



TRIBUNALE DI TREVISO

Giudice Tutelare dott.ssa Elena Merlo

Eredità giacente [REDACTED] - V.g. 878/2022

con avv. Simone Voltarel.

Stimatore arch. Renzo Bonan – Treviso.

Terreni situati in Comune di Paese – frazione Castagnole

Via Aldo Moro e Via Ferruccio Parri.

PREMESSA

Con autorizzazione in data 2/2/2023 il Giudice Tutelare Elena Merlo ha conferito allo scrivente l'incarico di redigere una perizia di stima asseverata sui beni immobili intestati alla signora [REDACTED]

Sono 14 particelle di terreno non edificato, aventi una superficie complessiva di 2.004 m², situate in Comune di Paese e censite al Catasto Terreni, Foglio 42.

DESCRIZIONE GENERALE

Ubicazione: Comune di Paese – frazione Castagnole, Via Aldo Moro e Via Francesco Parri.

I terreni sono inseriti all'interno di un piano di lottizzazione denominato "Il Parco".

Gli estremi di registrazione della convenzione sono: repertorio n. 722 in data 26/6/1981 Dott. Favaro Luigi, Segretario Comunale del Comune di Paese.

La lottizzazione è stata collaudata il 5/12/1983 dall'arch. Girotto Ferruccio, con studio a Paese (TV); ai sensi dell'art. 14 era prevista la cessione gratuita dei terreni urbanizzati al Comune entro 60 giorni dal collaudo, la [REDACTED] era una lottizzante.

Essendo trascorsi 40 anni dal collaudo siamo in presenza di un'area urbana antropizzata, a destinazione esclusivamente residenziale, e le particelle censite al Catasto Terreni hanno assunto una funzione urbana. In sintesi:

N.	Numero Particella	Stato attuale	Superfici catastali	
✓ 1	Particella 205	terreno edificabile	513 m ²	
✓ 2	Particella 218	marciapiede e verde urbano		29 m ²
✓ 3	Particella 468	marciapiede e verde urbano		136 m ²
✓ 4	Particella 677	strada e parcheggio pubblico		521 m ²
✓ 5	Particella 699	strada		105 m ²
✓ 6	Particella 700	strada		9 m ²
✓ 7	Particella 702	strada		2 m ²
✓ 8	Particella 703	strada		352 m ²
✓ 9	Particella 704	in parte edificabile, in parte strada	35 m ²	40 m ²
✓ 10	Particella 705	strada e parcheggio pubblico		43 m ²
✓ 11	Particella 713	strada		55 m ²
✓ 12	Particella 714	strada		105 m ²
✓ 13	Particella 715	reliquato verde		50 m ²
✓ 14	Particella 782	verde urbano		9 m ²
TOTALI			548 m ²	1456 m ²

I 2.004 m² complessivi sono suddivisi in:

- 548 m² di terreno edificabile;

- 1456 m² di terreno urbanizzato (strada, marciapiedi, parcheggi, verde urbano) da cedere gratuitamente al Comune di Paese.

DESCRIZIONE ANALITICA

Ogni particella sarà identificata catastalmente ed urbanisticamente, descritta citando il riferimento alle fotografie.

1) PARTICELLA 205

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 205.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 4,90; agrario Euro 2,78, superficie 513 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa interamente nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Lotto di terreno edificabile, pianeggiante, posto all'angolo formato da Via Ferruccio Parri e Via Aldo Moro, superficie catastale 513 m².

Riferimento: fotografie n. 7 e 8.

2) PARTICELLA 218

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 218.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,28; agrario Euro 0,16, superficie 29 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa interamente nella ZTO Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (Artt. 99-102 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Inclusa interamente nell'area a parco esistente.

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in marciapiede e verde urbano, superficie catastale 29 m².

Riferimento: fotografia n. 2.

3) PARTICELLA 468

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 468.





Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,30; agrario Euro 0,74, superficie 136 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa interamente nella ZTO Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (Artt. 99-102 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Inclusa interamente nell'area a parco esistente.

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in marciapiede e verde urbano, superficie catastale 136 m².

Riferimento: fotografie n. 2 e 3.

4) PARTICELLA 677

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 677.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 4,98; agrario Euro 2,83, superficie 521 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Ferruccio Parri) e parcheggio pubblico, superficie catastale 521 m².

Riferimento: fotografia n. 13.

5) PARTICELLA 699

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 699.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,00; agrario Euro 0,57, superficie: 105 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (Artt. 99-102 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessato interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Incluso in parte nell'area a parco esistente.

Interessato interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Aldo Moro), superficie catastale 105 m².

Riferimento: fotografie n. 4 e 5.

6) PARTICELLA 700

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 700.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,09; agrario Euro 0,05, superficie 9 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (Artt. 99-102 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nell'area a parco esistente.

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Aldo Moro).

Superficie catastale 9 m².

Riferimento: fotografia n. 4.

7) PARTICELLA 702

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 702.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,01 Superficie 2 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Aldo Moro), superficie catastale 2 m².

Riferimento: fotografia n. 5.





8) PARTICELLA 703

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 703.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,36; agrario Euro 1,91, superficie 352 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (Artt. 99-102 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Incluso in parte nell'area a parco esistente.

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Aldo Moro), superficie catastale 352 m².

Riferimento: fotografie n. 5, 6.

9) PARTICELLA 704

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 704.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,72; agrario Euro 0,41, superficie 75 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella in parte strada (Via Aldo Moro), in parte prato edificabile, superficie catastale 75 m².

Riferimento: fotografie n. 8, 9.

10) PARTICELLA 705

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 705.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,41; agrario Euro 0,23, superficie 43 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Aldo Moro) e parcheggio, superficie catastale 43 m².

Riferimento: fotografia n. 5.

11) PARTICELLA 713

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 713.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,53; agrario Euro 0,30, superficie 55 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Ferruccio Parri), superficie catastale 55 m².

Riferimento: fotografie n. 10, 11.

12) PARTICELLA 714

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 714.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,00; agrario Euro 0,57 Superficie 105 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone consolidate, tessuti consolidati pianificati - TCP (Artt. 69-71 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in strada (Via Ferruccio Parri), superficie catastale 105 m².

Riferimento: fotografia n. 12.





13) PARTICELLA 715

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 715.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,48; agrario Euro 0,27, superficie 50 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa interamente nella ZTO viabilità (Art. 104 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo Compatibilità geologica terreno idoneo (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

Descrizione

Reliquato a verde, posto tra via Giuseppe Bortolin e una proprietà privata, superficie catastale 50 m².

Riferimento: fotografia n. 14.

14) PARTICELLA 782

Dati catastali

Dati di proprietà: dal 31/12/2014 proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Comune di Paese (G229) (TV), Foglio 42 Particella 782.

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,09; agrario Euro 0,05, superficie 9 m².

Particella con qualità seminativo di classe 1.

Destinazione urbanistica

Inclusa in parte nella ZTO Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (Artt. 99-102 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nella ZTO Zone storiche (Artt. 63-64-65-67-68).

Interessata interamente dal vincolo COMPATIBILITÀ GEOLOGICA TERRENO IDONEO (Art. 57 delle NTO del PI).

Interessata interamente dal vincolo fascia di rispetto pozzi di prelievo idropotabile, idrotermale e idroproduttivo (Art. 49 delle NTO del PI).

Inclusa in parte nell'area a parco esistente.

Interessata in parte dal vincolo pianificazione di livello superiore, centri storici, Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto LR n. 80/1980 (Artt. 7-41 delle NTA del PAT).

Interessata dall'invariante di natura storico-monumentale, elementi areali, ambiti (art. 20 delle NTA del PAT)

Inclusa in parte nell'area di centro storico (Art. 7 delle NTA del PAT).

Descrizione

Particella trasformata in verde urbano, superficie catastale 9 m².

Riferimento: fotografia n. 3.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Localizzazione

Paese è un comune italiano di 21.989 abitanti della provincia di Treviso in Veneto; settimo della provincia per numero di residenti, il capoluogo conta 10.153 abitanti.

Castagnole (3.959 abitanti) è la maggiore frazione del comune. Sorge a nord-est del capoluogo, dal quale dista 2,5 km, confinando con Postioma e Porcellengo (a nord-ovest), con Merlengo di Ponzano Veneto (a nord-est) e con alcuni sobborghi di Treviso ad est (Santa Bona, Monigo). Attraversa il centro

la S.P. 100 "di Montebelluna" (via gen. G.Piazza) che collega Montebelluna a Treviso. La frazione dispone di tutti i servizi di prima necessità.

Terreno edificabile

Le particelle 205 e 704, con superficie complessiva (catastale e in parte stimata) di 548 m² edificabili, costituiscono l'unica parte commerciabile.

Il Lotto ha una forma quadrangolare non regolare e una dimensione di circa 21,15 m (lato nord ovest) e 23,40 m. (lato sud ovest) misurati lungo le recinzioni esistenti. Gli altri due lati sono aperti verso le strade, identificabili meglio con un rilievo strumentale.

Ai sensi dell'art. 71 delle Norme Tecniche Operative - Tessuti consolidati pianificati (TCP) per l'edificabilità vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- If = 0,28 mq/mq;
- H = ml 9,50;
- Np = non superiore a 3;
- q = determinato dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze fatto salvo quanto previsto dal Piano del Verde;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
- Ds = come da articolo 16 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 5,00 o a specifiche indicazioni del PI (Distanza dalle strade);
- Df = come articolo 14 delle presenti NTO ed in ogni caso non inferiori a ml 10,00 (distanza dai fabbricati);
- Dc = 0,5 H e in ogni caso non inferiori a ml 5,00 (distanza minima dai confini).

Stima del valore di mercato

I valori di mercato raccolti in luogo dagli operatori e attraverso i portali immobiliari si attestano attorno a 140/150 €/m².

Adeguando la valutazione alla conformazione del terreno (dimensioni limitate e posizione d'angolo su due strade) viene assunto un valore di 120 €/m² il quale, moltiplicato per la superficie di 548,00 m², dà un totale arrotondato di **€ 66.000,00**.

(Euro sessantaseimila)

Annotazioni

Si ricorda che la somma della superficie catastale delle particelle 205 e 704 è pari a 588 m²; la quota edificabile è inferiore in quanto una parte stimata della 704 è destinata a strada.

La rimanente superficie di 1.456 m² di terreno urbanizzato (strada, marciapiedi, parcheggi, verde urbano) riferita alle particelle 218, 468, 677, 699, 700, 702, 703, 705, 713, 714, 715, 782 va ceduta gratuitamente al Comune di Paese, quindi non ha valore economico.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Treviso, 29/7/2023

Lo stimatore





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TREVISO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Addi 24/7/2023 avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario, è comparso il Sig./la
Sig.ra BONAN RENZO nato/a il 23 NOVEMBRE 1956
a TREVISO (TV) e residente a TREVISO
in via RIORDINAMENTO n. 12

identificato/ta tramite valido documento di riconoscimento, il/la quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa *perizia*.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci (ex. art.483 c.p. – falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico).

invita il perito al giuramento di rito:



GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI

AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' “.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RICHIEDENTE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Ufficio del Giudice di Pace di Treviso
Il Funzionario Giudiziario
Dott. Mario Zinsser

L'ufficio non si assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto o la regolarità formale del documento prodotto.

