

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 365/2020 R.G.E.

G.E.: Dott. LEONARDO BIANCO

ESPERTO STIMATORE: Ing. DOMENICO TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI TREVISO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*****Esecuzione immobiliare N. 365/2020 R.G.E.***

<i>Promossa da:</i>	
<i>Contro:</i>	<i>Esecutato, vedasi dettaglio in allegato A</i>
<i>G.E.:</i>	<i>Dott. Leonardo Bianco</i>
<i>Esperto:</i>	<i>Ing. Domenico Tantulli</i>
<i>Intervenuto:</i>	

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**E STIMA DEI BENI IMMOBILI****INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto **Ing. Domenico Tantulli**, professionista con studio in Treviso, Via Pisa n. 2, con provvedimento in data 27.10.2021 del sig. **G.E. Dott.ssa Alessandra Burra**, veniva nominato esperto per la redazione della relazione di stima, ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., degli immobili oggetto di esecuzione. Il deposito telematico dell'atto di "accettazione di incarico e giuramento" è avvenuto in data 06.11.2021.

In data 01.04.2022 il giudice Alessandra Burra è stato sostituito dal giudice Francesca Vortali a sua volta sostituito, in data 13.06.2022, dal giudice Clarice Di Tullio ed infine, in data 01.09.2022, dal giudice Leonardo Bianco.

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e



delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che gli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Valdobbiadene (TV), sono costituiti da due terreni, il primo in gran parte tenuto a vigneto e con sovraeretti n. 3 fabbricati rurali, il secondo tenuto a bosco.

Gli immobili costituiscono un LOTTO UNICO non ulteriormente divisibile in quanto l'esiguo valore del bosco ne rende antieconomica la vendita all'asta come unico bene.

LOTTO UNICO – per la piena proprietà dell'intero

PREMESSA

Il sottoscritto premette che sui mappali pignorati, così identificati:

Comune di Valdobbiadene - Sezione A – Catasto Terreni - Foglio 18

<u>M.n.</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superficie (m²)</u>	<u>R.D. (€)</u>	<u>R.A (€)</u>
301	-	PRATO ARBOR	6	173	0,18	0,22
302	-	SEMIN ARBOR	3	1.240	4,48	3,20
652	-	SEMIN ARBOR	3	3.320	12,00	8,57
TOTALI				4.733	16,66	11,99

sono in realtà presenti n. 3 fabbricati rurali con relativa area scoperta di pertinenza e che la restante parte è tenuta a vigneto. **Pertanto, ottenuta l'autorizzazione da parte del sig. G.E., il sottoscritto ha provveduto alla regolarizzazione degli atti catastali, con la conseguente variazione degli identificativi come segue:**

- dal frazionamento dei M.nn. 302 e 652, è stato ottenuto il M.n. 1429 sul quale si erigono i 3 fabbricati;
- la restante parte del M.n. 302 ha originato il M.n. 1428;
- la restante parte del M.n. 652 ha originato il M.n. 1430.



Ciò premesso, sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, l'esecutato è pieno proprietario, per l'intero, degli immobili oggetto della presente relazione, censiti come di seguito riportato.

1 - AGENZIA ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO

1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI

(v. all. 1- Visura del Catasto Fabbricati e Terreni):

Comune Valdobbiadene - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana B - Foglio 1

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categ.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> €	<u>Indirizzo, piano</u>
1429	1	C/2	1	176 m ²	Totale: 231 m ²	363,59	Via Posas n. SNC piano T
1429	2	C/2	1	135 m ²	Totale: 150 m ²	278,89	Via Posas n. SNC piano T
1429	3	C/2	2	49 m ²	Totale: 44 m ²	118,94	Via Posas n. SNC piano T

Comune di Valdobbiadene – Sez. Valdobbiadene – Catasto Terreni - Foglio 18

<u>M.n.</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superficie (m²)</u>	<u>R.D.</u> (€)	<u>R.A</u> (€)
301	-	VIGNETO	1	173	2,46	1,34
1428	-	VIGNETO	1	1.023	14,53	7,93
1430	-	VIGNETO	1	2.709	38,47	20,99
TOTALI				3.905	55,46	30,26

Comune di Valdobbiadene – Sez. Valdobbiadene – Catasto Terreni - Foglio 18

<u>M.n.</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superficie (m²)</u>	<u>R.D.</u> (€)	<u>R.A</u> (€)
24	-	BOSCO CEDUO	3	106	0,09	0,03



680	-	BOSCO CEDUO	1	2.323	3,60	0,72
TOTALI				2.429	3,69	0,75

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 4 planimetrie e da un elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni (v. *all. 2*).
- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura, all. 3*):
Comune di VALDOBBIADENE – Sezione Valdobbiadene
Foglio 18 - M.n. 1429 – ENTE URBANO di m² 828.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni, gli immobili oggetto di esecuzione sono correttamente intestati (*vedasi all. 1- Visura del Catasto*).

1.3 - CONFINI (v. *estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 3*).

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati, identificata come già riferito dal M.n. 1429 del Foglio 18, ed il terreno identificato dai M.nn. 1428 e 1430 dello stesso Foglio, formano un corpo unico confinante, da est in senso orario, con i M.nn. 280, 1162, 1163, 688, 298, 995, 297, 1274, 984, nuovamente 1274, 598, 1179 e 949.

Presso il Catasto Terreni, i M.nn. 24 e 680 del Foglio 18 formano un corpo unico confinante, da nord in senso orario, con i M.nn. 23, 25, 35, 57 e con strada Tresselle.

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA



La proprietà dei beni pignorati è pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti titoli (v. all. 4):

- Successione legittima in morte [REDACTED], apertasi in data 25.11.2003, la cui denuncia è stata registrata a Montebelluna il 25.05.2004 al rep. n. 44/2004 e trascritta a Treviso in data 27.09.2004 ai nn. 39394/25590;
- Accettazione tacita di eredità in data 30.10.2006, rep. n. 47692 del Notaio Graziella Barone di Cornuda, trascritta a Treviso in data 16.11.2006 ai nn. 56699/32493.
- Atto di donazione e divisione in data 30.10.2006, rep. n. 47692 del Notaio Graziella Barone di Cornuda, trascritto a Treviso in data 16.11.2006 ai nn. 56700-1/32494-5.

2.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate (vedasi relazione notarile agli atti e visura di aggiornamento dell'esperto stimatore, all. 5).

ISCRIZIONI

Iscrizione in data 11.02.2020 ai nn. 4726/677: Ipoteca giudiziale di € 4.766,71 di cui capitale € 1.616,71, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12.04.2019, rep. n. 1044/2019 del Giudice di Pace di Treviso;

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

beni colpiti:



Comune di Valdobbiadene - Catasto Terreni - Foglio 18, particelle 24, 301, 302, 652 e 680;

Altri beni colpiti: sì.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione in data 26.11.2020 ai nn. 39217/26799:

a favore:

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del 13.11.2020, rep. n. 5152/2020 del Tribunale di Treviso;

beni colpiti:

Comune di Valdobbiadene - Catasto Terreni - Foglio 18, particelle 24, 301, 302, 652 e 680;

Altri beni colpiti: no.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(vedasi estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 3, e Documentazione fotografica, all. 6)

Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Valdobbiadene, sono costituiti da due terreni, il primo in gran parte tenuto a vigneto e con sovraeretti n. 3 fabbricati rurali, il secondo tenuto a bosco.

TERRENO AGRICOLO CON VIGNETO E FABBRICATI RURALI

(Catasto Terreni - Foglio 18 M.nn. 301, 1428, 1430 e 1429)

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie totale pari a mq 4.733, di



forma pressoché regolare e con giacitura variabile, ubicato in località San Vito del Comune di Valdobbiadene. Al fondo si può accedere dalla strada asfaltata via Posas, percorrendo una strada in terra battuta e ghiaio che attraversa altri mappali soggetti a servitù di passaggio.

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte tenuto a vigneto, ad eccezione della parte centrale adiacente al confine nord sulla quale sono presenti n. 3 fabbricati rurali.

Si fa rilevare che sul terreno sono presenti n. 4 pali della linea elettrica ed un palo della linea telefonica.

Vigneto

Il vigneto, inserito nella zona del Prosecco DOCG di Conegliano Valdobbiadene, interessa i mappali nn. 301, 1428 (parte ex M.n. 302) e 1430 (parte ex M.n. 652), per una **superficie vitata complessiva di mq 3.550** (vedasi comunicazione AVEPA, all. 7). Si precisa che la superficie vitata comprende la superficie strettamente occupata dai filari e quella necessaria per l'accesso lungo i filari laterali per un massimo di tre metri.

Il vigneto si articola in due appezzamenti aventi le seguenti caratteristiche:

1) Appezzamento che interessa la zona centrale ed Est del mappale n. 1430 per una superficie vitata di mq 1.600 circa, di forma pressoché trapezoidale, confinante ad est e a nord con la stradina sterrata di accesso al fondo. Tale appezzamento è costituito da 7 filari di vite, orientati in senso est-ovest con giacitura del 16% circa; i ceppi presentano un sesto d'impianto di cm 150 (sulla fila) x cm 250 (fra le file) ed un sistema di allevamento a spalliera del tipo Guyot con due tralci fruttiferi annuali ripiegati sul filare per ceppo.



Le viti presentano una struttura di sostegno mista con pali di calcestruzzo e qualche palo di castagno nella testa dei filari, legati da 4 ordini di filo d'acciaio.

Varietà di vitigno coltivato: Glera, uva base per il Prosecco DOCG di Conegliano e Valdobbiadene.

2) Appezzamento ad Ovest, che interessa i M.nn. 301 e 1428 e la parte ad ovest del M.n. 1430, per una superficie vitata di mq 1.950 circa.

Tale appezzamento è costituito da 16 filari di viti, orientati in senso Nord-Sud, con giacitura in massima parte del 30 % circa e per la restante parte del 16% circa. E' situato su un versante collinare con esposizione ad est; i ceppi presentano un sesto d'impianto cm 120 (sulla fila) x cm 300 (fra le file) ed un sistema di allevamento a spalliera del tipo Guyot con due tralci fruttiferi annuali ripiegati sul filare per ceppo.

Le viti presentano una struttura di sostegno con pali di calcestruzzo sia nelle testate dei filari che nell'interfila, legati da 4 ordini di filo d'acciaio.

Varietà di vitigno coltivato: Glera.

Fabbricati rurali (vedasi Elaborati grafici allegati alle domande di condono, all. 10, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico, all. 2)

Sul mappale n. 1429 sono presenti **n. 3 fabbricati in stato di abbandono e precisamente:**

- **fabbricato sub 1**, capannone a tunnel un tempo a destinazione allevamento animali;
- **fabbricato sub 2**, un tempo a destinazione allevamento animali e deposito mangimi;
- **fabbricato sub 3**, a destinazione ricovero attrezzi, magazzino, deposito e ripostiglio, con tettoia ad uso legnaia. Si precisa che rispetto a quanto



rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Domanda di Condono Edilizio di cui si riferirà nel seguito, la parte a destinazione ricovero attrezzi è crollata, ragione per cui non è stata rappresentata nella planimetria catastale.

Fabbricato sub 1 - Capannone a tunnel

Il capannone, ultimato nell'anno 1976, è composto da un vano unico. Ha superficie lorda complessiva di mq 186, altezza massima di m 3,60 e minima di m 1,50.

La struttura portante è realizzata con arcate trasversali in tubolari di acciaio infissi nella fondazione in calcestruzzo armato, collegate longitudinalmente da profilati in acciaio.

Attualmente è privo di telo di copertura ed è in stato di abbandono.

Fabbricato sub 2

Ultimato nell'anno 1976, è composto da tre locali. L'edificio si sviluppa su un piano fuori terra per una superficie lorda complessiva di mq 147 (da condono edilizio mq 145). L'altezza minima è pari a m 2,05, quella massima a m 2,45.

La struttura portante in elevazione è realizzata in muratura di blocchi di calcestruzzo, la copertura in travi metalliche ed il manto di copertura in **lastre ondulate in eternit**.

Le pareti, in parte tinteggiate, sono intonacate solo in alcune zone.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento, i serramenti delle finestre sono in metallo e vetro ed un portone è in metallo; n. 4 fori sono privi di serramenti.

Il fabbricato si presenta in stato di abbandono.

Fabbricato sub 3

Ubicato ad est del fabbricato sub 2 ed a quota maggiore (la copertura del



fabbricato sub 2 è alla stessa quota di parte della fondazione del fabbricato sub 3), è stato ultimato nell'anno 1965 ed è composto da quattro corpi adibiti a ricovero attrezzi, magazzino, deposito, ripostiglio e da una tettoia ad uso legnaia. Il ripostiglio e la legnaia sono posti a quote inferiori rispetto alla restante parte del fabbricato. La parte superiore dei corpi ad uso deposito e ripostiglio è accessibile dall'esterno e può essere usata come legnaia.

Secondo la pianta allegata al Condono edilizio di cui si riferirà nel seguito, la superficie lorda complessiva dei quattro corpi è di mq 79,41. Va però precisato che al momento del sopralluogo la parte di edificio adibito a ricovero attrezzi, di mq 34,78, era crollata e che le coperture delle restanti parti di fabbricato erano in precarie condizioni statiche.

La superficie reale dei tre corpi non crollati è pari a mq 40,65, invece dei mq 44,63 di cui alla pianta allegata al Condono edilizio. La tettoia ad uso legnaia, anch'essa quasi crollata, ha una superficie reale di mq 18,40, invece dei mq 14,04 di cui alla pianta allegata al Condono edilizio.

Premesso che non è stato possibile accedere all'interno del corpo ad uso deposito in quanto chiuso, le altezze dei corpi esistenti variano da un minimo di m 2 ad un massimo di m 2,20.

La struttura portante in elevazione del fabbricato è realizzata in muratura di blocchi di cemento, la copertura con travature in legno ed il manto di copertura in parte in coppi ed in parte in lamiera. La tettoia è realizzata con struttura portante in legno e manto di copertura in lamiera.

Area scoperta

L'area scoperta è in parte tenuta a verde con alcuni alberi di medio fusto e per la



restante parte a viabilità carraia e pedonale in terra battuta e ghiaino, ad eccezione di una parte occupata da una piazzola in calcestruzzo. In adiacenza e prossimità dei fabbricati sono presenti una baracca di mq 23 circa, una tettoia precaria di mq 15 circa ed un piccolo fabbricato di mq 4 circa, tutti abusivi.

Considerando libera la superficie occupata dai fabbricati abusivi e dalla parte crollata del fabbricato sub 3, l'area scoperta misura mq 453 circa.

Gli immobili appena descritti sono gravati da contratto di affitto di fondo rustico di cui si riferirà nel paragrafo 4.

Regolarità del vigneto (v. all. 7)

Il sottoscritto precisa di aver chiesto all'AVEPA informazioni circa la regolarità del vigneto, in quanto impiantato su terreni catastalmente a prato arborato e seminativo arborato.

In data 09.06.2022 è pervenuta la seguente risposta:

“... comunichiamo che nei terreni oggetto di richiesta, del Comune di Valdobbiadene i vigneti sono regolarmente iscritti nello Schedario Vitivinicolo della Regione Veneto per una superficie come da tabella sotto riportata:

<i>Comune</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie Vitata (mq)</i>
<i>Valdobbiadene – sez. A</i>	<i>18</i>	<i>301</i>	<i>100</i>
<i>Valdobbiadene – sez. A</i>	<i>18</i>	<i>302</i>	<i>1090</i>
<i>Valdobbiadene – sez. A</i>	<i>18</i>	<i>652</i>	<i>2360</i>

I vigneti sono quindi regolari e la superficie vitata complessiva è pari a mq 3.550.



BOSCO

Trattasi di un **appezzamento di terreno tenuto a bosco, di superficie pari a mq 2.429**, di forma pressoché regolare (*vedasi, all. 3*).

Si precisa che non è stato possibile visionare il bene in quanto di non facile individuazione ed a causa della mancata collaborazione da parte dell'esecutato, non presente in occasione del sopralluogo.

Il terreno non è gravato da contratto di affitto di fondo rustico.

4 - CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

A seguito delle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che **per parte degli immobili oggetto di esecuzione** ed in particolare per quelli identificati al Catasto Terreni Comune di Valdobbiadene Sez. A, Foglio 18 M.nn. 301, 302, 652 (ora 301, 1428, 1429 e 1430) e per il M.n. 598 non oggetto di esecuzione, tra l'esecutato (proprietario locatore) ed il sig. ■■■■ (affittuario conduttore), **in data 12.03.2021, risulta stipulato un Contratto di affitto di fondo rustico, ex art. 45 Legge N. 203 del 3 maggio 1982, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Feltre, in data 17.03.2021, al N. 349, Serie 3T (v. all. 08).**

La durata del contratto è fissata con decorrenza dal 12.03.2021 e termine al 31.12.2025.

Il canone di affitto annuo concordato è stato fissato in complessivi € 1.000,00 (mille/00), da corrispondersi in un'unica soluzione entro il 10 novembre di ogni anno. Il canone complessivo per l'intero periodo è di € 5.000,00 (cinquemila/00).

Ciò premesso, **il sottoscritto fa rilevare che il contratto di affitto essendo di data**



certa (12.03.2021) posteriore alla data di notifica del pignoramento (12.11.2020) e alla data di trascrizione del pignoramento (26.11.2020), non è opponibile all'aggiudicatario.

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbadiene e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (v. *all. 9*), al quale si rimanda per alcuni aspetti normativi, emerge che:

- ❖ il terreno censito alla **Sezione di Valdobbadiene, Fg. 18 Mapp. nn. 301, 302 e 652** (ora Mapp. nn. 301, 1428, 1429 e 1430), è destinato a **Zona "AA"**, denominata **AMBIENTE AGRICOLO "AA - AMBIENTE AGRICOLO"**, disciplinata dagli artt. 5.13, 5.10, 5.12 e 5.16 delle Norme Tecniche (N.T.).

Il terreno rientra anche:

- in zona a **Vincolo paesaggistico - centri storici e bellezze panoramiche** ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004 (art. 3.2 punto 2 e art. 3.1 delle N.T.);
 - nelle **Aree idonee a condizione** (art. 4.1 delle N.T. - Fragilità geologiche);
 - in **Ambito naturalistico di interesse regionale** (art. 3.4 punti 51-52 e art. 3.1 delle N.T.). – **AMBITO 04**;
- ❖ il terreno censito alla **Sezione di Valdobbadiene, Fg. 18 Mapp. nn. 24 e 680**,



è destinato a **Zona “AB”**, denominata AMBIENTE AGRICOLO “AB - AMBIENTE BOSCATO”, disciplinato dagli artt. 5.11 e 5.10 delle Norme Tecniche.

Il terreno rientra anche:

- in zona a **Vincolo idrogeologico/forestale** di cui al R.D.L. n. 3267/1923 (art. 3.2 punto 6 e art. 3.1 delle N.T.);
- in zona a **Vincolo paesaggistico - centri storici e bellezze panoramiche** ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs 42/2004 (art. 3.2 punto 2 e art. 3.1 delle N.T.);
- in zona a **Vincolo paesaggistico - foreste e boschi** ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs 42/2004 (art. 3.2 punto 4 e art. 3.1 delle N.T.);
- nelle **Aree non idonee** (art. 4.1 delle N.T. - Fragilità geologiche);
- in **Ambito naturalistico di interesse regionale** (art. 3.4 punti 51-52 e art. 3.1 delle N.T.). – AMBITO 04.

Il sottoscritto precisa che, alla data odierna (28.08.23), le varianti allo strumento urbanistico approvate ed adottate successivamente alla data di emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica (01.07.2023), non hanno modificato quanto riportato nello stesso.

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

(Si riportano nell'all. 10 tutti i titoli abilitativi e gli elaborati grafici significativi)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene **relativamente ai fabbricati rurali subb 1 e 2**, risulta la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia in sanatoria relativa ai Condoni Edilizi nn. 1969/C e 1971/C, prot. n. 14021 del 31.10.1986, rilasciata in data 13.07.1998, per la



costruzione di *“locali per allevamento e deposito mangimi ... Mapp. n. 302 – 652, frazione San Vito, Via Posaz”*.

Si precisa che nella concessione in sanatoria veniva indicato *“l’obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del Certificato di Abitabilità o di Agibilità”*.

Relativamente al fabbricato rurale sub 3, risulta la seguente pratica edilizia:

- Domanda di Condono Edilizio n. 1970/C, prot. n. 14021 del 31.10.1986, per la costruzione di un fabbricato ad uso *“ricovero attrezzi, deposito, tettoia-legnaia, ripostiglio e magazzino”* in data anteriore al 01.09.1967.

La domanda è stata respinta, con comunicazione in data 13.07.1998, perché *“gli interventi non potevano essere ritenuti illegittimi”*, vista l’epoca di realizzazione e la localizzazione del fabbricato in zona esterna alla perimetrazione del centro abitato di cui all’art. 7 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

In conclusione il fabbricato rurale C deve ritenersi legittimo.

Relativamente all’intero Lotto , risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 99233-00, rilasciata in data 12.04.2002, per l’esecuzione dei lavori di *“costruzione di recinzione e di pavimentazione per manovra automezzi e posa vasche vino”* da eseguirsi sui M.nn. 598 (non oggetto della presente relazione), 302 e 652.
- Pratica n. 2008-0006-00, prot. n. 966 in data 11.01.2008. *Preso d’atto della “Comunicazione relativa a interventi di manutenzione agraria”, consistenti in “modesti movimenti di terreno con riporti e pareggiamenti contenuti entro i 50 cm.; reimpianto di vigneto”*.



5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i disegni allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria relativa ai Condoni Edilizi nn. 1969/C e 1971/C, rilasciata in data 13.07.1998 per la costruzione di “*locali per allevamento e deposito mangimi*” emerge che, relativamente ai fabbricati subb 1 e 2, risulta quanto segue:

Fabbricato sub 1

- ❖ il fabbricato è conforme **ad eccezione del portone d’ingresso, realizzato più piccolo.**

Fabbricato sub 2

- ❖ vi è un modesto incremento di superficie coperta del fabbricato che però rientra nella tolleranza del 2% di cui al comma 1 dell’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, ragione per cui non costituisce abuso edilizio;
- ❖ sono state eseguite in difformità, **variazioni di prospetto e opere interne.**

Si precisa che “*l’obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del Certificato di Abitabilità o di Agibilità*” indicato nella concessione in sanatoria relativa ai fabbricati rurali subb 1 e 2, **non è stato ottemperato.**

Fabbricato sub 3

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i disegni allegati alla Domanda di Condono Edilizio n. 1970/C in data 31.10.1986, prot. n. 14021, per l’esecuzione dei lavori di



costruzione “ricovero attrezzi, deposito, tettoia-legnaia, ripostiglio e magazzino”,

emerge che, relativamente al fabbricato sub 3, risulta quanto segue:

- ❖ il corpo ad uso ricovero attrezzi è crollato;
- ❖ **la superficie coperta della restante parte del fabbricato** che si ricava dalle misure indicate nel disegno allegato alla domanda di Condonò **è maggiore di quella reale, mentre quella della tettoia è inferiore; entrambe non rientrano nella tolleranza del 2%** di cui al comma 1 dell’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, **per cui costituiscono abuso edilizio;**
- ❖ **sono state eseguite in difformità, variazioni di prospetto.**

5.5 – SANABILITA’ DELLE OPERE ABUSIVE

Considerando che gli immobili ricadono in zona soggetta a “Vincolo paesaggistico”, considerando inoltre lo stato degli immobili, l’obbligo di richiedere il certificato di agibilità e **la presenza di difformità rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune, sulla base delle informazioni assunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Valdobbiadene, è possibile affermare che, vista l’impossibilità di ottenere la “Compatibilità paesaggistica” nel caso di richiesta di sanatoria edilizia, l’unica strada percorribile è quella di richiedere la demolizione e la ricostruzione, anche in un unico corpo, di annessi rustici di superficie pari a quella assentita.**

5.6 – CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base di quanto affermato in premessa, i beni sono conformi dal punto di vista catastale.

5.7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per gli immobili oggetto della presente relazione non sono necessari Attestati



di Prestazione Energetica (APE).

6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili assunti presso operatori del mercato immobiliare e tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per il fabbricati agricoli, il parametro di riferimento è la superficie lorda edificabile.

Per i terreni agricoli, il parametro di riferimento è la superficie.

STIMA

Terreno tenuto a vigneto

(Comune di Valdobbiadene - Catasto Terreni Foglio 18 M.nn. 301, 1428 e 1430)

Vigneto	mq 3.550 x €/mq 40,00 =	€ 142.000,00
---------	-------------------------	--------------

Fabbricati

Come già riferito, per i fabbricati esistenti è possibile soltanto considerare la loro potenzialità edificatoria espressa in mq, detratte le spese di demolizione e quelle per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit.

Calcolo mq di potenzialità edificatoria fabbricati agricoli esistenti

Considerando la superficie dei fabbricati che si desume dalle piante allegate alla richiesta di Condonò edilizio, all. 10, comprendendo anche quella del corpo crollato, si ottiene:



Fabbricato sub 1	mq 185,84
Fabbricato sub 2	mq 144,98
Fabbricato sub 3 (compresa parte crollata, come da disegno allegato alla domanda di Condono edilizio), esclusa tettoia	mq 79,41
Totale superficie realizzabile fabbricati agricoli	mq 410,23

Calcolo spese di demolizione fabbricati e altri manufatti esistenti

Dai calcoli delle cubature dei fabbricati e delle superfici delle tettoie, utilizzando i costi unitari riportati dal Prezzario della regione Veneto 2023, risulta una spesa di €21.000,00.

Calcolo spese rimozione e smaltimento eternit

Come già riferito, il **Fabbricato sub 2 ha il manto di copertura in lastre ondulate in eternit**. Considerando che la superficie è di mq 154 circa, utilizzando i costi riportati dal Prezzario della regione Veneto 2023, risulta una spesa di €10.000,00.

Riepilogo di stima fabbricati

Fabbricati subb 1, 2 e 3: mq 410,23 x €/mq 50,00 =	€ 20.511,50
A detrarre spese di demolizione e di rimozione e smaltimento dell'eternit	- € 31.000,00
Valore fabbricati	- € 10.488,50

Terreno tenuto a bosco

Terreno tenuto a bosco		
Foglio 18 M.nn. 24 e 680	mq 2.429 x €/mq 2,10 =	€ 5.100,90



RIEPILOGO DI STIMA

Valore terreno tenuto a vigneto	€ 142.000,00
Valore fabbricati	- € 10.488,50
Valore terreno tenuto a bosco	€ 5.100,90
Valore totale di stima degli immobili	€ 136.612,40

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 25 % per tenere conto dei seguenti *elementi detrattori*:

- contingente situazione economica,
- specificità della vendita,

il valore della piena proprietà, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, risulta pari a:

€ 136.612,40 x 0,75 = € 102.459,30 che si arrotonda a **€ 102.000,00.**

(Euro centoduemila/00).

ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 – Visura del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni.

Allegato 02 – N. 4 planimetrie ed elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni del Catasto Fabbricati.

Allegato 03 – Estratto di mappa del Catasto Terreni relativo a tutti gli immobili e Visura del Catasto Terreni relativa all'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati.

Allegato 04 – Titoli con i quali all'esecutato è pervenuta la proprietà dei beni.

Allegato 05 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

Allegato 06 – Documentazione fotografica.

Allegato 07 – Richiesta di informazioni sulla regolarità del vigneto e risposta dell'Avepa.



Allegato 08 – Copia del contratto di affitto di fondo rustico, ricevute di registrazione e lettera di trasmissione da parte dell’Agenzia Entrate.

Allegato 09 – Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato 10 – Titoli abilitativi ed elaborati grafici significativi.

Treviso, 11.10.2023

L’ESPERTO STIMATORE

Ing. DOMENICO TANTULLI

