 del 01/02/2011 (CANCELLAZIONE)

Montebelluna, lì 06 maggio 2021

il perito stimatore
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



ELENCO ALLEGATI :

Allegato 1 : Certificato Di Destinazione Urbanistica ;

Allegato 2 : Estratto di Mappa catastale ;

Allegato 3 : Visura catastale Storica mappale 1070 foglio 8

Allegato 4 : Visura catastale Storica mappale 1252 foglio 8

Allegato 5 : Visura aggiornata elenco note di Conservatoria mappale 1070 ;

Allegato 6 : Visura aggiornata elenco note di Conservatoria mappale 1252 ;

Allegato 7 : nota di trascrizione 2199/1736 del 24/01/1990 del titolo di provenienza

Allegato 8 : Documentazione Fotografica ;



Matteo Contento - Giuseppe Sciolì

Notai associati

Montebelluna - Treviso - Conegliano

www.notaicontentoscioli.it

----- RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE -----

su richiesta della società "ASTE 33 S.R.L.", con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, codice fiscale: 04785020266; -----

per conto dell'eredità giacente del defunto [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. -----

----- Immobili oggetto di relazione -----

- terreni estesi per complessivi catastali mq 2.157 (duemilacentocinquantasette) siti in Comune di Tarzo e così catastalmente individuati: -----

Catasto Terreni - Comune di Tarzo = -----

Foglio 8 -----

MN. 1070 semin arbor, classe 2^, Ha. 00.11.86, Rd. 6,13, Ra. 3,68= -----

MN. 1252 semin arbor, classe 2^, Ha. 00.09.71, Rd. 5,01, Ra. 3,01= -----

Confini a corpo: per un lato con mappale 1071, per un secondo lato con mappale 397 e strada, per un terzo lato con mappali 397, 1146 e 1068, tutti del Catasto Terreni, Foglio 8 del Comune di Tarzo, salvo altri. -----

Con la precisazione, ai fini catastali, che il mappale 1070 deriva dal mappale 372, il mappale 1252 deriva dal mappale 1069 (ex mappale 372); giusta frazionamento del 21 dicembre 1990. -----

----- ATTESTAZIONE -----

In relazione ai dati su riportati il sottoscritto Matteo Contento, Notaio in Montebelluna iscritto al Collegio Notarile di Treviso, dopo aver eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità -----

----- dichiara -----

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili è quella sopraindicata e gli stessi risultano ancora intestati al defunto [REDACTED] e alla signora [REDACTED] di seguito generalizzata; -----

2. che detti immobili, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data dell'8 maggio 2026 di piena proprietà dei signori: -----

in regime di comunione legale dei beni. -----
In data ----- è deceduto il signor -----
predetto, senza lasciare disposizioni di ultima volontà che si conoscano. Il Tribunale di Treviso ha dichiarato aperta la procedura dell'Eredità Giacente del defunto signor -----
----- con decreto RG n. 277/2020 del 13 febbraio 2020 cronol. n. 62/2020 del 17 febbraio 2020; -----

3. che detti immobili sono ad essi pervenuti in forza dell'atto di compravendite ricevuto da Giovanni Carlo Brusadin, già Notaio in Vittorio Veneto in data 29 dicembre 1989 repertorio n. 61628, ivi registrato il 18 gennaio 1990 al n. 118 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 24 gennaio 1990 ai nn. RG 2199 RP 1736; -----

4. che a tutto l'8 maggio 2026 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri, ad eccezione della convenzione di lottizzazione di cui all'atto autenticato nelle firme dal Segretario Comunale del Comune di Tarzo in data 27 agosto 1974 repertorio n. 567, registrato a Vittorio Veneto il 13 settembre 1974 al n. 5137, vol. 153 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 14 ottobre 1974 ai nn. RG 17729 RP 15712 (convenzione che non prevede alcun limite nella trasferibilità dell'immobile, nè limitazioni di prezzo, canone e/o diritti di prelazione); -----

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi dei soggetti indicati al superiore punto 2, secondo gli atti trascritti anche in relazione ai disposti di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151 e degli articoli da 161 a 215 del codice civile; -----

----- conferma -----

1. di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le formalità della dichiarazione di successione e dei relativi adempimenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto a favore della Curatela dell'Eredità Giacente che saranno eseguiti a cura e spese della stessa a seguito dell'aggiudicazione del lotto da vendersi con asta competitiva; -----

2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi; -----

3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti. -----

----- QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO -----

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in regime di comunione legale dei beni; -----
in ditta al ventennio giusta atto di compravendite ricevuto da Giovanni Carlo Brusadin, Notaio in Vittorio Veneto in data 29 dicembre 1989 repertorio n. 61628, sopra citato. -----

Montebelluna, lì 11 maggio 2026.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

