

**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Ill.mo G.I. Dott.ssa Paola Torresan**

**R.G. 1366/2020**

██████████ ██████ in proprio e quale titolare dell'omonima Ditta  
con Avvocato ██████████ ██████  
contro  
██████████ ██████████ resistenti

**Elaborato peritale**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:  
dott. agr. Giulia di Thiene  
Via Tiepolo 20 -31100 Treviso  
gdtagro@icloud.com

Treviso, 30 settembre 2024



## Premessa

La sottoscritta Giulia di Thiene dottore agronomo iscritta all'Albo dei Dottori agronomi e Forestali della provincia di Treviso al n. 231, con studio in Treviso via Tiepolo 20, è stata incaricata dal G.I. dott.ssa Paola Torresan di stimare il bene oggetto della causa divisionale di cui al R.G. 1366/2020 per la quota dell'intero. A tal fine si richiede di tenere *"conto della redditività annuale dell'immobile in ragione della sua destinazione a box cavalli, verificando l'ammontare di mercato dell'affitto di ciascun box"* (cfr quesito posto dal G.E. dr. Alessandra Burra il 22.12.2016).

Oggetto di stima è quindi un terreno agricolo sul quale insistono un manufatto e delle strutture connesse all'attività sportiva dilettantistica ippica. Tale attività viene svolta su terreno in proprietà, oggetto di causa, e su terreni di terzi.

### 1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Oggetto di stima è un terreno agricolo sul quale insistono un manufatto e delle strutture connesse all'attività sportiva dilettantistica ippica.

#### 1.1. Identificazione catastale

Comune di Roncade (TV) – H523

Catasto Terreni - Foglio 35 particella 330

Seminativo arborato – Cl. 04 – Ha 0.25.83 – RD 10,07 € – RA 7,34 €

Vedasi allegati All. 1-estratto di mappa catastale e All.2 - visura catastale.

#### 1.2. Ubicazione ed accessibilità

Indirizzo: Via Longhin n. 267/b - 31056 Roncade (TV)

Vi si accede da Via Andrea Giacinto Longhin, strada esistente riportata nella Carta Tecnica Regionale e nello stradario del Comune. Il bene si trova in prossimità dell'autostrada Serenissima Venezia-Trieste che ne determina un parziale isolamento rispetto alla vicina località di San Cipriano.



Estratto dallo stradario del Comune di Roncade. La posizione del bene oggetto di stima è iscritta nel cerchio rosso.

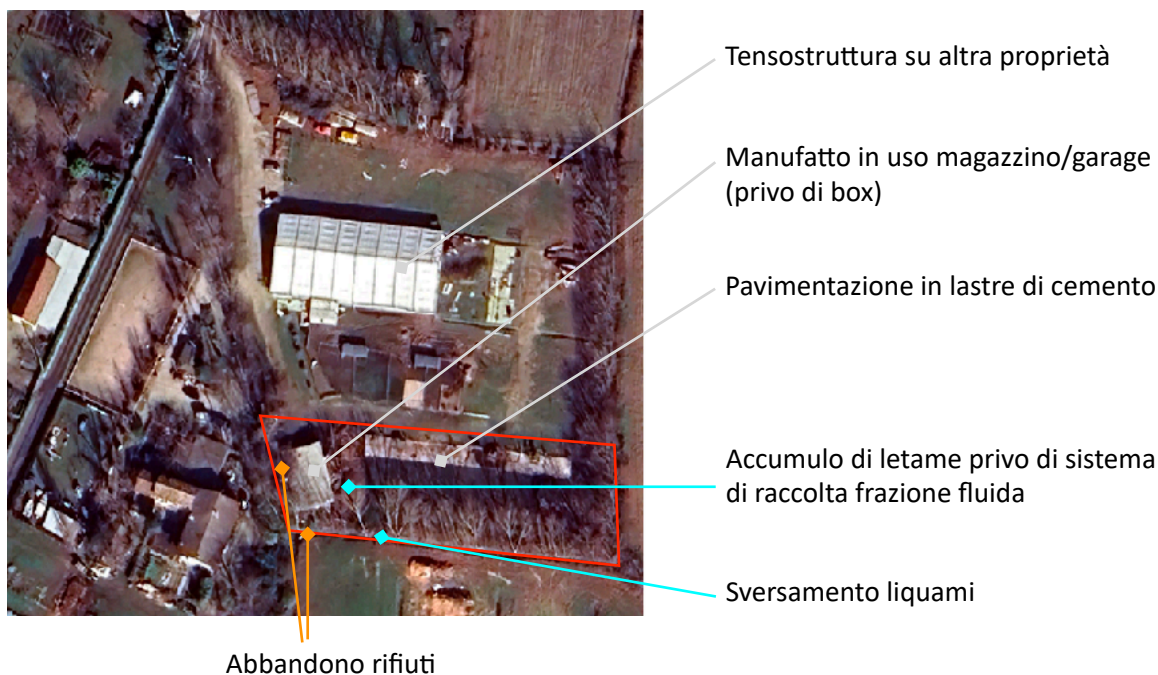




## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è situato in zona agricola a circa 5 km dal centro comunale percorribili in circa 7 minuti in automobile. E' costituito da un terreno agricolo, a giacitura piana, mantenuto parte a prato-pascolo e in gran parte non coltivato, di forma regolare ascrivibile ad un rettangolo, della superficie totale di 2.583 mq.

Confina ad est, sud e ad ovest con un fossato ed una siepe mista arborea, mentre a nord confina con un appezzamento mantenuto a prato di altra proprietà dove insistono una tensostruttura e altre attrezzature atte all'attività equestre (cfr. Foto aerea seguente).



L'accesso al fondo avviene da nord attraverso una strada inghiaziata realizzata sulla particella 46 di proprietà di terzi per la quale non risulta agli atti una servitù di passaggio costituita. In corrispondenza dei confini est, sud ed ovest è presente un fossato ed una siepe mista e non vi è alcun accesso possibile.

All'interno dell'appezzamento è stato realizzato un recinto provvisorio, collocando a circa 1,5 m dai confini delle traversine ferroviarie in legno ed fili posizionati a due/tre diverse altezze (cfr. Foto 14 e 15); in prossimità di cinque traversine sono stati montati alcuni abbeveratoi (foto 14), alimentati da un rubinetto d'acqua posto su mappale di altra proprietà e collegati ad esso tramite un tubo in gomma. Il recinto viene utilizzato per il contenimento di alcuni capi equini che al momento del sopralluogo risultavano essere in numero di due oltre ad un pony ricoverato all'interno del manufatto.

All'interno della zona recintata, su parte della porzione nord, è presente una piattaforma formata da lastre di cemento rimovibili della lunghezza di circa 50 m e della larghezza di 4,5 m circa (cfr. Foto 10, 12 e 15). Sopra di essa è collocata una mangiatoia in metallo con tettuccio (foto 15). Una seconda struttura metallica con copertura telata rotta in più punti è posta pressoché al centro del recinto (cfr. Foto11).



Il fondo del recinto, ad eccezione della parte pavimentata con le suddette lastre, è in terra battuta che, al momento del sopralluogo, si presenta assai fangosa. Nessuno strato drenante, sabbia o elementi alveolari è visibile (foto 10).

All'estremità ovest è presente un manufatto con struttura portante in metallo e rivestimento in legno. La copertura è realizzata in pannello sandwich mentre il basamento è in calcestruzzo (foto 1, 2, 4). Addossato ad esso è presente un manufatto prefabbricato più piccolo ma con porta chiudibile (foto 13). I pannelli sandwich, specie quelli sul tetto, sono bisognosi di riparazione e/o sostituzione (foto 3 e 4). La struttura ha dimensioni 12,08 x 8,03 per un'altezza media di 3,20; la superficie coperta è pari a 97 mq e il volume è pari a 310,40 mc. La struttura, autorizzata quale magazzino-garage, è adibita a magazzino e ricovero temporaneo di cavalli, pur non essendo presenti i box per lo stallo.

Nella zona ad est del manufatto è presente un cumulo di letame equino dell'altezza di circa 3 m la cui parte liquida sversa direttamente sul fossato vicino che, al momento del sopralluogo, appare fortemente inquinato. Il letame non pare poggiato sul fondo in calcestruzzo posto in pendenza, come previsto dalle normative, né è presente un sistema per convogliare la frazione liquida in un serbatoio di ritenzione e stoccaggio dei reflui. Di conseguenza, al momento del sopralluogo, il terreno utilizzato per la sosta degli animali presentava un visibile ristagno liquido e una superficie sconnessa per presenza di fango ed avvallamenti (foto 4, 5 e 6).

A confine con la porzione ovest e sud del fabbricato sono presenti numerosi materiali di risulta e rifiuti accatastati alla rinfusa (foto 8 e 9).

Fertilità e caratteristiche pedologiche del terreno non sono valutabili per la presenza del costipamento esercitato dagli animali e per la presenza di liquami stagnanti.

### **3. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All.3\_CDU) il mappale n. 330 del Fg. 35, dal vigente Piano di Assetto del Territorio, ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n.4.3 "*ambito agricolo integro*".

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo agricolo, devono altresì avere funzione di salvaguardia e tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agricolo, dell'equilibrio ecologico, dei valori storico-artistici ed ambientali. Le N.T.O. del Piano degli Interventi del Comune di Roncade, all'art. 42, prevedono che, nelle zone agricole integre, *si possono insediare esclusivamente gli edifici e le attività successivamente elencate*, secondo le norme previste nei successivi articoli:

- a. case di abitazione per la conduzione del fondo e per attività agrituristiche;*
- b. strutture agricole produttive;*
- c. allevamenti zootecnici intensivi ai sensi della Dgr. n. 3178 del 8 ottobre 2004 art. 50 lettera d) - Edificabilità zone agricole e successive modifiche;*
- d. infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;*
- e. impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.*



L'attività di maneggio, inquadrata come attività sportiva dilettantistica, non risulta quindi conforme alle prescrizioni del PAT/PI.

Una porzione del fondo ricade, come riportato nella Carta dei Vincoli del P.I., entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto. Dall'osservazione della stessa carta si osserva la prossimità con un'antenna per telecomunicazioni e con un oleodotto i quali, tuttavia, non generano alcun vincolo.



Estratto dalla Carta dei Vincoli - P.I. Comune di Roncade

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

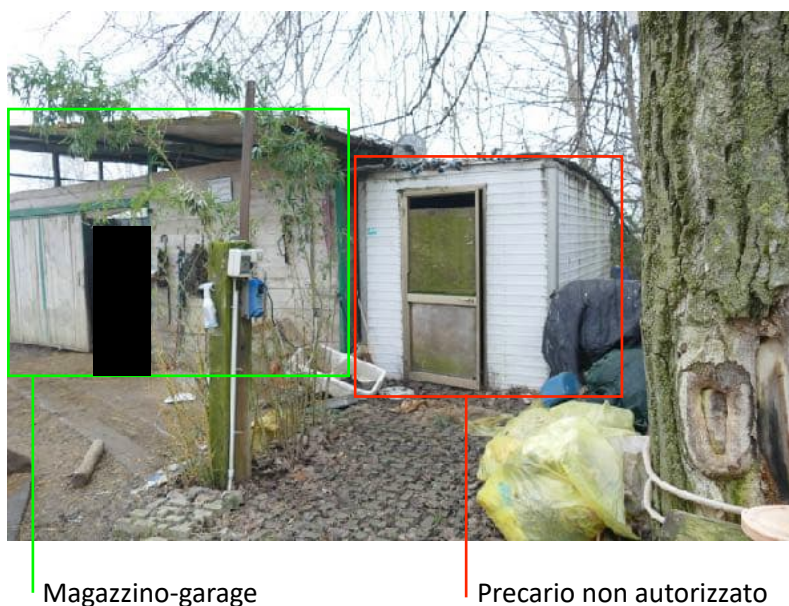
A seguito dell'accesso Atti presso il Comune di Roncade è risultato quanto segue:

- in data 27/04/2009 viene redatto dall'Ufficio Tecnico e dalla Polizia Locale un verbale di sopralluogo che accerta la presenza di una struttura coperta con all'interno box per cavalli. Tale struttura è dichiarata abusiva;
- la domanda in sanatoria del volume esistente viene presentata da [REDACTED] [REDACTED] comproprietario dell'area, in data 04/05/2009;
- in data 22/12/2009 la Commissione Edilizia rileva che la proprietà non possiede i requisiti di azienda agricola e non è quindi in grado di produrre un Piano Aziendale necessario per richiedere la sanatoria con destinazione d'uso a stalla;
- in data 22/01/2010 la proprietà presenta domanda di sanatoria per fabbricato ad uso magazzini-garage;
- in data 01/07/2010 il Comune di Roncade rilascia il Permesso di costruire n. 18/2010 per un fabbricato ad uso magazzino-garage a fronte del pagamento di oneri per un totale di 8.445,12 €;



- in data 13/07/2011 viene data comunicazione di inizio lavori;
- in data 04/01/2012 l'architetto M. Pasqualini, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari, comunica al Comune di Roncade l'interruzione dei lavori a seguito dall'avvenuta notifica di pignoramento;
- in data 14/05/2012 il Comune prende atto dell'interruzione dei lavori intimandone la ripresa entro il 13/07/2014.
- successivamente a tale data non risultano altri atti relativi all'immobile oggetto di causa. Allo stato attuale il fabbricato, pur mancando la dichiarazione di fine lavori, è coerente con il Permesso di Costruire n. 18/2010.

Fa eccezione il precario addossato sul lato ovest, non autorizzato, di cui alla fotografia seguente.



Si allegano gli Atti trasmessi dal Comune di Roncade (All.4\_133-2009 e All.5\_18-2010).  
Relativamente alla conformità catastale si rileva che il fabbricato non è accatastato.

## 5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione di un fondo agricolo viene normalmente effettuata utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e da ricerche su database telematici ed applicando quindi i valori unitari correnti di mercato, considerando comunque alcuni aspetti correttivi, in particolare comodi e/o scomodi, che possono in qualche modo alzare od abbassare tale valore. Inoltre, se si tratta di terreni non edificabili, un parametro di riferimento a cui attingere per la determinazione del valore unitario è dato dai valori esposti nella Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno in corso, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione.

Generalmente tra gli aspetti correttivi si considerano l'ubicazione del fondo, la consistenza e la configurazione dello stesso, la destinazione colturale, la destinazione urbanistica dell'area, il titolo di possesso, la presenza o meno di vincoli, la presenza di eventuali comodi e/o scomodi, nonché il motivo della stima.



Nel caso in esame, dove viene richiesto di valutare per l'intero il bene sopradescritto e l'attività di maneggio, vanno tenuti presenti i seguenti aspetti:

- la tensostruttura idonea all'attività di maneggio insiste sulla particella 46, confinante a nord con il terreno oggetto di causa, ed è proprietà di terzi. Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade, tale struttura sembrerebbe non autorizzata ma la sottoscritta non è in possesso di documentazione a riguardo esulando tale terreno dal proprio incarico;
- il centro aziendale – club house – è collocato all'interno di un manufatto in legno presente sulla particella 425, proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]. Anch'esso risulta non autorizzato dal Comune di Roncade;
- il manufatto presente sulla particella oggetto di causa è stato autorizzato quale magazzino-garage in quanto la sanatoria quale ricovero animali è stata rifiutata dal Comune di Roncade per mancanza di caratteri soggettivi della proprietà (non è imprenditore agricolo) e tale sanatoria risulta scaduta il 31/07/2014, senza che sia stata trasmessa al Comune la fine lavori.
- nessun box era presente al momento del sopralluogo nei luoghi oggetto di causa;
- il recinto realizzato sulla particella 330 è risultato, in sede di sopralluogo, utilizzato quale paddock per un numero massimo di 3 cavalli.

Tutto ciò premesso si ritiene che non possa essere valutata l'attività come da quesito in quanto svolta in locali non autorizzati e in quanto non sono presenti box per cavalli all'interno della struttura realizzata sul terreno oggetto di causa. Inoltre l'attività sportiva, ancorché dilettantistica, non è compatibile con la destinazione urbanistica dei luoghi classificati come ATO 4.3 "ambito agricolo integro".

Di seguito verrà, pertanto, effettuata la valutazione del bene come fondo agricolo dotato di un manufatto ad uso magazzino-garage.

### **5.1.Valutazione del terreno**

Da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona è emerso che per terreni agricoli destinati a seminativo, i valori medi della zona oscillano tra un valore minimo di 70.000,00 €/ha ed un valore massimo di 100.000,00 €/ha. Il terreno oggetto di stima è attualmente più assimilabile ad un prato arborato, pertanto si assumerà il valore inferiore.

Il Valore Agricolo Medio pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roncade indica in 65.000,00 €/ha il valore del prato arborato, tale valore, valido ai fini degli espropri può utilmente essere assunto come valore indicativo minimo.

Le banche dati di riferimento in materia di estimo indicano per piccoli appezzamenti con difficoltà di accesso un importo compreso tra 55.000,00 €/ha e 80.000,00 €/ha con un valore medio di 67.500,00 €/ha.



Nel caso specifico, per la valutazione del bene, si dovranno considerare come aspetti correttivi sfavorevoli le piccole dimensioni del fondo ed il fatto che lo stesso risulti pressoché intercluso ciò che incide in modo negativo sul suo valore di mercato che per questo motivo viene deprezzato.

Pertanto, considerate le caratteristiche del fondo ed i fattori correttivi sopracitati si assume un valore unitario di 70.000,00 €/ha che, applicato al fondo in oggetto, fornisce un valore pari a:

$$70.000,00 \text{ €/ha} * 0,2583 \text{ ha} = \mathbf{18.081,00 \text{ € (valore del terreno)}}$$

## 5.2.Valutazione del manufatto

Il manufatto, privo di divisori interni, autorizzato quale magazzino-garage ma, al momento del sopralluogo, occupato da un pony, necessita di manutenzioni in particolare alla copertura realizzata con pannelli sandwich rotti in più punti con ridotta tenuta all'acqua. Si assume un valore unitario di 300,00€/mq che, applicato alla superficie coperta pari a 97 mq, dà un valore pari a:

$$300 \text{ €/mq} * 97 \text{ mq} = \mathbf{29.100,00 \text{ € (valore del manufatto)}}$$

## 5.3.Detrazioni

Viste le attuali condizioni del sito, caratterizzate da abbandono di rifiuti e sversamento di reflui animali provenienti da concimaia priva di qualsiasi sistema di raccolta della frazione liquida, al fine di restituire il terreno all'attività agricola e il magazzino-garage alla destinazione prevista, si ritiene necessario:

- raccogliere, differenziare e conferire i rifiuti presso una discarica autorizzata;
- demolire il precario addossato al manufatto esistente;
- interrompere lo sversamento dei liquami nei corpi idrici superficiali attraverso la realizzazione di idee strutture di raccolta e stoccaggio, effettuando lavorazioni profonde al terreno per ripristinare il corretto drenaggio verticale e arrestando l'attività;
- ripristino dell'integrità della copertura del magazzino-garage;
- regolarizzazione urbanistica con inoltro al Comune della Comunicazione di fine lavori;
- regolarizzazione catastale con l'accatastamento del magazzino-garage;
- formalizzazione delle servitù di passaggio mediante loro trascrizione.

Di seguito si riporta l'ammontare dei costi per il ripristino funzionale ed amministrativo del bene

Demolizione del precario addossato al fabbricato, rimozione rifiuti e lastre in cls con conferimento a discarica autorizzata	2.300,00 €
Ripristino del tetto con sostituzione dei pannelli sandwich danneggiati e manutenzione struttura portante	4.000,00 €
Lavorazione profonda del terreno per ripristino della permeabilità del suolo	264,00 €
Spese tecnico-amministrative per regolarizzazione fine lavori, accatastamento del magazzino e formalizzazione servitù di passaggio	4.500,00 €
<b>Totale costi</b>	<b>11.064,00 €</b>



#### **5.4. Stima del valore del bene per l'intero**

La stima del valore del bene per l'intero è data dalla somma del valore del terreno e del valore del manufatto, diminuiti dei costi di ripristino sopra esplicitati. Ovvero:

$$18.081,00\text{€} + 29.100,00\text{€} - 11.064,00\text{€} = \mathbf{36.117,00\text{€ (valore del bene per l'intero)}}$$

#### **5.5. Stima del valore del bene per la quota di 2/6**

La stima del valore del bene per la quota di 2/6 è così calcolata:

$$\mathbf{36.117,00\text{€} * 2/6 = 12.039,00\text{€}}$$

### **CONCLUSIONI**

La presente relazione viene trasmessa alle Parti per eventuali osservazioni.

La sottoscritta, con la redazione della presente relazione di stima composta da 10 pagine oltre all'allegato fotografico di 8 pagine e n. 5 documenti allegati, ritiene di aver diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice Istruttore per ogni eventuale chiarimento.

Treviso, 27 febbraio 2024

Giulia di Thiene  
dottore agronomo

