

TRIBUNALE DI TREVISO

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

PROCEDIMENTO VG R.G. 5480/2018

EREDITÀ GIACENTE DI FIEVOLI FABRIZIO

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA SUSANNA MENEGAZZI

CURATORE

RAG. VALERIANO GATTO

**PERIZIA DI STIMA**

**DI BENI IMMOBILI**

Motta di Livenza, li 30.07.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", is written over the right side of the professional seal.

## INDICE

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1      | Premessa .....                            | 4  |
| 2      | Gli immobili in comune di Mansuè .....    | 4  |
| 2.1    | <i>L'abitazione in Via Chiesiol</i> ..... | 4  |
| 2.1.1  | <i>Caratteristiche costruttive</i> .....  | 5  |
| 2.1.2  | <i>Impianti</i> .....                     | 5  |
| 2.1.3  | <i>L'area di pertinenza</i> .....         | 5  |
| 2.1.4  | <i>Stato d'uso</i> .....                  | 6  |
| 2.1.5  | <i>Identificazione catastale</i> .....    | 6  |
| 2.1.6  | <i>Confini</i> .....                      | 7  |
| 2.1.7  | <i>Proprietà e provenienza</i> .....      | 7  |
| 2.1.8  | <i>Formalità pregiudizievoli</i> .....    | 7  |
| 2.1.9  | <i>Servitù</i> .....                      | 8  |
| 2.1.10 | <i>Disponibilità</i> .....                | 8  |
| 2.1.11 | <i>Destinazione urbanistica</i> .....     | 8  |
| 2.1.12 | <i>Regolarità urbanistica</i> .....       | 9  |
| 2.1.13 | <i>Stima</i> .....                        | 9  |
| 3      | I terreni agricoli .....                  | 10 |
| 3.1.1  | <i>Identificazione catastale</i> .....    | 10 |
| 3.1.2  | <i>Confini</i> .....                      | 10 |
| 3.1.3  | <i>Proprietà e provenienza</i> .....      | 10 |
| 3.1.4  | <i>Formalità pregiudizievoli</i> .....    | 11 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 3.1.5 | <i>Servitù</i> .....                        | 11 |
| 3.1.6 | <i>Disponibilità</i> .....                  | 12 |
| 3.1.7 | <i>Destinazione urbanistica</i> .....       | 12 |
| 3.1.8 | <i>Regolarità urbanistica</i> .....         | 12 |
| 3.1.9 | <i>Stima</i> .....                          | 12 |
| 4     | Beni in comune di San Pietro di Cadore..... | 12 |
| 4.1   | <i>Identificazione catastale</i> .....      | 13 |
| 4.2   | <i>Confini</i> .....                        | 14 |
| 4.3   | <i>Proprietà e provenienza</i> .....        | 14 |
| 4.4   | <i>Formalità pregiudizievoli</i> .....      | 14 |
| 4.5   | <i>Disponibilità</i> .....                  | 15 |
| 4.6   | <i>Destinazione urbanistica</i> .....       | 15 |
| 4.7   | <i>Regolarità urbanistica</i> .....         | 15 |
| 4.8   | <i>Stima</i> .....                          | 15 |
| 5     | Formazione dei lotti.....                   | 16 |
| 6     | Conclusioni.....                            | 16 |
|       | Allegati .....                              | 17 |

## **RELAZIONE**

### **1 Premessa**

Il rag. Valeriano Gatto, in qualità di curatore dell'eredità giacente di Fievoli Fabrizio, mancato ai vivi il 05.07.2016, ha chiesto ed ottenuto dal Giudice Delegato l'autorizzazione di conferire al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore dei beni immobili ricadenti nei comuni di Mansuè e San Pietro di Cadore, come identificati nel verbale di inventario del 04.10.2016 rep. n. 15372 del dott. Stefano Manzan, notaio in Motta di Livenza. Effettuati i sopralluoghi e le ricerche del caso, si espongono nel seguito le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

### **2 Gli immobili in comune di Mansuè**

Si tratta di una abitazione con pertinenze posta al civico 13 di Via Chiesiol e di un terreno agricolo adiacente, collocati in posizione periferica, ad un chilometro e mezzo di distanza dal centro abitato di Mansuè, raggiungibile con l'auto in pochi minuti attraverso la viabilità locale.

#### **2.1 L'abitazione in Via Chiesiol**

È costituita da due corpi di fabbrica: il primo (S=84 mq circa) corrisponde ad una porzione di un fabbricato rurale risalente all'inizio del Novecento, il secondo (S=56 mq circa), è stato realizzato in epoca più recente, in aderenza alla parete est del primo.

L'abitazione è collocata al piano terra ed è composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio ed autorimessa; sopra le prime tre stanze è inoltre presente una soffitta (S=84 mq circa), accessibile soltanto con una scala da appoggio, avente copertura a due falde con altezza dell'imposta e del colmo del tetto

rispettivamente pari a 1,00 m e 2,70 m. Si evidenzia che le misure delle superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

### **2.1.1 Caratteristiche costruttive**

Il primo dei due corpi di fabbrica ha struttura portante in muratura di mattoni, intonacata esternamente, solaio in legno (travi e tavolato), tetto in legno (capriate, puntoni e listelli) e tavelloni, manto di copertura in tegole di laterizio. Il soggiorno e le camere hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica o in linoleum, serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica (non presenti sui fori della soffitta), porte interne e portoncino d'ingresso il legno.

Il corpo di fabbrica più recente è sostanzialmente una baracca con pareti in blocchi forati di laterizio non intonacati né esternamente né internamente, solaio di copertura in laterocemento tipo "Varese" a vista, manto di copertura in lamiera grecata, porte esterne e portone dell'autorimessa in acciaio. All'interno del fabbricato è stato ricavato un bagno, pavimentato e rivestito in ceramica, comunicate con una delle due camere tramite una porta.

### **2.1.2 Impianti**

Il corpo di fabbrica più vecchio è dotato di impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto televisivo, impianto idrico-sanitario con scaldabagno a legna, impianto fognario recapitante in loco; non né presente l'impianto di riscaldamento ma soltanto una "stube" installata nel soggiorno.

### **2.1.3 L'area di pertinenza**

Il lotto sul quale insiste l'abitazione ha una superficie di 2.505 mq, l'area scoperta (considerata sgombera dai manufatti abusivi) è estesa 2.194 mq circa, ha forma assimilabile ad un parallelogramma ed è presente soprattutto davanti e dietro la casa. Su di esso insi-

ste una strada inghiaiaata che partendo da Via Chiesiol consente di accedere al cortile antistante l'abitazione, anch'esso inghiaiaato. Sul lotto insistono inoltre un annesso rustico in precarie condizioni statiche, con pareti in blocchi di calcestruzzo e copertura in lastre di cemento-amianto ed in lamiera grecata (S=49 mq circa), un canile a cinque scomparti (S=122 mq circa) con pareti in rete metallica e copertura in lamiera sandwich, una piazzola con pavimento in calcestruzzo, un box in lamiera, due box coibentati ed una tettoia.

#### **2.1.4 Stato d'uso**

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei fabbricati e dell'area scoperta sono mediocri; soltanto il soggiorno, le camere ed il bagno, hanno un grado di finitura sufficiente.

#### **2.1.5 Identificazione catastale**

L'abitazione, l'autorimessa, l'annesso rustico, il canile e l'area scoperta sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Mansuè

Sezione B - Foglio 5

- Mappale 894, Sub. 4, Via Chiesiol, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 135 mq, Rendita € 167,33;
- Mappale 894, Sub. 3, Via Chiesiol, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 26 mq, Rendita € 16,25;
- Mappale 894, Sub. 5, Via Chiesiol, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 35 mq, Superficie catastale 40 mq, Rendita € 9,94;
- Mappale 894, Sub. 2, Via Chiesiol, Piano T, Unità collabenti;
- Mappale 894, Sub. 1, Via Chiesiol, Piano T, Bene comune non censibile (area scoperta di 2.325 mq comune ai Subb. 2, 3, 4 e 5).

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto.

### **2.1.6 Confini**

L'immobile confina ai limiti dell'area con corso d'acqua e con i Mappali 834, 897, 895, 867 e 1147, salvo altri e/o variati.

### **2.1.7 Proprietà e provenienza**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri immobiliari competenti, fino al 23.07.2020, risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti è pervenuta al *de cuius* Fievoli Fabrizio (deceduto in data 05.07.2016), mediante i seguenti titoli:

- sentenza di acquisto per usucapione in data 01.03.1999 rep. n. 123/99 della Pretura di Oderzo, trascritta a Treviso in data 06.12.1999 ai nn. 42899/27492;
- atto di cessione di quote in data 19.09.2000 rep. n. 71248 del dott. Pietro Pellizzari, notaio in Valdobbiadene, trascritto a Treviso in data 17.10.2000 ai nn. 38931/27239.

L'eredità del *de cuius* è stata accettata con beneficio d'inventario dalle signore Chinelli Rossella e Fievoli Ester Roberta, rispettivamente coniuge e figlia del defunto, mediante atto in data 13.09.2016 rep. n. 106788/16112 del dott. Roberto Comisso, notaio in Trieste, trascritto a Treviso in data 27.09.2016 ai nn. 31240/21223, annotato in data 16.03.2018 ai 8921/1040 per rilascio dei beni ai creditori da parte delle eredi Chinelli Rossella e Fievoli Ester Roberta, mediante atto in data 28.02.2018 rep. n. 17385/10701 del dott. Stefano Manzan, notaio in Motta di Livenza, trascritto a Treviso in data 16.03.2018 ai nn. 8987/6597.

### **2.1.8 Formalità pregiudizievoli**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri immobiliari competenti, fino al 23.07.2020, risulta che i beni summenzionati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 28.12.2000 ai nn. 49308/9095, per la somma totale di L. 216.000.000 di cui capitale L. 120.000.000, durata 15 anni, derivante da atto di mutuo fondiario in data 15.12.2000 rep. n. 77941 del dott. Giuseppe Zampieri, notaio in Motta di Livenza, a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa a Responsabilità Illimitata con sede in Azzano Decimo;
- ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 29.07.2005 ai nn. 34594/8179, per la somma totale di € 270.000,00 di cui capitale € 150.000,00, durata 20 anni, derivante da atto di mutuo fondiario in data 25.07.2005 rep. n. 50476/20096 della dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, notaio in Azzano Decimo, a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa con sede in Azzano Decimo.

### **2.1.9 Servitù**

L'immobile è accessibile da Via Chiesiol attraverso una strada inghiaata insistente a cavallo del confine ovest, che viene utilizzata anche dai proprietari dell'abitazione adiacente.

### **2.1.10 Disponibilità**

La casa è libera da persone ma non da cose.

### **2.1.11 Destinazione urbanistica**

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Mansuè identifica l'abitazione ed il terreno di pertinenza in zona agricola di tipo "Ep" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche Operative. Il corpo di fabbrica più vecchio dell'abitazione è sottoposto a grado di protezione "3" corrispondente alla ristrutturazione controllata, ai sensi degli artt. 28 e 29 delle N.T.O.

### 2.1.12 Regolarità urbanistica

Agli atti del comune di Mansuè c'è soltanto il permesso di costruire n. 50/2005/Var. 1 del 30.10.2013 relativo all'intervento di *"rinnovo per ultimazione lavori con modifiche della concessione edilizia 3503/3305 del 01.08.2000 relativa alla costruzione di box per allevamento cani"*. Si evidenzia che il canile a cinque scomparti esistente è difforme a quanto autorizzato con il permesso di costruire summenzionato e risulta scaduto ormai da anni.

Le opere di costruzione della casa sono senz'altro avvenute anteriormente al 01.06.1967; si ritiene invece che gli altri manufatti siano stati edificati dopo tale data, in assenza di titolo abilitativo e pertanto dovranno essere rimossi.

### 2.1.13 Stima

Soggetti economici che operano, a vario titolo, sul mercato immobiliare di Mansuè hanno riferito che immobili come quello in oggetto sono richiesti solitamente da soggetti extracomunitari ad un prezzo che si aggira attorno a 200,00 €/mq:

|                 |                |   |                  |
|-----------------|----------------|---|------------------|
| • abitazione    | 84 x 200,00 =  | € | 16.800,00        |
| • soffitta      | 84 x 30,00 =   | € | 2.520,00         |
| • area scoperta | 2.194 x 6,00 = | € | <u>13.164,00</u> |
|                 |                | € | <u>32.484,00</u> |

Si ritiene di apportare a tale importo una riduzione in via forfetaria del 30% dovuta alle peculiarità delle vendite giudiziarie (non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità), ed agli oneri per demolire i manufatti abusivi:

$$V_{VF} = € 32.484,00 \times (1 - 0,30) = 22.738,80 €$$

cifra che, arrotondata a 22.700,00 € si assume quale valore di vendita in sede giudiziaria dei beni

### **3 I terreni agricoli**

Si tratta di due appezzamenti non coltivati, estesi complessivamente 4.800 mq circa; il primo misura 1.730 mq circa ed è collocato in aderenza all'area scoperta della casa, l'altro, di 3.070 mq, nelle immediate vicinanze. Entrambi hanno forma regolare e giacitura piana e sono accessibili dalla strada inghiaziata che da Via Chiesiol arriva alla casa sopra descritta.

#### **3.1.1 Identificazione catastale**

I due appezzamenti sono così riportati al Catasto Terreni:

Comune di Mansuè

Foglio 13

- Mappale 895, Seminativo arborato, Classe 1, Ha 00.14.20, Reddito Dominicale € 13,93; Reddito Agrario € 8,07;
- Mappale 897, Seminativo arborato, Classe 1, Ha 00.03.10, Deduz. A2, Reddito Dominicale € 3,03; Reddito Agrario € 1,76;
- Mappale 413, Seminativo arborato, Classe 1, Ha 00.30.70, Deduz. A2, Reddito Dominicale € 29,97; Reddito Agrario € 17,44.

#### **3.1.2 Confini**

Il primo terreno confina con i Mappali 894, 834, 299, 176 e 867, salvo altri e/o variati; il secondo con i Mappali 1014, 868, 176, 433 e 175 salvo altri e/o variati.

#### **3.1.3 Proprietà e provenienza**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri immobiliari competenti, fino al 23.07.2020, risulta che la piena proprietà dei beni sopradescritti è pervenuta al *de cuius* Fievoli Fabrizio (deceduto in data 05.07.2016), mediante i seguenti titoli:

- sentenza di acquisto per usucapione in data 01.03.1999 rep. n. 123/99 della Pretura di

Oderzo, trascritta a Treviso in data 06.12.1999 ai nn. 42899/27492;

- atto di cessione di quote in data 19.09.2000 rep. n. 71248 del dott. Pietro Pellizzari, notaio in Valdobbiadene, trascritto a Treviso in data 17.10.2000 ai nn. 38931/27239.

L'eredità del *de cuius* è stata accettata con beneficio d'inventario dalle signore Chinelli Rossella e Fievoli Ester Roberta, rispettivamente coniuge e figlia del defunto, mediante atto in data 13.09.2016 rep. n. 106788/16112 del dott. Roberto Comisso, notaio in Trieste, trascritto a Treviso in data 27.09.2016 ai nn. 31240/21223, annotato in data 16.03.2018 ai 8921/1040 per rilascio dei beni ai creditori da parte delle eredi Chinelli Rossella e Fievoli Ester Roberta, mediante atto in data 28.02.2018 rep. n. 17385/10701 del dott. Stefano Manzan, notaio in Motta di Livenza, trascritto a Treviso in data 16.03.2018 ai nn. 8987/6597.

#### **3.1.4 Formalità pregiudizievoli**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri immobiliari competenti, fino al 23.07.2020, risulta che i beni summenzionati hanno formato oggetto di ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 28.12.2000 ai nn. 49308/9095, per la somma totale di L. 216.000.000 di cui capitale L. 120.000.000, durata 15 anni, derivante da atto di mutuo fondiario in data 15.12.2000 rep. n. 77941 del dott. Giuseppe Zampieri, notaio in Motta di Livenza, a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa a Responsabilità Illimitata con sede in Azzano Decimo.

#### **3.1.5 Servitù**

I terreni sono soggetti a servitù di passaggio, non trascritta ma di fatto, costituita dalla strada che insiste sul confine ovest del primo e su quello nord del secondo a favore dell'abitazione oggetto di perizia e di quella adiacente.

### **3.1.6 Disponibilità**

I terreni sono liberi da persone ma non da cose poiché sul secondo insiste un box metallico per tre posti auto utilizzato dal confinante.

### **3.1.7 Destinazione urbanistica**

Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel comune di Mansuè identifica l'abitazione ed il terreno di pertinenza in zona agricola di tipo "Ep" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche Operative. Una parte del secondo appezzamento, di modesta estensione, ricade entro la fascia di rispetto stradale di Via Chiesol regolamentata dall'art. 17 delle N.T.O.

### **3.1.8 Regolarità urbanistica**

Il box metallico sopra descritto è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e, non essendo sanabile, dovrà essere rimosso.

### **3.1.9 Stima**

Le quotazioni dei terreni agricoli incolti, nel comune di Mansuè, si aggirano attorno a 6,00 €/mq, pertanto la stima dei due appezzamenti risulta:

$$V_M = 4.800 \times 6,00 \text{ €/mq} = 28.800,00 \text{ €}$$

Si ritiene di apportare a tale importo una riduzione in via forfetaria del 15% dovuta alle peculiarità delle vendite giudiziarie, come segue:

$$V_{VF} = 28.800,00 \text{ €} \times (1 - 0,15) = 24.480,00 \text{ €}$$

Tale cifra, previo arrotondamento compete per 8.800,00 € al primo terreno (Mn. 895 e 897) e per 15.700,00 € al secondo (Mn. 413).

## **4 Beni in comune di San Pietro di Cadore**

Si tratta di quattro appezzamenti prativi, di 586 mq, 290 mq, 170 mq e 78 mq, posti a 1.450 m di altitudine, due a destra e due a sinistra della strada carrareccia (Via Postauta)

che dalla frazione di Costalta sale fino alle pendici del Monte Zovo.

Sul terreno più esteso insiste un annesso rustico articolato su due livelli, piano terra (S=24 mq circa, H=2,00 m) e primo piano (S=24 mq circa, Hm=2,80 m) caratterizzato da pareti perimetrali in legno (tronchi al piano terra, tavolame al primo piano) e manto di copertura a due falde in lamiera ondulata. Si evidenzia che le misure delle superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale.

#### **4.1 Identificazione catastale**

L'annesso rustico ed una parte del terreno di pertinenza sono così riportati al Catasto dei Fabbricati: Comune di San Pietro di Cadore, Foglio 18, Mappale 216, Via Postauta, Piano T-1, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 51 mq, Rendita € 39,97. La restante parte del terreno di pertinenza dell'annesso rustico è così riportata al Catasto Terreni: Comune di San Pietro di Cadore, Foglio 18, Mappale 75, Prato, Classe 3, Ha 00.05.40, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,56.

I tre appezzamenti sono così riportati al Catasto Terreni:

Comune di San Pietro di Cadore

Foglio 18

- Mappale 134, Prato, Classe 3, Ha 00.02.90, Reddito Dominicale € 0,30, Reddito Agrario € 0,30;
- Mappale 72, Prato, Classe 3, Ha 00.01.70, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,18;
- Mappale 36, Prato, Classe 3, Ha 00.00.78, Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,08.

La planimetria catastale dell'annesso rustico è conforme allo stato di fatto.

## **4.2 Confini**

L'annesso rustico ed il terreno di pertinenza confinano ai limiti dell'area con Via Postauta e con i Mappali 210, 70, 69 e 32, salvo altri e/o variati; l'appezzamento identificato dal Mappale 134 confina con i Mappali 132, 135, 204 e 133, salvo altri e/o variati; l'appezzamento identificato dal Mappale 72 confina con i Mappali 71, 73, 118 e 68, salvo altri e/o variati; l'appezzamento identificato dal Mappale 36 confina con i Mappali 34, 35 e 37 salvo altri e/o variati.

## **4.3 Proprietà e provenienza**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri immobiliari competenti fino al 23.07.2020, risulta che la piena proprietà per la quota di 1/2 dei beni sopradescritti è pervenuta al *de cuius* Fievoli Fabrizio (deceduto in data 05.07.2016), mediante atto di compravendita in data 06.10.2005 rep. n. 4224/1474 della dott.ssa Francesca Ruggero, notaio in Cortina d'Ampezzo, trascritto a Belluno in data 21.10.2005 ai nn. 13992/9957.

L'eredità del *de cuius* è stata accettata con beneficio d'inventario dalle signore Chinelli Rossella e Fievoli Ester Roberta, rispettivamente coniuge e figlia del defunto, mediante atto in data 13.09.2016 rep. n. 106788/16112 del dott. Roberto Comisso, notaio in Trieste, trascritto a Treviso in data 27.09.2016 ai nn. 31240/21223, annotato in data 16.03.2018 ai 8921/1040 per rilascio dei beni ai creditori da parte delle eredi Chinelli Rossella e Fievoli Ester Roberta, mediante atto in data 28.02.2018 rep. n. 17385/10701 del dott. Stefano Manzan, notaio in Motta di Livenza, trascritto a Belluno in data 16.03.2018 ai nn. 3233/2599.

## **4.4 Formalità pregiudizievoli**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri immobiliari competenti, fino al 23.07.2020, risulta che i beni non hanno formato oggetto di formalità pregiudizievoli.

#### **4.5 Disponibilità**

L'annesso rustico ed i terreni sono utilizzati dalla comproprietaria.

#### **4.6 Destinazione urbanistica**

Il Piano Regolatore vigente nel comune di San Pietro di Cadore individua i beni sopra descritti in zona destinata ad usi agricoli "E" sottozona "E2" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 9 e 5 delle Norme di Attuazione, dagli allegati "A" e "B", nei quali sono descritte le metodologie per il recupero dei fabbricati rurali, e dagli artt. 43, 44 e 45 della Legge Regionale n. 11/2004. È consentito il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, ricettiva, piccolo-artigianale e di servizio (garage, deposito, magazzino) dei rustici, nel rispetto del loro carattere architettonico esterno e delle specificazioni riportate nei summenzionati allegati "A" e "B" alle Norme di Attuazione.

#### **4.7 Regolarità urbanistica**

Le opere di costruzione dell'annesso sono iniziate anteriormente al 01.09.1967. Successivamente non sono stati eseguiti lavori richiedenti il rilascio di titoli abilitativi e pertanto il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico.

#### **4.8 Stima**

Le quotazioni dei rustici simili a quello in oggetto, posti in comune di San Pietro di Cadore, si aggirano attorno a 20.000,00 €, valore che si assegna anche al bene caduto in successione. Si ritiene di apportare a tale importo una riduzione in via forfetaria del 20% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede giudiziaria, come segue:

$$V_{VF} = € 20.000,00 \times (1 - 0,20) \times 1/2 = 8.000,00 €$$

cifra che si assume quale valore di vendita forzata della quota di comproprietà pari a 1/2 dei beni, comprendendo in essa il valore modesto degli altri apprezzamenti.

## 5 Formazione dei lotti

Si ritiene conveniente per la procedura proporre il compendio immobiliare suddividendo in tre lotti e precisamente:

- Lotto n. 1 comprendente la piena proprietà dell'abitazione (Mn. 894 Subb. 1, 2, 3, 4 e 5) e del terreno adiacente (Mn. 895 e 897) siti nel comune di Mansuè per un prezzo di 31.500,00 €;
- Lotto n. 2 comprendente la piena proprietà del terreno (Mn. 413) sito nel comune di Mansuè per un prezzo di 15.700,00 €;
- Lotto n. 3 comprendente la piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso del fabbricato e dei terreni siti nel comune di San Pietro di Cadore per un prezzo di 8.000,00 €.

## 6 Conclusioni

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 30.07.2020

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the professional stamp.

## A L L E G A T I

### 1 Abitazione in Via Chiesiol a Mansuè

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

### 2 Terreni agricoli in Via Chiesiol a Mansuè

- 2.1 Ortofoto
- 2.2 Estratto di mappa
- 2.3 Visura catastale
- 2.4 Titolo di provenienza
- 2.5 Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 2.6 Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 2.7 Documentazione fotografica

3 Beni in comune San Pietro di Cadore

- 3.1 Ortofoto
- 3.2 Estratto di mappa
- 3.3 Visura catastale
- 3.4 Planimetria catastale
- 3.5 Titolo di provenienza
- 3.6 Zonizzazione del Piano Regolatore Generale
- 3.7 Estratto delle Norme di Attuazione
- 3.8 Allegato "A" alle Norme di Attuazione
- 3.9 Allegato "B" alle Norme di Attuazione
- 3.10 Documentazione fotografica