

8 – Descrizioni degli immobili	Pag. 11
9 – Attestato Prestazione Energetica	Pag. 16
10 – Disponibilità degli immobili	Pag. 16
11 – Accertamento della destinazione urbanistica	Pag. 18
12 – Potenzialità edificatoria residua	Pag. 18
13 – Verifica della conformità urbanistica	Pag. 18
14 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo	Pag. 21
15 – Metodi di stima	Pag. 25
16 – Valutazione degli immobili	Pag. 27
17 – Verifica congruità canone di locazione	Pag. 28

*** **

QUESITO:

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n.135/22 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C. e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile ad un **fabbricato rurale** (attualmente utilizzato genericamente a cantina vinicola) **parzialmente difforme urbanisticamente e con destinazione d'uso da perfezionare (vedi cap.14)**, dotato di porzione di area scoperta esclusiva. E' ricompreso all'interno di un più ampio complesso (di proprietà di terzi) costituito da una Villa Veneta con le relative pertinenze gravate da più servitù di passaggio. E' ubicato in Comune di Conegliano, località Collalbrigo e precisamente in via del Marsiglion n. 77, con accesso tramite servitù di passaggio su fondo di terzi, e nello specifico:

- **fabbricato rurale**, (censito catastalmente in cat. D/8), con plurimo accesso



sia dall'area scoperta di pertinenza che dall'area di terzi, realizzato a ridosso di terrapieno e sviluppato su tre livelli, sviluppante una superficie lorda di circa 1.145,50 mq oltre a 207,50 mq lordi di porticato e 25,50 mq lordi di soppalco/sottotetto interno;

*- **area scoperta** di pertinenza sviluppante 434,00 mq catastali adibita ad area di manovra.*

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, responsabile di zona di IVG Treviso, tramite il quale ha potuto successivamente accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 12/07/2023. Ha quindi proceduto al sopralluogo per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Le operazioni di accesso atti presso gli uffici del Comune hanno avuto uno svolgimento complesso e laborioso in quanto sono state rinvenute pratiche edilizie (condono L.47/85), fondamentali ai fini della legittimità dell'immobile, in corso di istruttoria e non ancora ultimate a causa dei particolari vincoli ambientali della zona. Sono state poi rinvenute ulteriori pratiche, alcune sospese ed altre parzialmente incomplete, oltre ad un permesso di costruire mai ritirato, che hanno costretto lo scrivente a più incontri con il dirigente dell'Ufficio Tecnico. Si è dovuto inoltre interpellare anche l'ufficio SIAN



dell'ULSS 2 per approfondire la destinazione d'uso dell'immobile.

Per tale motivo è stata richiesta all'Ill.mo sig. G.E. proroga dei termini per l'invio alle parti, concessa con verbale in data 25/07/2023.

Si è inoltre provveduto a richiedere, presso l'Agenzia delle Entrate, la presenza o meno di eventuali contratti di affitto e/o comodato in essere, dando esito positivo (contratto locazione immobili-servizi), oltre al riscontro a seguito del sopralluogo di un ulteriore contratto di sub-locazione.

Infine, a seguito di istanza depositata dal Custode Giudiziario in merito la necessità di determinare la congruità del valore locativo stabilito dal contratto rinvenuto e riguardante "affitto di immobili e servizi", l'Ill.mo G.E. con provvedimento in data 27/09/2023 integrava il quesito assegnando allo scrivente tale compito.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 12/04/2023, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visura al C.F. e all. n. 01.2 planimetrie catastali)

Bene 1 - fabbricato

C.F. Comune di Conegliano sez. C fg. 6

mapp. 107 sub 6 cat. D/8, R.C. € 6.470,00 – Via del Marsiglion, piano S1-T-S2

Bene 2 – area scoperta

C.F. Comune di Conegliano sez. C fg. 6

mapp. 107 sub 8 cat. F/1, consistenza 434 mq – Via del Marsiglion, piano T

L'attuale intestatario catastale e proprietario è:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 107 su cui insiste l'immobile,



è altresì censito al CT foglio 19 mapp. 107 Ente urbano di mq. 7966 (**all. n. 02 visura C.T.**).

Criticità: *risultano delle difformità urbanistiche/catastali (vedi cap. 14)*

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio **mapp. 107**, nel suo complesso, confina a nord con mapp.li 649 e 650, a est con la pubblica strada Via del Marsiglion, a sud con il mapp. 157 e ad ovest confina con i mapp.li 445, 443 e 648. (**all. n. 03 estratto di mappa**)

Il fabbricato censito con il **sub 6**, al piano terra confina a nord con il sub 5, a est e sud con il sub 7 (BCNC), ad ovest con il sub 8 (bene 2); al piano seminterrato (S1) confina a nord con il sub 5 e i restanti lati con il terrapieno; al piano sottoterra (S2) confina con tutti i lati con il terrapieno;

L'area scoperta censita con il **sub 8**, al piano terra confina a nord e sud con il sub 7 (BCNC), ad est con il sub 6 (bene 1) e ad ovest con i mapp.li 442 e 443.

(**all. n. 01.2 elaborato planimetrico**)

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti all'esecutato per l'intera quota di proprietà, con atto di compravendita in data 11 aprile 2002 n. 120241 di rep. Notaio Arrigo Manavello in Treviso, registrato a Treviso il 30/04/2002 al n. 3673/V mod. Pubblici, trascritto a Treviso il 13/04/2002 ai nn. 14620/10455, con cui veniva acquistato l'immobile ad uso cantina individuato nella planimetria di variazione n. 41512 di prot. del 01/10/1986, impegnandosi, le parti, al successivo frazionamento inerente la porzione di area scoperta esclusiva. (**all. n. 04.1**)

Successivamente, con atto di precisazione ed identificazione catastale in data 19/01/2009 n. 110159 di rep. Notaio Giuseppe Ferretto in Conegliano,



sede in Verona, c.f.: [REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Totale: € [REDACTED] **Capitale:** € [REDACTED]

Comune di Conegliano

Immobili oggetto di pignoramento

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

2) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data: 18/05/2007 **Reg. Gen.** 23982 **Reg. Part.:** 6502

A FAVORE:

[REDACTED] a
[REDACTED] per l'intera
quota di proprietà

Totale: € [REDACTED] **Capitale:** € [REDACTED]

Comune di Conegliano

*Catasto Fabbricati – sez. C fg. 6
mapp. 107 sub 6*

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

3) Titolo: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data: 14/08/2009 **Reg. Gen.** 32440 **Reg. Part.:** 7427

A FAVORE:

[REDACTED] con sede in
Verona, c.f.: [REDACTED] per l'intera quota di proprietà

Totale: € [REDACTED] **Capitale:** € [REDACTED]

Comune di Conegliano



mapp. 107 sub 6;

mapp. 107 sub 8;

A CARICO:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà

6) SERVITU' RISCONTRATE

Nell'atto di provenienza si trasferiscono gli immobili "...considerati a corpo, nello stato e grado in cui oggi si trovano, visti e piaciuti a parte acquirente, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte, con accessioni, diritti e pertinenze, eventuali servitù attive e passive, con accesso da Via Marsiglion tramite l'esistente stradina su proprietà del venditore...". Dal sopralluogo si è individuata tale stradina di accesso, corrente lungo gran parte del confine ovest del mapp. 107, in direzione sud-nord, ricadente sull'area scoperta di pertinenza delle unità limitrofe e sfociante sulla pubblica via tramite cancello metallico.

Inoltre, le parti "... convengono che sul cortile fronte-stante le abitazioni ... escluse dalla compravendita, venga consentito il passaggio pedonale e la sosta di auto per gli operatori della cantina trasferita..". Come già accennato, l'immobile oggetto di pignoramento è ricompreso all'interno di un più ampio complesso, privo di recinzioni interne, determinando la promiscuità delle aree scoperte che ha originato la costituzione delle servitù descritte. Si allega grafico esplicativo di massima. **(all. n. 06)**

* * * * *

Nello stesso atto sopracitato, venivano inoltre costituiti dei diritti d'uso in capo ad un terzo soggetto – padre del venditore, dante causa nell'atto di provenienza (altro intestatario n. 1) - riguardanti alcune sale del fabbricato oltre all'utilizzo degli impianti presenti. Da accertamenti telematici (speditivi) presso la



Conservatoria dei RR.II. si è riscontrato che tale soggetto risulta deceduto e con esso i diritti d'uso risultano estinti.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLI 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 12/04/2023 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 05/04/2022 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche**, non riscontrando ulteriori note, e pertanto le medesime risultano aggiornate al 27/09/2023 come da elenco sintetico delle formalità allegato.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Aspetti generali del compendio: L'immobile oggetto di esecuzione è riconducibile ad una porzione di fabbricato rurale dotato di area scoperta esclusiva (*attualmente utilizzato a cantina vinicola*) ricompreso all'interno di un più ampio compendio, di proprietà di terzi, composta da una Villa Veneta con ampio scoperto e relative pertinenze. Ubicato in Comune di Conegliano in via Del Marsiglion n. 77, precisamente in località Collalbrigo distante circa 3km dal centro, sulle rinomate "colline del prosecco" (ricompresa nella *buffer zone*) e nelle immediate vicinanze delle aree tutelate UNESCO.

La porzione in oggetto è stata edificata presumibilmente alla fine degli anni 70', parzialmente in totale difformità dalla concessione edilizia originaria e su cui oggi è in corso un condono edilizio L.47/85 da ultimare e perfezionare (vedi cap. 14); successivamente alla fine degli anni 80' è stata ampliata sia con la tettoia sul fronte ovest sia con la realizzazione di un ulteriore piano interrato con soprastante piscina (quest'ultima di proprietà di terzi).



Realizzato a ridosso del versante della collinetta, si sviluppa su tre piani di cui uno totalmente interrato con accessi da quote di campagna sfalsate sui fronti sud-est-ovest; il fronte nord è in aderenza con altra unità del compendio esclusa dalla procedura. La struttura portante del complesso è parte in muratura continua in calcestruzzo e parte in telaio pilastri e travi in c.a., solai interpiani in misto latero-cemento, tamponature in muratura, solaio di copertura in c.a. a due falde e manto in coppi; la tettoia è anch'essa realizzata in pilastri e travi in c.a., tetto a falda singola e manto in coppi. Esternamente l'immobile si presenta finito con intonaco e tinteggiato, privo di finiture di pregio e/o coibentazioni per l'efficientamento energetico; inoltre sono presenti delle minime rampe in c.a. per agevolare l'accesso all'immobile per le macchine movimentazione merci, oltre alle scale interne di collegamento tra i vari livelli compreso un montacarichi.

L'accesso al compendio avviene tramite servitù di passaggio (vedi cap. 6) gravante sull'area scoperta di terzi, identificata parte in asfalto e parte in ghiaino, delineata da aree verdi e murette di contenimento; per l'accesso è presente un cancello carrabile metallico a due ante sorretto da due pilastri in muratura. Il compendio nel suo insieme risulta parzialmente recintato, verso strada con rete metallica e stanti in ferro; non si riscontrano recinzioni interne a delimitare gli immobili oggetto della presente procedura dalla parte residua del complesso.

(foto da n. 01 a n. 18)

Bene 1:

Trattasi di fabbricato rurale sviluppato su piani a quote sfalsate (*attualmente utilizzato come cantina vinicola e stoccaggio*), e nello specifico:



al piano terra – accesso dal fronte est da area scoperta di terzi: due ampi spazi comunicanti utilizzati come sale esposizione, 4 locali adibiti ad uffici con relativo ingresso e locale tecnico, due bagni, con disimpegno e soppalco/sottotetto soprastante tali locali con accesso tramite scaletta metallica, una rampa di scale in c.a. per l'accesso ai piani (porzione di immobile originaria) e un secondo vano scale con struttura metallica e montacarichi (porzione di immobile ampliata). L'altezza interna minima circa 4,00 ml e massima 5,10 ml, blocco uffici altezza media 3,65 ml e nei bagni 2,70 ml, sviluppante una superficie lorda di circa 360,60 mq oltre al soppalco/sottotetto sviluppante 25,50 mq lordi.

al piano seminterrato – accesso sia dal fronte ovest (tramite area scoperta bene 2) sia dal fronte sud (tramite area scoperta di terzi), terrapieno sul fronte est: tre ampi spazi comunicanti utilizzati per le attività della cantina, un deposito ubicato su un piano ammezzato soprastante dei locali dell'unità limitrofa, e due rampe di scale per l'accesso ai piani sia della porzione originaria sia di quella nuova; l'altezza interna media è variabile in 3,56 ml, 4,06 ml e 4,17 ml, il deposito altezza 1,80 ml, sviluppante una superficie di circa 399,20 mq lordi. Sul fronte ovest è presente una tettoia/portico, aperta verso l'esterno, priva di infissi e comunicante con i locali interni, anch'essa utilizzata per le attrezzature della cantina, con altezza minima di 3,62 ml e massima 4,76 ml, sviluppante una superficie lorda di circa 207,50 mq lordi.

al piano interrato – porzione originaria con accesso dall'interno: unico locale dotato delle sole scale per l'accesso ai piani, privo di bocche di lupo ed aperture verso l'esterno, altezza media di 2,56 ml e sviluppante una superficie di circa 118,40 mq lordi.



al piano interrato – porzione ampliata, con accesso sia dall'interno sia dall'esterno: un ampio locale accessibile sia dalla rampa di scale metallica con montacarichi, sia da apertura ubicata a ridosso della tettoia/portico, dotata di diverse bocche di lupo sui fronti nord ed est; il piano in esame è decentrato rispetto alla porzione oggetto della procedura ed al piano soprastante sono ubicati altre unità di terzi tra cui una piscina scoperta. L'altezza interna media è di 4,53 ml, sono presenti dei rialzi dal pavimento in c.a., per il corretto scolo dei liquidi realizzati per l'attività in essere, sviluppa una superficie di circa 267,30 mq lordi.

I locali al piano terra sono pavimentati con piastrelle ceramiche, così come nei bagni e i relativi rivestimenti alle pareti dove presenti e le scale per l'accesso ai piani della porzione originaria; le stanze del blocco uffici risultano rialzate con uno scalino e presentano pavimentazione in laminato, tutti gli altri locali del complesso compresa la tettoia/portico sono pavimentati in battuto di cemento, alcune stanze presentano dei minimi rivestimenti ceramici sulle pareti. Gli infissi esterni (finestre e bocche di lupo) risultano principalmente in ferro e vetro singolo, alcuni dotati di inferriate, altri risultano in ferro dotati di vetrocamera, piani in marmo e privi di scuri o tapparelle. I portoni di accesso dall'esterno ai vari piani sono in legno, alcuni ad ante altri scorrevoli, non motorizzati; le porte interne presenti principalmente nel blocco uffici e bagni risultano in legno tamburato.

Nel suo complesso l'immobile **versa in sufficienti condizioni manutentive, considerando la sua natura di fabbricato rurale** e la sua vetustà di oltre 50 anni mai oggetto di riqualificazione; si riscontrano su diverse porzioni di muratura, segni di umidità anche di risalita e scrostamenti di pitture, oltre ad un generale



stato di scarsa manutenzione delle finiture. Si segnala al piano interrato della porzione originaria un elevato tasso di umidità, dato anche dalla inesistente aerazione, riscontrando evidenti macchie e gocciolamenti sui muri. Inoltre si riscontrano, nello stesso locale, delle putrelle in acciaio a consolidamento del soffitto. Esternamente sono ben visibili fessurazioni dell'intonaco dove è avvenuto l'ampliamento.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, non si ravvisano comunque fessurazioni e/o cavillature **apparenti** tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

In merito ai soli impianti fissi, escludendo quindi tutte le attrezzature enologiche rinvenute, per quanto si è potuto accertare dal sopralluogo, si è riscontrata la presenza dell'impianto elettrico ed idrico predisposti e realizzati in funzione dell'attività attualmente in essere. Nel blocco uffici si riscontra la presenza di termoconvettori e split a parete oltre ad una stufa a pellet e una piccola cucina con lavello; nel locale bagno presenti lavelli e w.c. ed è installato uno scaldacqua elettrico.

Su dichiarazione espressa del dipendente della ditta occupante, gli impianti risultano funzionanti per l'attività svolta e, seppur richiesti, non sono stati forniti i certificati atti a comprovare la conformità degli impianti alla normativa vigente.

Pertanto non è stato possibile verificare la corretta manutenzione e corrispondenza normativa degli impianti fissi, oltre all'impossibilità di approfondire la presenza e il funzionamento di altri impianti non espressamente indicati quali ad esempio lo scarico e lo smaltimento delle acque reflue e di lavorazione.

Si evidenzia che l'immobile nella sua porzione originaria è privo di agibilità e



nelle porzioni in ampliamento l'abitabilità è riferita solo agli ampliamenti della tettoia e del piano seminterrato (vedi cap. 14)

(foto da n. 19 a n. 42)

Bene 2:

Trattasi di area scoperta di pertinenza, sviluppante una superficie catastale di 434,00 mq, prospiciente al fronte ovest del fabbricato, adibita a spazio di manovra, priva di pavimentazione e priva di recinzioni e cancelli, risultando in continuità con il resto del compendio. Al momento del sopralluogo, l'area si presenta accessibile e con la presenza di alcune attrezzature enologiche.

(foto nn. 04-08-09)

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico.

Risulta comunque un APE allegato al contratto di locazione reperito presso l'Agenzia delle Entrate, valido fino al 18/11/2026 codice identificativo n. **117032/2016**, chiave: 4e9a84a1f4, laddove risulta una **classe energetica G**.
(all. n. 07).

Considerata la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse e la tipologia degli impianti, si ritiene corretto che lo stesso possa avere costi di gestione energetica **alti**.

L'eventuale aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di



Treviso – prot. di ingresso n. 96791 del 15/05/2023 – **risulta attivo** un contratto di locazione registrato al n. 1370/3T/2020 e nello specifico trattasi di contratto di affitto di immobile e servizi id. telem.: T5N20T001370000GG registrato il 28/04/2020 con scadenza al 31/03/2029 e prorogabile di altri 9 anni, con canone annuo pari a euro 30.000,00.

Tale contratto ha data certa anteriore alla notifica di pignoramento ma attualmente non risulta trascritto (ex art. 1350 C.C) e pertanto ai sensi del art. 2923 C.C. non risulta opponibile se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

Dall'analisi del contratto, lo stesso prevede la concessione sia dell'intero immobile oggetto di esecuzione sia delle attrezzature enologiche ivi presenti per l'esercizio di “...attività di vinificazione e commercializzazione prodotti vitivinicoli...”. (**all. n. 08.1** comunicazione Ag. Entrate e contratto di affitto)

Si rimanda al **capitolo 17** per la determinazione della congruità del contratto locativo, oggetto di supplemento al quesito formulato dal G.E. con dispositivo del 27/09/2023.

* * * * *

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile risulta occupato da terzi con attività di “*stoccaggio vino e minime lavorazioni*”. Gli stessi, a seguito di richiesta, fornivano contratto di sub-locazione n. 2282 serie 3T, cod. id. T5N21T002282000NE, registrato il 28/05/2021. La scadenza prevista è al 30/04/2024, durata di 3 anni, tacitamente rinnovata per ulteriori 3 anni. Il canone, sia affitto immobile (solo una parte degli immobili dell'originario contratto,) sia utilizzo attrezzatura, è stabilito in 15.600,00 euro annui.



(all. n. 08.2 contratto sub-affitto)

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Conegliano)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Conegliano all'interno della **Zona Tessuti residenziale T3 – consolidato di recente formazione** - disciplinato dall'art. 29.1 e ss. delle NTO. Per quanto riguarda i vincoli e fasce di tutela, gli immobili sono soggetti alle prescrizioni derivanti dal **Vincolo Idrogeologico forestale** R.D. 3267/1923 disciplinato dall'art. 18 e **Macchie boscate** disciplinato dall'art. 17 delle NTO. Inoltre l'area è vincolata ai sensi **dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004** e classificata come **area di interesse pubblico** D.G.R. 1458/2009 disciplinata dall'art. 50 e ricadente in Ambito Naturalistico di Livello Regionale art. 15 del PAT.

(all. n. 09 Estratto PI, vincoli e NTO)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Conegliano e ULSS 2)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

Premessa: *data la complessità dei documenti, al fine di preservare una sequenza cronologica emersa dalla ricerca effettuata in Comune, si indicano anche alcune pratiche che riguardano l'unità limitrofa a quella oggetto della presente procedura:*



- Licenza Edilizia n. 1/68 del 01/02/1968 prot. 15659 per la costruzione di fabbricato ad uso stalla e annessa concimaia (edificio rurale); a seguito di verbale di visita del 01/08/1968 si dichiarava il nulla osta per la traslazione dell'immobile in posizione più arretrata rispetto alla strada. **(all. n. 10.1)**
N.B.: non sono state rinvenute presso gli archivi del Comune le planimetrie di progetto della nuova ubicazione dell'immobile.
- Licenza Edilizia n. 57/76 del 28/04/1976 prot. 14123/IV per i lavori di **ampliamento ad uso agricolo** (immobile denominato “cantina”) e successiva Concessione Edilizia in variante del 08/11/1979 prot. 19369/IV; verbale di visita dei tecnici comunali per il nulla osta alla prosecuzione dei lavori in data 26/04/1977; **(all. n. 10.2)**
- Concessione Edilizia n. 14/80 del 04/04/1980 prot. 31683/IV per i lavori di costruzione di una piscina all'aperto – Concessione Edilizia n. 42/1980 del 30/05/1980 prot. 2552/IV per i lavori di sistemazione terreno adiacente ai fabbricati e sistemazione dei servizi per piscina (variante alla C.E. n. 14/80) – **immobile limitrofo, non oggetto di procedura;**
- Concessione Edilizia n. 87/1980 del 05/09/1980 prot. 2551/IV per lavori di **ampliamento uso tettoia** (ricovero attrezzatura agricola ed enologica in aderenza a fabbricato ad uso “cantina”); **(all. n. 10.3)**
- Certificato di abitabilità n. 50 del 06/08/1981 riferito ai lavori di ampliamento fabbricato, tettoia e piscina all'aperto individuati nelle licenze prot. 14123/IV – 31683/IV – 2551/IV sopramenzionate; **(all. n. 10.4)**
- Condono Edilizio L.47/85 – mod. D (opere ad uso non residenziale) n. progressivo 0671023903 depositato il 30/03/1987 n. 7596 - tipologia di abuso n. 7- ovvero “opere di manutenzione straordinaria” eseguite



nell'anno 1968 ed indicando una destinazione d'uso commerciale/agricola. **Tale condono risulta attualmente non ancora concluso. (all. n. 10.5)**

N.B.: A seguito di diversi incontri con i tecnici comunali, il condono menzionato risulta da correggere ed integrare per ottenere la relativa concessione conclusiva (vedi cap. 14);

- Permesso di Costruire in sanatoria (autorizzazione unica) prot. n. 23870/SU, procedimento SU-172-2011, pratica n. 90/2011 del 26/05/2011 per l'intervento di ristrutturazione di impianto produttivo relativo al settore agricoltura, sanatoria per opere interne ad edificio adibito a cantina.

*Tale permesso in sanatoria non è stato ritirato entro il termine dei 30 giorni e pertanto risulta **decaduto**, come da comunicazione del Comune in data 02/04/2012 prot. 14589/SU. Inoltre si è avviato il procedimento per il recupero credito delle sanzioni non versate. (all. n. 10.6)*

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. 428 del 07/01/2020 (procedimento SU-1-2020) inerente i lavori di manutenzione straordinaria su edificio adibito a magazzino commerciale.

Il Comune rispondeva in data 17/01/2020 comunicando l'inefficacia della pratica disponendo l'archiviazione in quanto lo stato di fatto non era stato legittimato, per mancato ritiro, con riferimento al PdC in sanatoria sopra indicato. (all. n. 10.7)

* * * * *

Al fine di chiarire la destinazione d'uso dell'immobile, in accordo con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, si è provveduto ad effettuare accesso atti anche presso gli uffici ULSS 2.



Interpellato nel merito l'Ufficio - Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione (SIAN), lo stesso produceva una serie di verbali di sopralluogo dei tecnici della prevenzione e alcuni documenti presentati dalla parte, riguardanti principalmente le attività produttive svolte nell'immobile.

In particolare è stata riscontrata una diffida, da parte del responsabile del servizio SIAN prot. n. 50/UPIA del 21/01/2015, ad utilizzare i locali oggetto della presente procedura fino all'ottemperanza delle integrazioni richieste (planimetrie, agibilità e relazione tecnica attività svolta).

Successivamente, veniva presentata S.C.I.A. in data 04/02/2015 prot. 9395 per la nuova apertura di attività di commercio al dettaglio media struttura con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, interessando una parte dei locali dell'immobile. A tale pratica il Comune di Conegliano rispondeva in data 17/02/2015 prot. 6918/GTATP con avvio procedimento amministrativo finalizzato a dichiarare l'inefficacia della SCIA e l'impossibilità del rilascio del nulla osta in quanto principalmente l'immobile non risulta legittimato oltre a non avere destinazione d'uso commerciale ma solo di annesso rustico-cantina. (all. n. 10.8)

Seguiva infine la presentazione di una ulteriore SCIA in data 20/03/2017 con oggetto un cambio di ragione sociale (sub-ingresso), e veniva rilasciato dagli uffici ULSS l'attestato di registrazione n. 050ND08050.

14) DIFFORMITÀ RISCOstrate IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica*



*impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **Tutto ciò premesso:***

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistico/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e art. 34bis del D.P.R. 380/2001.*

Risultanze:

Per maggiore chiarezza, quanto indicato al cap. 13 si riassume nell'elaborato grafico **all. n. 11.1**: il fabbricato nel suo complesso si suddivide in un porzione "originaria" derivante dalla pratica n. 1/68 e all'oggi risultante in totale difformità,



e gli ampliamenti successivi degli anni 1976 e 1980 aventi solo delle difformità interne e prospettiche.

1. Porzione “originaria”:

La pratica edilizia prevedeva la realizzazione di una stalla e concimaia annessa, sviluppata su due piani e di superficie lorda complessiva di circa 240 mq. L'annesso veniva poi arretrato dalla sede stradale ma tali grafici non sono stati rinvenuti. La porzione di immobile di cui si tratta risulta rispettare la distanza dalla strada ma **è stato realizzato in totale difformità** riguardo i parametri di volume, superficie, altezze e numero di piani. Per tale motivo, il Condo Edilizio L.47/85 risulta da integrare/correggere in quanto la tipologia selezionata tratta solo di opere di manutenzione straordinaria; nello stesso veniva inoltre indicata una errata destinazione d'uso di “attività commerciale”.

2. Porzioni in “ampliamento”:

Le porzioni ampliate risultano pressoché corrispondenti ai grafici dei progetti assentiti, ad eccezioni di alcune difformità interne, prospettiche ed alcune imprecisioni sulle altezze dei locali. Le planimetrie catastali allegate al Condo Edilizio L.47/85 rappresentano in modo più preciso tali locali, presentando comunque delle minime incongruità.

Conclusioni:

Sono stati effettuati più incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per confrontarsi sulle problematiche emerse. Come confermato dallo stesso responsabile, si ribadisce che le indicazioni a seguire volte a sanare l'immobile sono meramente indicative e che una più precisa indicazione sia economica sia dell'iter corretto potrà avvenire solo al momento della presentazione della pratica.



Si dovrà provvedere alla correzione del Condono Edilizio L.47/85, modello D, selezionando la tipologia di abuso n. 3.6 opere realizzate in difformità dalla licenza che hanno comportato aumento di superficie o volume oltre ad indicare la corretta destinazione d'uso dell'immobile (annesso agricolo) ed eventualmente chiederne una mutazione. Contestualmente si dovranno regolarizzare anche le difformità interne e prospettive riscontrate derivanti dal confronto delle planimetrie catastali allegata a tale pratica di condono. **(all. n.**

11.2 elaborato grafico di massima)

Da conteggi indicativi, si quantifica una maggiore superficie lorda realizzata di circa 370 mq. La tipologia 3 prevedeva una oblazione di L. 6.000/mq a cui vanno aggiunti gli interessi legali maturati ad oggi e le maggiorazioni previste dalla normativa del condono.

Si stima una oblazione riferita al condono in circa **€ 4.000,00**.

Per il rilascio della concessione sarà inoltre necessario chiedere autorizzazione paesaggistica alla soprintendenza, con riferimento ai particolari vincoli gravanti sull'immobile, versando la relativa indennità risarcitoria. Tale indennità corrisponde al maggior profitto conseguito, moltiplicando la rendita catastale rivalutata, della sola porzione abusiva, per il parametro del 3% stabilito dal D.M.26/09/1997. Il tutto salvo eventuali prescrizioni che potranno essere determinate solo a seguito della presentazione della pratica.

Si stima l'indennità risarcitoria riferita alla sanatoria di abusi posti in zone vincolate in circa **€ 3.500,00**.

In merito alle spese tecniche, si dovrà procedere preliminarmente ad un rilievo di dettaglio di tutto l'immobile, predisporre le relative tavole grafiche con i colori convenzionali, relazione tecnica descrittiva e calcoli dettagliati di superfici e



volumi, autorizzazione paesaggistica completa di tutti gli allegati previsti, e quant'altro che le amministrazioni riterranno necessario al fine dell'espletamento dell'iter. Si stima un costo medio di circa € 10.000,00 oltre ad oneri di legge. Complessivamente **si ipotizza** una spesa indicativa di € 17.500,00 per la regolarizzazione dell'immobile.

15) **METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

15a) **Premesse ed aspetti generali**

*Nella norma la valutazione di seguito esposta si sarebbe sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare. Nel caso ciò è risultato di difficile applicazione in quanto l'immobile da stimare **non rientrando nella ordinarietà** per le sue peculiarità specifiche ha di fatto reso complessa la ricerca di comparabili attendibili.*

15b) **Stima del valore di mercato del bene**

Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato, al fine della seguente valutazione, si è ritenuto quindi di dover considerare gli immobili da stimare non rientranti nell'ordinarietà, adottando comunque come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche su immobili che per le loro caratteristiche possano avvicinarsi a quello preso in esame. Si evidenziano nel caso in esame, quali:

- elementi incrementali: l'ubicazione dell'immobile in un contesto di pregio



quali le colline del prosecco di Conegliano;

- elementi decrementali: principalmente la promiscuità dell'immobile con le unità limitrofe facenti parte dello stesso compendio, risultando difficilmente attuabili eventuali delimitazioni interne, e la vetustà del fabbricato di oltre 50 anni. E' necessario inoltre provvedere alla regolarizzazione urbanistica, molto complessa e di difficile quantificazione fino al momento dell'istruttoria da parte dei tecnici comunali, oltre alla richiesta di parere della soprintendenza dei beni paesaggistici. Non di poco conto l'incertezza della destinazione d'uso dell'immobile, qualificabile anch'essa solo al momento della presentazione della pratica di sanatoria/condono.

Ulteriori elementi, data la vetustà del fabbricato, riguardano gli impianti tecnologici esistenti predisposti in funzione dell'attività presente, che dovranno essere verificati nella loro conformità alla norma vigente.

Considerato l'odierna flessione del mercato immobiliare, va tenuto in debito conto che per beni aventi simili caratteristiche il riferimento si riduce ad un ambito più ristretto, dato anche l'indirizzo urbanistico del bene in particolare. Da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come tali beni non siano così facilmente collocabili sul mercato all'oggi.

15c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi.** Per arrivare a quanto richiesto dal



Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente CTU sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente comma 15, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1 – fabbricato: C.F. Comune di Conegliano sez. C fg. 6

mapp. 107 sub 6 cat. D/8, R.C. € 6.470,00 – Via del Marsiglion, piano S1-T-S2

Bene 2 – area scoperta: C.F. Comune di Conegliano sez. C fg. 6

mapp. 107 sub 8 cat. F/1, consistenza 434 mq – Via del Marsiglion, piano T

Rapporti mercantili:

sup.com. sale/uffici PT	mq 360,60 x 1,00 =	360,60 mq
sup.com. soppalco	mq 25,50 x 0,50 =	12,75 mq
sup.com. sale/deposito PS1	mq 399,20 x 1,00 =	399,20 mq
sup.com. tettoia/portico PS1	mq 207,50 x 0,33 =	69,15 mq
sup. com. sale H 256cm PS2	mq 118,40 x 0,50 =	59,20 mq
sup. com. sale H 450cm PS2	mq 267,30 x 0,80 =	<u>213,80 mq</u>
complessivamente		1.114,70 mq

sup. commerciale area scoperta: applicazione del coefficiente 0,10 per la superficie coperta dell'unità e per la parte eccedente applicazione del coefficiente 0,02:

434,00 mq catastali x 0,10 = 43,40 mq

Sup. com. area scoperta 43,40 mq



Complessivamente sup. commerciale: **1.158,10 mq**
Valore di stima all'oggi: = 1.158,10 mq x 300,00 €/mq = **€ 347.430,00**

considerati i beni liberi, privi di vizi e/o difformità e di immediato utilizzo

A tale importo vanno detratte presuntivamente:

1) Oneri e costi pratica edilizia di sanatoria/condono **€ 17.500,00**

Più probabile valore di mercato all'oggi **€ 329.930,00**

2) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 20% **€ 65.986,00**

Valore vendita forzata **€ 263.944,00**

arr.ti a € 264.000,00 (diconsi euro duecentosessantaquattromila/00)

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

17) VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

A integrazione del quesito, l'Ill.ma sig.ra G.E. ha richiesto allo scrivente di accertare la congruità del canone di locazione stabilito nel contratto di **“affitto di immobili e servizi”** rinvenuto presso l'Ufficio Registro Conegliano, al fine della valutazione sull'opponibilità dello stesso alla procedura.

Dalla lettura del contratto, si individua il canone di locazione convenuto e accettato dalle parti in **euro 30.000,00 annuali**, oltre ad IVA di legge, con oggetto sia l'immobile sia le attrezzature enologiche. Al contratto vengono allegare le planimetrie dell'immobile, oltre a precisarne la individuazione catastale nelle premesse, ma non vengono elencate e/o specificate le attrezzature enologiche.

Per accertare quanto richiesto dall'Ill.mo G.E. è necessario, seppur di massima, distinguere un valore verosimile locativo dei “soli muri” dai macchinari enologici.

Da indagini effettuate, soprattutto presso operatori del settore, tenuto conto



della natura prettamente “commerciale” del contratto, è emerso che non vi sono casi comparabili in quanto trattasi di un operazione eccezionalmente rara. Premesso ciò, considerando un'attività come indicata in contratto ed attualmente svolta, gestita correttamente, si può ipotizzare in via prudenziale un coefficiente di redditività di **circa 3-6%**.

Da una quantificazione di massima delle attrezzature presenti, principalmente serbatoi di stoccaggio e autoclavi di diverse dimensioni oltre a qualche altro macchinario connesso, applicando un coefficiente di redditività medio risulta un valore locativo delle sole attrezzature di **circa euro 14.000,00 annui**.

Per quanto riguarda l'immobile, non essendoci comparabili attendibili si è ritenuto opportuno provvedere anche a confrontare quanto indicato nelle tabelle OMI valutando opportunamente una tipologia di immobile assimilabile al caso in esame. Tenuto conto delle problematiche urbanistiche descritte, della zona di pregio ma inserita all'interno di un complesso di proprietà di terzi con accesso tramite servitù, si ritiene congruo un valore locativo di 1,3 – 1,4 euro/mq mensili. Risulta quindi un canone locativo attribuito al solo immobile di **circa euro 18.000,00 annui**, rientrante con l'indice di redditività media per immobili simili.

Per rispondere al Quesito dell'Ill.ma dott.ssa G.E., per quanto sopra esposto si ritiene **congruo** il contratto di locazione ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.p.c.

Ponzano V.to li 27/11/2023

L'E.S.

Geom. Antonio Meo

Firmato digitalmente



Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01 Visure catastali storiche CF e planimetria catastale

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04.1 Atto di provenienza rep. 120241

All. doc. 04.2 Atto di provenienza rep. 110159

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All.doc. 05.2 Certificato Notarile integrativo

All.doc. 06 Indicazione di massima servitù e accessi

All.doc. 07 Attestato Prestazione Energetica

All.doc. 08.1 Comunicazione Ag. Entrate e contratto di locazione

All.doc. 08.2 Contratto di sub-locazione

All. doc. 09 Estratto PI e NTO

All. doc. 10.1 Licenza Edilizia n. 1-68 e grafici

All. doc. 10.2 Licenza Edilizia n. 57-76 e varianti con grafici

All. doc. 10.3 Concessione Edilizia n. 87-80 e grafici

All. doc. 10.4 Certificato di abitabilità

All. doc. 10.5 Condomo Edilizio L.47/85

All. doc. 10.6 DECADENZA permesso di costruire

All. doc. 10.7 Comunicazione inefficacia CILA

All. doc. 10.8 Comunicazione divieto prosecuzione attività

All. doc. 11.1 Indicazione interventi edilizi

All. doc. 11.2 Indicazione di massima delle difformità riscontrate

All.doc. 12 Documentazione fotografica

