

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n. 320/2011**

promossa da



contro



**Giudice dell'Esecuzione:** dr. Antonello FABBRO

**esperto stimatore:** dr.ssa Cristina RUSALEN

**data nomina perito:** 02.04.2015

**data prossima udienza:** 14.10.2015

### **ELABORATO PERITALE**

#### **1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

COMUNE: MANSUE' (TV)

INDIRIZZO: Via Palù, 11 e 13

ACCESSIBILITA': direttamente da via Palù attraverso due accessi carrai posti lungo il confine ovest del lotto

#### **1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI MANSUE' – E893

Catasto Terreni - FOGLIO 14

m.n. 79 – seminativo – Cl. 3 – Ha 0.74,75 – RD € 48,02 – RA € 25,09

m.n. 201 – F.R. – Ha 0.02.55

#### **1.3 CONFINI DEL LOTTO**

Al Catasto Terreni l'intero lotto confina in senso orario, partendo da nord con mm.nn. 214, 77, 78, 80, 194, 81 e via Palù.

#### **1.4 SERVITU'**

Nell'atto di provenienza è così riportato: *“La vendita è fatta a corpo con garanzia della piena proprietà e libertà degli immobili alienati, nel loro stato attuale, con ogni accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive inerenti, ...”*

#### **1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

- 1)  per la quota di 1/1 della nuda proprietà;
- 2)  per la quota di 1/2 dell'usufrutto con diritto di accrescimento nel superstite;

- 3) [REDACTED]  
per la quota di 1/2 dell'usufrutto con diritto di accrescimento nel superstite.

Provenienza:

Atto di compravendita del 25.01.1991 di rep. 46669 Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone (PN), trascritto a Treviso il 16.02.1991 ai nn. 5536/4260.

## 1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base dei certificati ipocatastali aggiornati al 17.08.2011.

1. Trascrizione in data 09.05.2011 ai nn. 15873/10097  
Atto di pignoramento immobiliare in data 19.04.2011 di rep. 1913/2011 Ufficiale Giudiziario UNEP di Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - ed a carico di [REDACTED]  
per la quota di 1/1 della nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto dei mappali sopraccitati;
2. Trascrizione in data 20.06.2011 ai nn. 21552/13833  
Atto di pignoramento immobiliare in data 20.05.2011 di rep. 2556 Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - e a carico di [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà dei mappali sopraccitati.
1. Iscrizione in data 30.03.1991 ai nn. 9865/1242  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 29.03.1991 di rep. 4081 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) per € 85.000,00, capitale € 50.000,00, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto dei mappali sopraccitati;
2. Iscrizione in data 13.02.2006 ai nn. 6938/1558  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 30.01.2006 di rep. 27126/18383 Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone (PN) per € 200.000,00, capitale € 100.000,00, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto dei mappali sopraccitati;
3. Iscrizione in data 25.05.2006 ai nn. 25218/6429  
Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 23.05.2006 di rep. 3740/2006 Tribunale di Treviso per € 70.000,00, capitale € 61.682,35, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà dei mappali sopraccitati e contro altri soggetti per altri beni;
- N.B.** Annotazione in data 25.05.2006 al n. 6429 registro particolare  
Annotazione del 26.11.2010 ai nn. 42639/6560 per restrizione di beni.
4. Iscrizione in data 11.09.2009 ai nn. 34452/7753  
Ipoteca legale in data 08.09.2009 di rep. 112014/113 Equitalia Nomos S.p.a. per € 29.249,88, capitale € 14.624,94, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà dei mappali sopraccitati;

5. Iscrizione in data 14.07.2010 ai nn. 25553/5752

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 29.10.2008 di rep. 2040 Tribunale di Venezia per € 11.000,00, capitale € 8.829,04, a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà dei mappali sopracitati.

## 1.7 DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

Il lotto, ubicato a circa 2 km in linea d'aria dal centro comunale, in zona agricola, è costituito da un fabbricato rurale e da terreno agricolo in cui sono presenti alcune costruzioni.

Più esattamente:

1. fabbricato rurale su due piani fuori terra a due unità abitative comunicanti tra loro, in parte in fase di ristrutturazione ed ampliamento, per complessivi m<sup>2</sup> 256,72 commerciali abitativi e m<sup>2</sup> 77,90 di superficie coperta ad annesso rustico. La volumetria abitativa è di m<sup>3</sup> 1196,30.
2. gazebo della superficie coperta di m<sup>2</sup> 16,00 e caminetto in muratura;
3. magazzino/deposito in muratura della superficie coperta di m<sup>2</sup> 53,70;
4. deposito/cantina della superficie coperta di m<sup>2</sup> 29,70;
5. tettoia adibita a deposito della superficie coperta di m<sup>2</sup> 92,30;
6. due costruzioni ex ricovero animali adibite a deposito della superficie coperta totale di m<sup>2</sup> 79,30;
7. terreno, pavimentato lungo il fronte sud del fabbricato principale, parte inghiaiato lungo il confine sud del lotto, parte ad orto familiare e giardino. Nel terreno insistono le costruzioni indicate ai punti dal 2 al 6; sono presenti inoltre delle superfici pavimentate con pianta regolare in calcestruzzo e delle zone in cui è accumulato del materiale edile.

Si precisa che le opere indicate dal punto 3 al punto 6 e le pavimentazioni indicate al punto 7 non sono sanabili. Il fabbricato rurale ha un surplus volumetrico abitativo di circa m<sup>3</sup> 309,00 non consentito dalla normativa vigente.

### Descrizione degli immobili

#### Fabbricato rurale

Il fabbricato rurale su due piani fuori terra, parzialmente in fase di ristrutturazione ed ampliamento, è suddiviso in due unità abitative comunicanti tra loro al piano primo.

L'edificio ha muratura portante in mattoni pieni di laterizio nella parte originale del fabbricato, in mattoni forati di laterizio ed in blocchi di cemento nella parte in ampliamento; il tetto del corpo di fabbrica principale è a due falde con manto di copertura in tegole marsigliesi; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata e l'intonaco esterno è tinteggiato.

Al piano terra, nella porzione ovest dell'edificio, sono presenti un piccolo ingresso, una cucina, due camere, un bagno, un corridoio, un locale dispensa, una lavanderia/centrale termica e due locali al rustico; nella porzione est del fabbricato sono presenti una cucina, un bagno, una sala da pranzo ed un salotto parzialmente in ristrutturazione oltre ad un locale in fase di ampliamento. Al piano primo, al quale si accede attraverso due scale interne poste una nella parte ovest ed una nella parte est del fabbricato, sono presenti tre camere, un bagno, un corridoio, un locale in fase di ristrutturazione e tre locali, di cui uno accessibile solo dall'esterno, in corso di costruzione.

Nel fronte sud del fabbricato è presente un porticato chiuso, con pilastri in muratura e copertura in legno con sovrastanti coppi; nei fronti nord ed est sono presenti due porticati entrambi con struttura portante e copertura in legno, con sovrastante guaina ardesiata.

### Finiture ed impianti

Il fabbricato ha finiture ed impianti di qualità ordinaria. I pavimenti al piano terra sono in battuto di cemento nella dispensa, in piastrelle di varie forme e tipologie negli altri locali e nel porticato chiuso ed in pietra ad opus incertum negli altri portici; al piano primo i pavimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica e nelle tre camere sono rispettivamente in parquet di legno, in linoleum ed in linoleum rivestito con moquette. Nei locali al rustico di entrambi i piani è presente solo il massetto grezzo. Le pareti interne sono in parte rivestite da piastrelle in ceramica nelle cucine e nei bagni, rivestite con perline di legno in una camera al piano terra, intonacate negli altri locali e parzialmente intonacate e tinteggiate nella parte in ristrutturazione o in ampliamento.

I serramenti per finestra sono in alluminio e vetrocamera; gli scuri sono costituiti da balconi in legno; le porte interne sono in legno tamburato; i portoncini d'ingresso sono in alluminio e vetro.

Il fabbricato è allacciato con un'unica utenza alla rete idrica e con due utenze alla rete elettrica.

Gli impianti presenti sono: unico impianto di approvvigionamento di acqua potabile, impianto elettrico e vasca Imhoff per ciascun numero civico; l'impianto di riscaldamento è costituito da un unico bombolone GPL e relativa caldaia con termosifoni in quasi tutti i locali. Sono inoltre presenti una cucina economica in ogni cucina, un caminetto in muratura nella porzione est al piano terra ed una stufa a pellet al piano primo. Il fabbricato presenta complessivamente un mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

### **Attestato di prestazione energetica**

L'attestato di prestazione energetica, redatto da tecnico abilitato ed allegato alla presente perizia, colloca il bene in classe energetica F con prestazione energetica globale di 157,81 kWh/mq anno.

Nella restante superficie del lotto sono presenti altre costruzioni, individuate di seguito con la stessa numerazione utilizzata nel rilievo allegato.

### **Gazebo (1) e caminetto in muratura (2)**

In prossimità dell'accesso principale al lotto, a sud del fabbricato rurale, è presente un gazebo, della superficie coperta arrotondata di m<sup>2</sup> 16,00, con struttura in legno, copertura con guaina ardesiata e pavimentazione in piastrelle di marmo. Lungo il confine nord del fabbricato rurale vi è un caminetto in muratura.

### **Magazzino/deposito (3)**

Il fabbricato, della superficie coperta di m<sup>2</sup> 46,70, ha struttura in muratura con copertura a falda unica realizzata con struttura in legno con travi e sovrastante tavolato in parte a vista e manto in coppi. Il magazzino/deposito è suddiviso in una zona direttamente aperta verso l'esterno ed in una zona suddivisa in due locali non comunicanti e con porte d'ingresso separate. La porzione di pavimento visibile è in battuto di cemento. Lungo una parte del fronte ovest del fabbricato è presente una tettoia precaria, di circa m<sup>2</sup> 7,00, con struttura in pali di cemento e copertura realizzata con travi, eternit e sovrastanti coppi. La volumetria della costruzione è di arrotondati m<sup>3</sup> 116,60. Le finiture e lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato sono scadenti.

### **Deposito/cantina (4)**

La costruzione, della superficie arrotondata di m<sup>2</sup> 29,70 ha struttura portante in legno e muratura, con copertura a due falde realizzata con struttura in legno con travi e sovrastante guaina ardesiata. Una scala in muratura porta ad un piano seminterrato

adibito a cantina. La pavimentazione del deposito è in pietra posata ad opus incertum. La volumetria della costruzione è di arrotondati m<sup>3</sup> 64,90. Le finiture sono di buona qualità. Lo stato di manutenzione è mediocre.

### **Altri manufatti (5, 6 e 7)**

Nel lotto sono presenti una tettoia (5) della superficie coperta arrotondata di m<sup>2</sup> 92,30 con struttura in legno, in parte tamponata con assi di legno lungo il fronte nord ed in parte con pavimentazione in calcestruzzo, e due costruzioni ex ricovero animali (6 e 7) tra loro contigue, con struttura in legno, utilizzate come deposito, della superficie coperta rispettivamente di m<sup>2</sup> 40,60 e m<sup>2</sup> 38,70.

### **m.n. 79**

L'area corrispondente al m.n. 79 del Catasto Terreni, parte è occupata dai manufatti sopraelencati, parte è pavimentata lungo il fronte sud del fabbricato rurale in corrispondenza dell'accesso carraio principale, parte mantenuta a stradina di accesso in corrispondenza di un secondo accesso carraio, posto in prossimità del confine sud-ovest del lotto, parte ad orto familiare e parte a giardino. Nell'area sono presenti inoltre delle superfici pavimentate in calcestruzzo con pianta regolare e delle zone in cui è accumulato del materiale edile.

## **1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

### **1.8.1 Destinazione urbanistica**

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – del 04.06.2015 i mappali 79 e 201 del Fg. 14 ricadono in:

- 1) Zona Territoriale omogenea E/1 - "Zona agricola di produzione tipica e specializzata;
- 2) Zona Territoriale omogenea E/3 - "Zona agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario";

per le quali valgono gli indici di seguito riportati.

Densità di fabbricazione e lotto minimo: art. 44 L.R. 11/2004 e s.m.i.;

Altezza dei fabbricati - abitazioni: due piani fuori terra; annessi rustici: max ml 9,00;

Distanza dai confini – abitazioni ed annessi rustici: ml 5,00; allevamenti aziendali: min ml 10,00; allevamenti aziendali di grandi dimensioni: min ml 30,00; allevamenti zootecnici intensivi: min. ml 50,00; allevamenti suinicoli intensivi: min. ml 100; impianti di acquicoltura: min. ml 20,00; serre: min. = H;

Distanza dalla strada - DM 1404 del 01.04.1968;

Distanza dai fabbricati - residenziali della stessa proprietà: min. ml 10,00; residenziali da allevamenti aziendali di proprietà: min. ml 15,00; residenziali da annessi rustici di altra proprietà: min. ml 20,00; residenziali da allevamenti aziendali di altra proprietà: min. ml 20,00; residenziali da allevamenti aziendali di grandi dimensioni di altra proprietà: min. ml 200,00 per allevamenti suinicoli e min. ml 100,00 per allevamenti zootecnici ed avicunicoli; residenziali da allevamenti di grandi dimensioni di proprietà: min. ml 30,00; residenziali da impianti di acquicoltura: min. ml 50,00; residenziali da concimaie: min. ml 30,00.

### **1.8.2 Conformità edilizia**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mansuè è stata reperita la seguente documentazione riguardante il solo fabbricato rurale:

1. progetto di ampliamento di fabbricato rurale con relative tavole di progetto del 12.07.1957;
2. concessione edilizia, per manutenzione straordinaria con ampliamento ai sensi art. 4 L.R. 24/85 di fabbricato uso abitazione, con costruzione portico, recinzione e tombamento

- fosso, con relative tavole di progetto, di prot. n. 405, n. 2416/2218 del 27.03.1991;
3. concessione edilizia, per variante in corso d'opera alla concessione n. 2416/2218, per modifica portico, con relative tavole di progetto, di prot. n. 661, n. 2416/2218 del 14.02.1994;
  4. denuncia di inizio lavori del 21.02.1994;
  5. concessione edilizia, per ampliamento di fabbricato per adeguamento igienico, con relative tavole di progetto, di prot. n. 4858, n. 3399/3201 del 18.09.1998;
  6. permesso di costruire, per ampliamento di abitazione esistente, con relative tavole di progetto e relazione tecnica, n. 29/2005 del 03.02.2006.

Si precisa che le pratiche sopraindicate non sono state completate nell'iter formale, in quanto mancano dei passaggi istruttori (dichiarazione di inizio e/o fine lavori, richiesta di agibilità e agibilità).

Il rilievo ha evidenziato difformità rispetto al permesso di costruire n. 29/2005 rilasciato per il fabbricato rurale, oltre alla presenza di altre costruzioni e manufatti e di due accessi al lotto stesso.

Per il fabbricato rurale:

in generale variazioni della forometria e variazioni distributive; inoltre

*a) al piano terra:*

- nella parte nord-est sono stati costruiti due locali in ampliamento ed un portico per complessivi arrotondati m<sup>3</sup> 115,00;
- su una parte del fronte est è stato realizzato un secondo portico di m<sup>3</sup> 47,00;
- è stata costruita una nuova scala interna di collegamento tra i piani;
- i locali ad annesso rustico, magazzino e deposito, ora a destinazione abitativa, sono in corso di ristrutturazione ed è stata demolita la parete che separava il deposito dalla tettoia;
- il fronte sud della tettoia è stato tamponato con una parete per il ricavo di un locale abitativo attualmente al rustico;
- il porticato presente lungo il fronte sud è stato ampliato per un volume di m<sup>3</sup> 6,90 ed è stato chiuso sui tre lati con serramenti in alluminio e vetrocamera;

*b) al piano primo*

- nella parte nord sono stati costruiti due nuovi locali in ampliamento per complessivi arrotondati m<sup>3</sup> 141,00;
- nella parte sud è stato costruito un nuovo locale in ampliamento sopra la tettoia, con accesso solo dall'esterno.

Per le altre costruzioni e manufatti e per le pavimentazioni in calcestruzzo presenti nel lotto:

- tutte le opere sono state realizzate senza permesso di costruire o denuncia di inizio attività o comunicazione di inizio lavori.

Per gli accessi al lotto:

- entrambi gli accessi sono stati realizzati senza permesso di costruire.

Dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale, è emerso che vi sono opere sanabili e opere non sanabili.

*1) Opere sanabili:*

- le variazioni di forometria, il gazebo ed il caminetto presente nell'area scoperta;
- gli accessi carrai.

Per queste opere è necessario presentare due distinte D.I.A. in sanatoria per le quali si stima un costo onnicomprensivo (oneri professionali, sanzioni amministrative, diritti di segreteria) di € 2.500,00 oltre IVA e oneri di legge.

2) *Opere non sanabili:*

- gli immobili ricadono in zona agricola, normata dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. che prevede un volume abitativo massimo di m<sup>3</sup> 800,00. Poiché il volume assentito con il permesso di costruire n. 29/2005 è pari a m<sup>3</sup> 887,22, comprensivo del volume del porticato del fronte sud, e la volumetria abitativa risultante dal rilievo è di m<sup>3</sup> 1.196,30, gli ampliamenti realizzati ai fini abitativi devono essere demoliti fino ad un totale arrotondato di m<sup>3</sup> 309,00;
- la nuova scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo realizzata nella parte est del fabbricato deve essere demolita in quanto non è stato prodotto il certificato di idoneità statica;
- gli infissi di tamponamento del portico del fronte sud, per una superficie di m<sup>2</sup> 64,50 devono essere eliminati, in quanto non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari di areazione ed illuminazione dei locali che si affacciano sul portico stesso;
- il magazzino, il deposito e la tettoia presenti nel fabbricato, in fase di ristrutturazione e/o ampliamento, non possono variare la loro destinazione d'uso in quanto non soddisfano i requisiti igienico-sanitari dei locali ad uso abitativo;
- la tettoia deve essere ripristinata eliminando la parete sud e ricostruendo la parete ovest della stessa;
- il locale ricavato sul fronte sud sopra la tettoia, pari ad arrotondati m<sup>3</sup> 51,10 deve essere demolito;
- le costruzioni ed i manufatti presenti nell'area scoperta, il magazzino/deposito (3) di m<sup>3</sup> 116,60, il deposito/cantina (4) di m<sup>3</sup> 64,90, la tettoia (5) di m<sup>2</sup> 92,30 con relative pavimentazioni di m<sup>2</sup> 56,30 e le due costruzioni ex ricovero animali (6 e 7) di complessivi m<sup>2</sup> 79,30 devono essere demoliti;
- le pavimentazioni in calcestruzzo presenti nell'area scoperta stimate in circa m<sup>2</sup> 60,00 devono essere demolite.

Viene espresso un semplice parere di stima relativo ai costi complessivi per la demolizione e lo smaltimento delle opere abusive e la messa in pristino dell'esistente.

I costi unitari sono stati tratti dal PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI (Regione Veneto) - Settembre 2011 elaborazione a cura dell'Unità complessa Osservatorio Regionale degli Appalti. Negli allegati grafici prodotti a seguito di rilievo sono individuate le opere non assentite nonché le attuali destinazioni d'uso.

Il costo complessivo viene stimato in € 60.000,00.

Infine, per la demolizione di queste opere e la regolarizzazione dell'assentito, è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria, oltre alla denuncia delle opere strutturali e relativo collaudo statico per i lavori concessionati ed eseguiti, ed ottenere il certificato di rispondenza delle opere alle norme sismiche vigenti, rilasciato dal Genio Civile.

Il fabbricato rurale è censito solo al Catasto Terreni per cui va identificata l'area pertinenziale del fabbricato mediante "Tipo frazionamento/mappale" ed inserito il fabbricato al Catasto Fabbricati.

Si stima un costo complessivo per l'espletamento di quanto sopracitato, comprensivo degli onorari del professionista e delle spese, oltre IVA e oneri di legge ad € 10.000,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

## **1.9 DISPONIBILITA'**

Gli immobili sono occupati dagli esecutati con la propria famiglia.

## 1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e la consistenza egli immobili non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

## 1.11 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Gli immobili sono ubicati in una zona agricola, a circa 2 km dal centro comunale in cui si trovano i servizi abitativi primari.

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito al valore medio di mercato, risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici.

Si sono inoltre considerati altri aspetti correttivi, quali l'ubicazione, la tipologia e la consistenza degli immobili, lo stato autorizzato, lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, la vetustà, le attuali condizioni di mercato nella zona, le previsioni di P.R.G. ed il titolo di possesso.

Per il calcolo della superficie commerciale della parte abitativa del fabbricato sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili:

Descrizione	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Rapporto mercantile	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Abitazione – superficie con h 2,70	177,40	1,00	177,40
Abitazione – superficie con h 2,00 - 230	123,00	0,50	61,50
Portico fronte sud	59,40	0,30	17,82
			-----
Totali superf. commerciale abitativa			256,72

Il valore degli immobili, tenuto conto di quanto sopraesposto, a parere del sottoscritto perito, deriva da:

Descrizione	Valore/m <sup>2</sup> €	Superf. commerciale o coperta m <sup>2</sup> , superficie terreno	Valore totale €
Fabbr. rurale parte abitativa	600,00	256,72	190.932,00
Fabbr. rurale parte annessi rustici	400,00	77,90	31.160,00
area scoperta pertinenziale (*)	10,00	1.000,00	10.000,00
Terreno agricolo	6,00	6.475,00	38.850,00
			-----
Valore lotto			€ 270.942,00

(\*) superficie stimata da mappa satellitare

Al valore così determinato devono essere sottratti i costi: per la presentazione delle due pratiche edilizie di D.I.A. in sanatoria, i costi per la presentazione delle pratiche strutturali e collaudo, i costi per la demolizione delle opere non concesionate ed i costi per l'accatastamento.



Pertanto:

valore lotto	€ 270.942,00
pratiche D.I.A. e oneri professionali	€ - 2.500,00
demolizione opere non sanabili e ripristini	€ - 60.000,00
pratiche permesso in sanatoria e catastali	€ - 10.000,00
	-----
Valore finale lotto	€ 198.442,00

Ne deriva che il valore totale attribuibile ai beni oggetto di stima sopradescritti, tenuto conto della loro consistenza, della destinazione autorizzata, della loro ubicazione e posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.R.G. e del titolo di possesso, con riferimento al lotto così formato, è a giudizio del sottoscritto perito il seguente:

**VALORE ARROTONDATO LOTTO, € 198.400,00**

**RIPARTIZIONE QUOTE DI PROPRIETA'**

- 1) [redacted] per l'intero ( 80%) € 158.720,00;
- 2) [redacted] per 1/2 dell'intero con diritto di accrescimento nel superstite (10%) € 19.840,00;
- 3) [redacted] per 1/2 dell'intero diritto di accrescimento nel superstite (10%) € 19.840,00

Oderzo, 29 agosto 2015

l'esperto stimatore  
dr.ssa Cristina Rusalen



N=300

E=1700

i Particella: 79