

INDICE

1	Premessa	5
2	Formazione dei lotti	5
3	Il fabbricato condominiale	5
3.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	5
3.2	<i>Descrizione del condominio</i>	6
3.3	<i>Caratteristiche costruttive e finiture</i>	6
4	Il Lotto 1	6
4.1	<i>Identificazione catastale</i>	7
4.2	<i>Conformità catastale</i>	7
4.3	<i>Confini</i>	7
4.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	7
4.5	<i>Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie</i>	8
4.6	<i>Servitù</i>	10
4.7	<i>Descrizione dell'appartamento</i>	10
4.7.1	<i>Finiture</i>	10
4.7.2	<i>Impianti</i>	10
4.8	<i>Descrizione del magazzino</i>	10
4.8.1	<i>Finiture</i>	11
4.8.2	<i>Impianti</i>	11
4.9	<i>Stato conservativo</i>	11
4.10	<i>Consistenza</i>	11
4.11	<i>Destinazione urbanistica</i>	11
4.12	<i>Destinazione del PGRA</i>	12
4.13	<i>Regolarità edilizia</i>	12

4.14	<i>Disponibilità</i>	12
4.15	<i>Divisibilità</i>	12
4.16	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	12
4.17	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	13
5	Il Lotto 2	13
5.1	<i>Identificazione catastale</i>	13
5.2	<i>Confini</i>	14
5.3	<i>Proprietà e provenienza</i>	14
5.4	<i>Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie</i>	14
5.5	<i>Servitù</i>	16
5.6	<i>Descrizione dell'appartamento</i>	16
5.6.1	<i>Finiture</i>	16
5.6.2	<i>Impianti</i>	16
5.6.3	<i>Stato conservativo</i>	17
5.6.4	<i>Consistenza</i>	17
5.7	<i>Destinazione urbanistica</i>	17
5.8	<i>Destinazione del PGRA</i>	18
5.9	<i>Regolarità edilizia</i>	18
5.10	<i>Disponibilità</i>	18
5.11	<i>Divisibilità</i>	18
5.12	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	18
5.13	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	19
6	Il Lotto 3	19
6.1	<i>Ubicazione ed accessibilità</i>	19
6.2	<i>Identificazione catastale</i>	19
6.3	<i>Confini</i>	19
6.4	<i>Proprietà e provenienza</i>	20

6.5	<i>Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie</i>	20
6.6	<i>Servitù</i>	22
6.7	<i>Descrizione del fondo</i>	22
6.8	<i>Destinazione urbanistica</i>	22
6.9	<i>Destinazione del PGRA</i>	22
6.10	<i>Disponibilità</i>	22
6.11	<i>Divisibilità</i>	22
6.12	<i>Stima del più probabile valore di mercato</i>	23
6.13	<i>Stima del valore di vendita forzata</i>	23
7	<i>Conclusioni</i>	23
	<i>Elenco allegati</i>	25

RELAZIONE

1 Premessa

Il dott. Edoardo Lollo, in qualità di curatore della procedura in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà di terreni e fabbricati intestati ai debitori, situati tutti in comune di Tarzo (TV). Compiuti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

2 Formazione dei lotti

Si ritiene conveniente suddividere il compendio immobiliare dei debitori nei seguenti tre lotti:

- Lotto 1: piena proprietà di un appartamento collocato al primo piano e di un magazzino collocato al piano terra di in fabbricato condominiale sito in comune di Tarzo (TV), località Corbanese, Via Ponte Molini n. 4.
- Lotto 2: piena proprietà di un appartamento collocato al secondo piano di in fabbricato condominiale sito in comune di Tarzo (TV), località Corbanese, Via Ponte Molini n. 4.
- Lotto 3: proprietà per la quota di 1/4 di un terreno agricolo destinato a prato e vigneto sito in località Vallandrui nel comune di Tarzo (TV).

3 Il fabbricato condominiale

3.1 Ubicazione ed accessibilità

Si tratta di un edificio composto da quattro appartamenti, due magazzini ed un'autorimessa, situato al civico 4 di Via Ponte Molini, all'interno dell'abitato della

frazione di Corbanese di Tarzo, una località di 1.200 abitanti dove sono fruibili alcuni beni e servizi di prima necessità. I centri importanti più vicini sono Conegliano e Vittorio Veneto, distanti una decina di chilometri, raggiungibili in auto attraverso la viabilità locale. Il fabbricato è accessibile, a piedi ed in auto, attraverso Via Ponte Molini che, diramandosi dalla strada provinciale "SP635" (Via Piave nella toponomastica locale) che attraversa Corbanese, consente di raggiungere un gruppo di abitazioni che formano il cosiddetto "Borgo Molini", collocato all'estremità nord della frazione.

3.2 Descrizione del condominio

L'edificio è stato costruito nella seconda metà degli anni Sessanta, ed ampliato nel 1975 con la costruzione di un'autorimessa esterna, su un lotto di terreno avente forma trapezoidale, compatta, esteso 1.281 mq circa, confinante su un lato con Via Ponte Molini. Il fabbricato è disposto su tre livelli: il piano terra è occupato da due magazzini ed una autorimessa, i piani soprastanti da quattro appartamenti, due per ogni piano, collegati da una scala interna il cui vano è posizionato al centro dell'edificio, accessibile direttamente dall'area scoperta.

3.3 Caratteristiche costruttive e finiture

Il condominio ha fondazioni continue, struttura portante mista costituita da telai in calcestruzzo armato e muri portanti in blocchi di laterizio, solai in laterocemento, tetto a due falde, manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera preverniciata, muri di tamponamento in blocchi di laterizio, facciate intonacate e tinteggiate, con inserti al piano terra in mattoni faccia a vista, area scoperta antistante il fabbricato pavimentata in calcestruzzo, non recintata; il resto è lasciato a verde, delimitato da una recinzione con rete metallica sostenuta da paletti metallici.

4 Il Lotto 1

Come premesso comprende un appartamento situato al primo piano ed un magazzino situato al piano terra del condominio.

4.1 Identificazione catastale

L'appartamento ed il magazzino sono così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tarzo:

Sezione C - Foglio 3

- Mappale 351, Sub. 2, Borgo Molini n. 4, Piano T-1, Categoria A/2, Classe I, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 105 mq, Rendita 426,08 €;
- Mappale 351, Sub. 5, Borgo Molini n. 4, Piano T, Categoria C/2, Classe I, Consistenza 82 mq, Superficie catastale totale 97 mq, Rendita 114,34 €.

È compresa la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sul Mn. 351 Sub. 9 B.C.N.C. - area scoperta comune ai Subb. 2-3-4-5-6-7-8.

4.2 Conformità catastale

I dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, pertanto le due unità immobiliari sono regolari sotto il profilo catastale.

4.3 Confini

L'appartamento confina con muri perimetrali su tre lati, con vano scala comune e con il Mn. 351 Sub. 7, salvo altri e/o variati. Il magazzino confina con ingresso e vano scala comune e con il Mn. 351 Subb. 4 e 9, salvo altri e/o variati.

4.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che ad ognuno dei due debitori è intestata la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei beni sopradescritti che è ad essi pervenuta tramite successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] presentata all'

Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19.02.2026 al n. 60488 Vol. 88888, ivi trascritta il 24.02.2026 ai nn. 6130/4312, alla quale ha preceduto accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario con atto in data 28.01.2025 rep. n. 240/2025 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 04.02.2025 ai n.ri 3694/2513. Al de cuius la piena proprietà dei beni era pervenuta mediante:

- atto di compravendita in data 23.03.1967 rep. n. 10384 del notaio Nico Vascelari di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 06.04.1967 ai n.ri 5886/5277;
- riunione di usufrutto in morte di ██████████ deceduto in data ██████████;
- atto di divisione del 24.10.2007 rep. n. 127017 del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), trascritto in data 15.11.2007 ai nn. 54401/29887.

4.5 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 10.03.2026, risulta che i beni sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) iscrizione nn. 1189/164 del 10.01.2017: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22.12.2016 rep. n. 10854/2016 del Tribunale di Treviso:
- a favore: ██████████ con sede in ██████████ (cod. fisc. ██████████), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
 - contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (cod. fisc. ██████████ ██████████), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
 - importo capitale 100.722,14 €, importo totale 150.000,00 €;
 - l'iscrizione riguarda anche altri beni dello stesso soggetto;
 - l'iscrizione è stata annotata in data 03.08.2017 ai nn. 27918/3786 per cessione di ipoteca;

b) iscrizione nn. 4312/628 del 07.02.2018: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.07.2017 rep. n. 4808 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- importo capitale: 59.080,80 €; importo totale 90.000,00 €;
- l'iscrizione colpisce anche altri beni dello stesso soggetto e di altro soggetto;

c) iscrizione nn. 29721/4921 del 22.09.2020: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14.09.2020 rep. n. 5522 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- importo capitale 171.322,10 €, importo totale 172.000,00 €;
- l'iscrizione colpisce anche altri beni dello stesso soggetto e di altro soggetto.

d) trascrizione nn. 40942/29461 del 06.11.2023: sentenza di liquidazione giudiziale del 10.03.2023 rep. n. 39 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted]
[redacted]
[redacted]
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted])
[redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

(cod. fisc. [REDACTED]).

4.6 Servitù

Non risultano trascritte né evidenti servitù a favore o contro il bene sopradescritto.

4.7 Descrizione dell'appartamento

L'alloggio occupa circa la metà del primo piano del fabbricato, a destra del vano scala: è composto da ingresso su corridoio, pranzo ed angolo cottura, tre camere, bagno e balcone accessibile dal soggiorno. L'appartamento ha tre facciate prospicienti verso l'esterno, rivolte a nord-est, sud-est e sud-ovest.

4.7.1 Finiture

L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in legno nelle camere, in ceramica nelle altre stanze, rivestimenti parziali della cucina e del bagno in ceramica, battiscopa in legno, serramenti in legno verniciato con vetro singolo, avvolgibili in materiale plastico, porte interne in legno, cieche o vetrate, portoncino d'ingresso in legno, non blindato, sanitari del bagno in ceramica smaltata con rubinetti monocomando. Tutte le finiture sono state rinnovate con un intervento di ordinaria manutenzione eseguito negli anni Ottanta.

4.7.2 Impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, impianto televisivo centralizzato, impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni, con caldaia a basamento funzionante a gasolio installata in un vano comune all'interno del magazzino del piano terra di proprietà di terzi, impianto di raffrescamento a split con diffusore installato sopra il portoncino d'ingresso, impianto idrico-sanitario comune allacciato all'acquedotto pubblico, impianto fognario condominiale.

4.8 Descrizione del magazzino

Il magazzino occupa circa metà del piano terra del fabbricato principale, a sinistra del vano scala: è composto da un unico vano accessibile direttamente da Via Ponte Molini attraverso un portone.

4.8.1 Finiture

Il magazzino ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in calcestruzzo, serramenti metallici con vetro semplice, portone metallico scorrevole.

4.8.2 Impianti

Il magazzino è dotato soltanto di impianto elettrico.

4.9 Stato conservativo

Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto; quello del magazzino è sufficiente per l'attività alla quale era ed è destinato (deposito di prodotti ortofruticoli).

4.10 Consistenza

La superficie commerciale dei beni conteggiata sommando alla superficie lorda dei locali dell'appartamento (103 mq circa) quella del balcone (6 mq circa) moltiplicata per 0,30 e quella del magazzino (97 mq circa) moltiplicata per 0,50 ammonta, in cifra tonda, a 153 mq circa.

4.11 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Tarzo individua il lotto sul quale insiste il condominio tra le "Zone residenziali B consolidate e di ristrutturazione" nelle quali il P.I. si attua per intervento diretto disciplinato dagli artt. 47 e 50 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e quelle con essa compatibili elencate nell'art. 47 delle N.T.O. Il condominio rientra tra gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.I. avevano completamente saturato l'indice di zona ($I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$) per i quali è sarebbe

ammesso l'ampliamento fino al limite di 150 mc di volume per alloggio qualunque sia il volume esistente. Si ritiene però che la conformazione del fabbricato e del lotto sul quale insiste ed il rispetto degli indici e parametri urbanistici elencati nell'art. 50 (superficie coperta e distanze) non rendano attuabile concretamente tale ampliamento.

4.12 Destinazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni vigente non individua il condominio né tra le zone a pericolosità idraulica né tra quelle a rischio idraulico.

4.13 Regolarità edilizia

Per la realizzazione del fabbricato condominiale che contiene i beni del Lotto 1 il comune di Tarzo ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 22 del 01.04.1967;
- licenza edilizia n. 1446 del 15.01.1975;
- abitabilità del 28.03.1977.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati, pertanto il magazzino e l'appartamento del primo piano sono regolari sotto il profilo edilizio.

4.14 Disponibilità

I beni sono occupati da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

4.15 Divisibilità

I beni non sono divisibili.

4.16 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimare il più probabile valore di mercato dei beni si è eseguita un'indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto e si è presa visione delle offerte pubblicate nei siti internet specializzati e delle quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Le informazioni ricevute e le ricerche effettuate hanno evidenziato che il valore di mercato degli appartamenti usati, in buono stato conservativo, collocati nella frazione di Corbanese, si aggira attorno a 800,00 €/mq. Pertanto se i beni fossero in condizioni normali il loro valore risulterebbe:

$$V_o = 153 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 122.400,00 \text{ €}$$

Si reputa di dover apportare a tale valore una detrazione del 25% per tener conto della vetustà dei beni e delle promiscuità impiantistiche del condominio:

$$V_M = 122.400,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 91.800,00 \text{ €}$$

4.17 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di deprezzare l'importo sopra indicato del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità:

$$V_{VF} = 91.800,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) = 73.440,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 73.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà dei beni.

5 Il Lotto 2

Come premesso comprende un appartamento situato al secondo piano del condominio.

5.1 Identificazione catastale

L'appartamento è così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tarzo: Sezione C, Foglio 3, Mappale 351, Sub. 8, Borgo Molini n. 4, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 106 mq, Rendita 426,08 €. È compresa la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare ed in particolare sul Mn. 351 Sub. 9 B.C.N.C. - area scoperta comune ai Subb. 2-3-4-5-6-7-8.

I dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto.

5.2 Confini

L'appartamento confina con muri perimetrali su tre lati, con vano scala comune e con il Mn. 351 Sub. 3, salvo altri e/o variati.

5.3 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che ad ognuno dei due debitori è intestata la quota di 1/2 del diritto di proprietà del bene sopradescritto che è ad essi pervenuta tramite successione legittima in morte di ██████████ deceduto in data ██████████, presentata all' Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19.02.2026 al n. 60488 Vol. 88888, ivi trascritta il 24.02.2026 ai nn. 6130/4312; alla quale ha preceduto accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto in data 28.01.2025 rep. n. 240/2025 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 04.02.2025 ai n.ri 3694/2513. Al de cuius la piena proprietà del bene è pervenuta mediante:

- atto di compravendita in data 23.03.1967 rep. n. 10384 del notaio Nico Vascelari di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 06.04.1967 ai n.ri 5886/5277;
- riunione di usufrutto in morte di ██████████ deceduto in data ██████████;
- atto di divisione del 24.10.2007 rep. n. 127017 del notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV), trascritto in data 15.11.2007 ai nn. 54401/29887.

5.4 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 10.03.2026, risulta che i beni sopradescritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) iscrizione nn. 1189/164 del 10.01.2017: ipoteca giudiziale derivante da decreto

ingiuntivo del 22.12.2016 rep. n. 10854/2016 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- contro: [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] (cod. fisc. [redacted] [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- importo capitale 100.722,14 €, importo totale 150.000,00 €;
- l'iscrizione riguarda anche altri beni dello stesso soggetto;
- l'iscrizione è stata annotata in data 03.08.2017 ai nn. 27918/3786 per cessione di ipoteca;

b) iscrizione nn. 4312/628 del 07.02.2018: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.07.2017 rep. n. 4808 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- contro: [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] (cod. fisc. [redacted] [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- importo capitale: 59.080,80 €; importo totale 90.000,00 €;
- l'iscrizione colpisce anche altri beni dello stesso soggetto e di altro soggetto;

c) iscrizione nn. 29721/4921 del 22.09.2020: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14.09.2020 rep. n. 5522 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- contro: [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] (cod. fisc. [redacted] [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- importo capitale 171.322,10 €, importo totale 172.000,00 €;
- l'iscrizione colpisce anche altri beni dello stesso soggetto e di altro soggetto.

d) trascrizione nn. 40942/29461 del 06.11.2023; sentenza di liquidazione giudiziale del 10.03.2023 rep. n. 39 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]).

5.5 Servitù

Non risultano trascritte né evidenti servitù a favore o contro il bene sopradescritto.

5.6 Descrizione dell'appartamento

L'alloggio occupa circa la metà del secondo piano del fabbricato, a sinistra del vano scala: è composto da ingresso su corridoio, pranzo ed angolo cottura, tre camere, bagno e balcone accessibile dal soggiorno. L'appartamento ha tre facciate prospicienti verso l'esterno, rivolte a nord-est, nord-ovest e sud-ovest.

5.6.1 Finiture

L'appartamento ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in legno nelle camere, in ceramica nelle altre stanze, rivestimenti parziali della cucina e del bagno in ceramica, battiscopa in legno, serramenti in legno pitturato con vetro singolo, avvolgibili in materiale plastico, porte interne in legno, cieche o vetrate, portoncino d'ingresso in legno, non blindato, sanitari del bagno in ceramica smaltata con rubinetti a tre fori. Tutte le finiture sono rimaste quelle originali, risalenti al 1963.

5.6.2 Impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice,

impianto telefonico, impianto televisivo centralizzato, impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni, con caldaia a basamento funzionante a gasolio installata in un vano comune all'interno del magazzino del piano terra di proprietà di terzi, impianto idrico-sanitario comune allacciato all'acquedotto pubblico, impianto fognario condominiale.

5.6.3 Stato conservativo

Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, le finiture sono rimaste quelle originali.

5.6.4 Consistenza

La superficie commerciale dell'appartamento conteggiata sommando alla superficie lorda dei locali del secondo piano (103 mq circa) quella del balcone (6 mq circa) moltiplicata per 0,30 ammonta, in cifra tonda, a 105 mq circa.

5.7 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Tarzo individua il lotto sul quale insiste il condominio tra le "Zone residenziali B consolidate, di integrazione e ristrutturazione" nelle quali il P.I. si attua per intervento diretto disciplinato dagli artt. 47 e 50 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.). Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e quelle con essa compatibili elencate nell'art. 47 delle N.T.O. Il condominio rientra tra gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.I. avevano completamente saturato l'indice di zona ($I_f = 1,20$ mc/mq) per i quali è sarebbe ammesso l'ampliamento fino al limite di 150 mc di volume per alloggi qualunque sia il volume esistente. Si ritiene però che la conformazione del fabbricato e del lotto sul quale insiste ed il rispetto degli indici e parametri urbanistici elencati nell'art. 50 (superficie coperta e distanze) non rendano attuabile concretamente tale ampliamento.

5.8 Destinazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni vigente non individua il condominio né tra le zone a pericolosità idraulica né tra quelle a rischio idraulico.

5.9 Regolarità edilizia

Per la realizzazione del fabbricato condominiale che contiene il bene del Lotto 2 il comune di Tarzo ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n. 22 del 01.04.1967;
- licenza edilizia n. 1446 del 15.01.1975;
- abitabilità del 28.03.1977.

Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati, pertanto l'appartamento del secondo piano è regolare sotto il profilo edilizio.

5.10 Disponibilità

L'appartamento è libero da persone ma non da cose poiché nelle varie stanze è rimasta una parte dei mobili con i quali erano arredate.

5.11 Divisibilità

L'appartamento non è divisibile.

5.12 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'appartamento si è eseguita un'indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato immobiliare del posto e si è presa visione delle offerte pubblicate nei siti internet specializzati e delle quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Le informazioni ricevute e le ricerche effettuate hanno evidenziato che il valore di mercato degli appartamenti usati, in buono stato conservativo, collocati nella frazione di Corbanese, si aggira attorno a 800,00 €/mq. Pertanto se i beni fossero in condizioni normali il loro valore risulterebbe:

$$V_0 = 105 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 84.000,00 \text{ €}$$

Si reputa di dover apportare a tale valore una detrazione del 25% per tener conto della loro vetustà dei beni e delle promiscuità impiantistiche del condominio:

$$V_M = 84.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,25) = 63.000,00 \text{ €}$$

5.13 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di deprezzare l'importo sopra indicato del 20% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità:

$$V_{VF} = 63.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,20) = 50.400,00 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 50.000,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà dell'appartamento.

6 Il Lotto 3

Come premesso, il Lotto 3 è composto dalla quota di 1/4 di un terreno agricolo avente forma trapezoidale, compatta, esteso 4.840 mq circa.

6.1 Ubicazione ed accessibilità

Il terreno si trova in zona collinare, a 255 m di altitudine, a nord-ovest di Corbanese di Tarzo. È raggiungibile dal centro della frazione con un percorso di 3 km circa, attraverso la "SP635" e, nel tratto finale, mediante una strada vicinale, sterzata, detta "di Vallandruì".

6.2 Identificazione catastale

Il fondo è così censito al Catasto Terreni del Comune di Tarzo: Foglio 21, Mappale 203, Pascolo, Classe U, Ha. 0.48.40, Reddito Dominicale 5,00 €, Reddito Agrario 1,75 €.

6.3 Confini

Il terreno confina con i Mappali 196, 384, con strada, con i Mappali 765 e 764,

salvo altri e/o variati.

6.4 Proprietà e provenienza

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti risulta che ad ognuno dei due debitori è intestata la quota di 1/8 del diritto di piena proprietà del terreno che è ad essi pervenuta tramite successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED], presentata all' Agenzia delle Entrate di Treviso in data 19.02.2026 al n. 60488 Vol. 88888, ivi trascritta il 24.02.2026 ai nn. 6130/4312; alla quale ha preceduto accettazione di eredità con beneficio di inventario con atto in data 28.01.2025 rep. n. 240/2025 del Tribunale di Treviso, trascritto in data 04.02.2025 ai n.ri 3694/2513.

Al de cuius la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene era pervenuta mediante:

- successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Vittorio Veneto (TV) il 14.07.1993 al n. 65 vol. 402, trascritta a Treviso il 01.10.1994 ai nn. 24263/17818;
- successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED], presentata all'Agenzia delle Entrate di Treviso in data 26.03.2007 al n. 68 vol. 482, ivi trascritta in data 25.06.2007 ai nn. 30171/17009 ed in data 18.08.2008 ai n.ri 33675/21235.

Al de cuius [REDACTED] la piena proprietà del bene era pervenuta mediante atto di compravendita del 05.04.1965 rep. n. 22177 del notaio Enrico Sartorio di Conegliano (TV), trascritto a Treviso in data 30.04.1965 ai nn. 6380/5848.

6.5 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il

10.03.2026, risulta che il bene sopradescritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) iscrizione nn. 4312/628 del 07.02.2018: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.07.2017 rep. n. 4808 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4;
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4;
- importo capitale: 59.080,80 €; importo totale 90.000,00 €;
- l'iscrizione colpisce anche altri beni dello stesso soggetto e di altro soggetto;

b) iscrizione nn. 29721/4921 del 22.09.2020: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14.09.2020 rep. n. 5522 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted] con sede in [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4;
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted]), per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4;
- importo capitale 171.322,10 €, importo totale 172.000,00 €;
- l'iscrizione colpisce anche altri beni dello stesso soggetto e di altro soggetto.

c) trascrizione nn. 40942/29461 del 06.11.2023: sentenza di liquidazione giudiziale del 10.03.2023 rep. n. 39 del Tribunale di Treviso:

- a favore: [redacted]
[redacted]
[redacted]
- contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (cod. fisc. [redacted])

██████████ e ██████████ nato a ██████████ il
██████████ (cod. fisc ██████████).

6.6 Servitù

Con atto in data 05.04.1965 rep. n. 22.177 del notaio Enrico Sartorio di Conegliano (TV), trascritto a Treviso in data 30.04.1965 ai nn. 6380/5848 è stata costituita servitù di passaggio a favore del Mn. 203 per l'accesso ed il recesso da Via Prapian (SP 635) attraverso Via Vallandruì.

6.7 Descrizione del fondo

Come si è detto si tratta di un terreno collinare di 4.840 mq: una parte della superficie (3.490 mq circa) è lasciata a prato naturale, sull'altra metà (1.350 mq circa) insiste un vigneto di glera, a conduzione familiare, non presente nello schedario viticolo Avepa. Sul terreno prativo insiste un piccolo edificio a torre, in muratura, che costituiva il "casello" di un roccolo per la cattura degli uccelli migratori, abbattuto parecchi anni fa.

6.8 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Tarzo individua il fondo in zona "E" destinata alla funzione agricola produttiva, nella quale le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 55 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.).

6.9 Destinazione del PGRA

Il Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni vigente non individua il terreno né tra le zone a pericolosità idraulica né tra quelle a rischio idraulico.

6.10 Disponibilità

Il fondo è libero da contratti di affitto e viene coltivato da uno dei comproprietari.

6.11 Divisibilità

Il terreno non è comodamente divisibile.

6.12 Stima del più probabile valore di mercato

Per stimare il più probabile valore di mercato del fondo si è eseguita un'indagine coinvolgendo soggetti che conoscono il mercato dei terreni agricoli del posto. Tenuto conto delle informazioni ricevute si stima il più probabile valore di mercato della quota di 1/4 intestata ai debitori come segue:

• prato	$1/4 \times 3.490 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} =$	€ 1.745,00
• vigneto	$1/4 \times 1.350 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} =$	€ <u>2.362,50</u>
		€ <u>4.107,50</u>

6.13 Stima del valore di vendita forzata

Si ritiene di deprezzare l'importo sopra indicato del 15% per tener conto della peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, come segue:

$$V_{VF} = 4.107,50 \text{ €} \times (1 - 0,15) = 3.491,38 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a 3.500,00 €, si assume quale valore di vendita forzata del diritto di piena proprietà della quota di 1/4 del terreno.

7 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di vendita forzata del compendio immobiliare sopra descritto ammonta a 126.500,00 €, così ripartito:

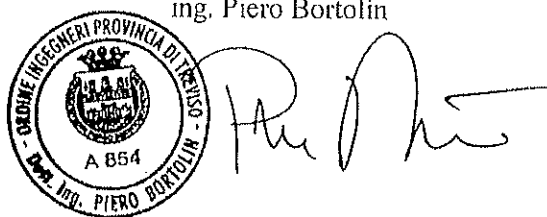
• Lotto 1	€ 73.000,00
• Lotto 2	€ 50.000,00
• Lotto 3	€ <u>3.500,00</u>
	€ <u>126.500,00</u>

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 24.03.2026

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



Elenco allegati

1 Lotto 1

- 1.1 Ortofoto
- 1.2 Estratto di mappa
- 1.3 Visure catastali
- 1.4 Elaborato planimetrico
- 1.5 Planimetrie catastali
- 1.6 Titoli di provenienza
- 1.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 1.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 1.9 Titoli abilitativi
- 1.10 Documentazione fotografica

2 Lotto 2

- 2.1 Ortofoto (vedi allegato 1.1)
- 2.2 Estratto di mappa (vedi allegato 1.2)
- 2.3 Visura catastale
- 2.4 Elaborato planimetrico (vedi allegato 1.4)
- 2.5 Planimetria catastale
- 2.6 Titoli di provenienza (vedi allegato 1.6)
- 2.7 Zonizzazione del Piano degli Interventi (vedi allegato 1.7)
- 2.8 Estratto delle Norme Tecniche Operative (vedi allegato 1.8)
- 2.9 Titoli abilitativi (vedi allegato 1.9)
- 2.10 Documentazione fotografica

3 Lotto 3

- 3.1 Ortofoto

- 3.2 Estratto di mappa
- 3.3 Visura catastale
- 3.4 Titoli di provenienza
- 3.5 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 3.6 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 3.7 Documentazione fotografica