

LUCIO GAZZOLA GEOMETRA

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 937 del 2011

G.E. Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

UDIENZA DEL 02.03.2016

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

*"CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST s.p.a.", con sede in
TRENTO 38122 (TN), Via Segantini n°5; C.F. e P. IVA: 00232480228*

a carico della ditta:

[REDACTED]

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Comune di BORSO DEL GRAPPA - N.C.E.U. Sezione B Foglio 1

beni siti in località COLLI VECCHI

particella 617 - sub 1 - CAT. b.c.n.c.

particella 617 - sub 2 - CAT. A/3 CL. 1 vani 5,5 RC EURO 218,72

particella 617 - sub 3 - CAT. D/10 CL. 3 RC EURO 418,00

CORRISPONDENZA AL N.C.T.

FOGLIO 13 particella 617 di mq 3.655 (comprende entrambi i corpi di fabbrica e la ghiacciaia)

31033 CASTELFRANCO VENETO (TV) - Via Borgo Treviso, 146/a - tel. 0423/490252
35013 CITTADELLA (PD) - Via Garibaldi, 33 - tel. 049/9402060
C.F. GZZ LCU 59C02 C111E P. IVA 01569640269

- **particella 477**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 8.400 – R.D. EURO 15,18 – R.A. EURO 13,01

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 12.503 – R.D. EURO 19,37 – R.A. EURO 5,81

- **particella 479**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 900 – R.D. EURO 1,63 – R.A. EURO 1,39

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2102 – R.D. EURO 3,26 – R.A. EURO 0,98

- **particella 481**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 6.300 – R.D. EURO 11,39 – R.A. EURO 9,76

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 4224 – R.D. EURO 6,54 – R.A. EURO 1,96

- **particella 132**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 8.800 – R.D. EURO 15,91 – R.A. EURO 13,63

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 1.250 – R.D. EURO 1,94 – R.A. EURO 0,58

- **particella 134**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 2.900 – R.D. EURO 5,24 – R.A. EURO 4,49

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 5.350 – R.D. EURO 8,29 – R.A. EURO 2,49

- **particella 135**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 7.500 – R.D. EURO 13,56 – R.A. EURO 11,62

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 13.356 – R.D. EURO 20,69 – R.A. EURO 6,21

- **particella 136**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 700 – R.D. EURO 1,27 – R.A. EURO 1,08

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 4.710 – R.D. EURO 7,30 – R.A. EURO 2,19

- **particella 137**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 2.900 – R.D. EURO 5,24 – R.A. EURO 4,49

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 5.581 – R.D. EURO 8,65 – R.A. EURO 2,59

- **particella 235**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 8.700 – R.D. EURO 15,73 – R.A. EURO 13,48

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.210 – R.D. EURO 3,42 – R.A. EURO 1,03

- **particella 234**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 12.300 – R.D. EURO 22,23 – R.A. EURO 19,06

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.020 – R.D. EURO 3,13 – R.A. EURO 0,94

- **particella 233**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 20.100 – R.D. EURO 36,33 – R.A. EURO 31,14

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 1.280 – R.D. EURO 1,98 – R.A. EURO 0,59

- **particella 80**

QUALITÀ CL. Pascolo arb U – mq 40.574 – R.D. EURO 62,86 – R.A. EURO 23,05

- **particella 85**

QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 19.120 – R.D. EURO 34,56 – R.A. EURO 29,62

- **particella 89**

QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 10.835 – R.D. EURO 19,59 – R.A. EURO 16,79

- **particella 91**

QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 20 – R.D. EURO 0,03 – R.A. EURO 0,01

- **particella 318**

QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 49.870 – R.D. EURO 90,14 R.A. EURO 77,27

- **particella 484**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 13.300 – R.D. EURO 24,04 – R.A. EURO 20,61

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.344 – R.D. EURO 3,63 – R.A. EURO 1,09

- **particella 486**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 25.400 – R.D. EURO 45,91 – R.A. EURO 39,35

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.773 – R.D. EURO 4,30 – R.A. EURO 1,29

COMPLESSIVI HA 30.19.77

ditta proprietaria dei beni esegutati:

[REDACTED]
[REDACTED]

INCARICO

Il sottoscritto geom. LUCIO GAZZOLA, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Treviso con il n° 1845 di posizione, residente in Castelfranco Veneto alla Via Borgo Treviso 146/a, è stato incaricato quale tecnico esperto stimatore con specifico decreto di nomina del G.E. dr.ssa ALESSANDRA BURRA e successivo verbale di giuramento datato 19 ottobre 2015.

L'udienza è prevista il 02.03.2016.

descrizione, ordine di esame ed allegati

- 1 – Svolgimento delle operazioni peritali
- 2 – Suddivisione in lotti
- 3 – Descrizione catastale degli immobili
- 4 – Descrizione dei confini

- 5 – Atto di provenienza
- 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7 – Aggiornamenti delle verifiche
- 8 – Descrizioni degli immobili
- 9 – Occupazione degli immobili
- 10 – Destinazione urbanistica e legittimità edilizia
- 11 – Difformità riscontrate in sede di sopralluogo
- 12 – Metodi di stima
- 13 – Valutazione degli immobili

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Effettuati gli accertamenti di carattere edilizio, urbanistico e catastale, anagrafico, presso gli uffici competenti del comune, si è proceduto al sopralluogo presso i beni immobili in data mercoledì 18 novembre 2015 ore 10:00 circa.

Si evidenzia che la raccomandata di comunicazione del sopralluogo è stata restituita al sottoscritto per "compiuta giacenza".

Al sopralluogo non era presente il titolare della società esecutata; erano presenti invece:

- il sig. [REDACTED] in qualità di presidente della cooperativa che ha in locazione i terreni e fabbricati esecutati
- il dott. Luca Annibal dell'Istituto Vendite giudiziarie.

Si è reso disponibile ed era presente anche il geometra [REDACTED] per evidenziare sul posto una situazione di possesso da parte di terzi (suoi assistiti) in una particella oggetto di esecuzione; il geometra Gollin è stato contattato dal sottoscritto allo scopo di avere dati sull'accatastamento della malga in quanto la procedura DOCFA è stata elaborata dal suo studio.

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerata l'ubicazione e l'uso del fondo rustico, il particolare mercato immobiliare delle malghe del Grappa, NON si ritiene opportuna ed economicamente vantaggiosa la suddivisione dei beni esecutati in più lotti.

3) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Treviso ora Agenzia delle Entrate:

piena ed esclusiva proprietà alla ditta [REDACTED] sopra richiamata.

beni siti in località COLLI VECCHI

Comune di BORSO DEL GRAPPA - N.C.E.U. sezione B Foglio 1

particella 617 - sub 1 - CAT. b.c.n.c.

particella 617 - sub 2 - CAT. A/3 CL. 1 vani 5,5 RC EURO 218,72

particella 617 - sub 3 - CAT. D/10 CL. 3 RC EURO 418,00

CORRISPONDENZA AL N.C.T. – FOGLIO 13

- **particella 617**

mq 3.655 ente urbano (comprende entrambi i corpi di fabbrica e la ghiacciaia)

Comune di BORSO DEL GRAPPA – N.C.T. Foglio 13

- **particella 477**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 8.400 – R.D. EURO 15,18 – R.A. EURO 13,01

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 12.503 – R.D. EURO 19,37 – R.A. EURO 5,81

- **particella 479**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 900 – R.D. EURO 1,63 – R.A. EURO 1,39

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.102 – R.D. EURO 3,26 – R.A. EURO 0,98

- **particella 481**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 6.300 – R.D. EURO 11,39 – R.A. EURO 9,76

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 4.224 – R.D. EURO 6,54 – R.A. EURO 1,96

- **particella 132**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 8.800 – R.D. EURO 15,91 – R.A. EURO 13,63

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 1.250 – R.D. EURO 1,94 – R.A. EURO 0,58

- **particella 134**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 2.900 – R.D. EURO 5,24 – R.A. EURO 4,49

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 5.350 – R.D. EURO 8,29 – R.A. EURO 2,49
- **particella 135**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 7.500 – R.D. EURO 13,56 – R.A. EURO 11,62

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 13.356 – R.D. EURO 20,69 – R.A. EURO 6,21
- **particella 136**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 700 – R.D. EURO 1,27 – R.A. EURO 1,08

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 4.710 – R.D. EURO 7,30 – R.A. EURO 2,19
- **particella 137**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 2.900 – R.D. EURO 5,24 – R.A. EURO 4,49

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 5.581 – R.D. EURO 8,65 – R.A. EURO 2,59
- **particella 235**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 8.700 – R.D. EURO 15,73 – R.A. EURO 13,48

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.210 – R.D. EURO 3,42 – R.A. EURO 1,03
- **particella 234**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 12.300 – R.D. EURO 22,23 – R.A. EURO 19,06

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.020 – R.D. EURO 3,13 – R.A. EURO 0,94
- **particella 233**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 20.100 – R.D. EURO 36,33 – R.A. EURO 31,14

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 1.280 – R.D. EURO 1,98 – R.A. EURO 0,59

- **particella 80**

QUALITÀ CL. Pascolo arb U – mq 40.574 – R.D. EURO 62,86 – R.A. EURO 23,05

- **particella 85**

QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 19.120 – R.D. EURO 34,56 – R.A. EURO 29,62

- **particella 89**

QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 10.835 – R.D. EURO 19,59 – R.A. EURO 16,79

- **particella 91**

QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 20 – R.D. EURO 0,03 – R.A. EURO 0,01

- **particella 318**

QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 49.870 – R.D. EURO 90,14 R.A. EURO 77,27

- **particella 484**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 13.300 – R.D. EURO 24,04 – R.A. EURO 20,61

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.344 – R.D. EURO 3,63 – R.A. EURO 1,09

- **particella 486**

porz. AA – QUALITÀ CL. Prato 6 – mq 25.400 – R.D. EURO 45,91 – R.A. EURO 39,35

porz. AB – QUALITÀ CL. Pascolo 2 – mq 2.773 – R.D. EURO 4,30 – R.A. EURO 1,29

DESCRIZIONE DELLE PARTICELLE USUCAPITE, MA NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMM.RE

SI TRATTA DI TERRENO USUCAPITO DAI PRECEDENTI PROPRIETARI E DALL'ATTUALE DITTA [REDACTED]; SI LEGGE NEGLI ATTI PUBBLICI CHE VI SONO GLI ESTREMI PER AVVIARE UNA PROCEDURA LEGALE PER IL RICONOSCIMENTO DEL TITOLO DI PROPRIETÀ.

VEDI ATTO REP. 70960 DEL 04.03.2004, ART. 16 – notaio dott. Giacomo Pecorelli di Treviso

COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

FOGLIO 13 particella 87 parte di mq 5.950 catastale

FOGLIO 13 particella 133 di mq 16.396 catastale

Complessivi ha 2.23.46

All'art. 16 soprarichiamato, il venditore precisa che il mappale 87 parte di cui sopra e il mappale 133 sono in proprietà di terzi e sono trascorsi i termini ovvero vi sono le condizioni per una eventuale azione di usucapione.

Si evidenzia altresì che non vi è chiarezza sulla particella 133 in quanto nell'atto di conferimento rep. 70960 del 04.03.2004 art. 16, notaio Pecorelli di Treviso, si dichiara che la particella 133 è intestata a terzi e che vi sono gli estremi per la procedura di usucapione; in visura catastale invece la particella 133 e' intestata alla ditta [REDACTED] con riferimento proprio all'atto di compravendita rep. 70960 del 04.03.2004 notaio Pecorelli. Evidente l'incongruenza.

DESCRIZIONE DELLA PARTICELLE ESECUATE E PARZIALMENTE USUCAPITE DA TERZI

COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

FOGLIO 13 particella 85 parte e particella 89 parte.

Terreno di proprietà della [REDACTED] ma in possesso ultraventennale del [REDACTED]

Si allega elaborato catastale e descrittivo fornito dal geometra [REDACTED]

Lo stesso geom. [REDACTED] in data 18.11.2015 ha partecipato al sopralluogo del fondo rustico per illustrare al sottoscritto la situazione sopra evidenziata.

Sempre nell'atto di conferimento di terreno e costituzione di società semplice, all'art. 5, il notaio evidenzia che "... parte dei terreni conferiti per una superficie di mq 5.450 circa sono attualmente occupati da terzi che potrebbero vantare diritti di usucapione".

RIEPILOGO

FONDO RUSTICO IN PROPRIETÀ E PIGNORATO -----	HA 30.19.77
FONDO RUSTICO DA USUCAPIRE DALL'ESECUTATO -----	HA 02.23.46
FONDO RUSTICO IN PROPRIETÀ MA USUCAPITO DA TERZI -----	HA 00.54.50

Si riscontra che:

- l'inserimento in mappa dei fabbricati NON corrisponde allo stato rilevato. Dovrà essere rielaborato il procedimento al N.C.T. salvo errore dell'ufficio preposto (ex Agenzia del Territorio).

IL TERRENO USUCAPITO NON È OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

4) DESCRIZIONI DEI CONFINI

L'unità immobiliare esecutata confina (in senso orario):

proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

5) ATTO DI PROVENIENZA

I beni sono pervenuti all'esecutato con:

- costituzione di società semplice con atto pubblico in data 04.03.2004 repertorio 70960 del notaio dr. Pecorelli Giacomo con studio in Treviso ivi registrato il 18.03.2004.

6) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

NON NECESSARIE IN QUANTO GIÀ DEPOSITATE AGLI ATTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

7) AGGIORNAMENTI DELLE VERIFICHE

- Le verifiche catastali (visure e planimetrie) sono aggiornate al 19 OTTOBRE 2015 mentre quelle ipotecarie sono già state allegate agli atti della procedura esecutiva. In data 26 ottobre 2015 è stata effettuata anche una verifica all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato gratuito. È stato rilevato che nel mese di dicembre 2010 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave (VE) un contratto di locazione riferito ai beni esecutati. Si allega copia.

8) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di un fondo rustico situato verso cima Grappa a una quota di circa 1.400 mt s.l.m.; è costituito da circa 31 ettari a pascolo per la maggior parte e bosco in minima parte.

Il fondo si raggiunge percorrendo la strada provinciale n. 148 che da Romano d'Ezzelino sale verso cima Grappa. Prima di cima Grappa, si abbandona la provinciale immettendosi in una laterale sterrata accessibile anche in auto. Dopo circa 3,5 km si entra nel fondo rustico in esecuzione.

Il fondo rustico e' attraversato dalla strada sterrata che si dirama dalla provinciale n. 148. L'uso e la praticabilita' della strada e' buono; dalla malga la strada sterrata prosegue verso sud fino a raggiungere il paese di borso del Grappa; questo tratto invece e' in condizioni si praticabili ma meno agevoli per un "normale" autoveicolo.

Si rileva che il fondo agricolo in descrizione, comprende anche terreni usucapiti che pur non essendo stati pignorati, di fatto però sono parte integrante del fondo stesso in quanto riconosciuti in possesso ultraventennale.

A tal proposito, si richiama la descrizione contenuta nell'atto notarile del 04.03.2004 rep. 70960 che si allega in copia.

In sostanza, nella vendita all'asta, il potenziale acquirente si troverà anche il diritto di possesso sulla particella catastale sopra richiamata ovvero la particella 87 parte di mq 5.950 e la particella 133 di mq 16.396 per complessivi mq 22.346 catastali.

Di contro, abbiamo una situazione di terreno usucapita da terzi ovvero dai confinanti la particella 85 di proprietà dell'esecutato.

La superficie utile rilevata all'interno dei fabbricati, ovvero quella calpestabile misura:

si fa riferimento alla planimetria con la suddivisione delle porzioni di fabbricato

malga (fabbricato principale) così suddiviso:

vedi allegata planimetria

corpo 1. abitazione

piano terra mq 42,00 circa

piano primo mq 41,50 circa

complessivi mq 83,50 circa

Il tutto costituito da un vano ingresso – soggiorno, un piccolo vano cucina, una sala da pranzo e un disimpegno a cui si accede all'unico bagno dell'abitazione. Una scala (molto ripida) collega il piano terra al disimpegno del piano primo dal quale si accede a una camera da letto, un ripostiglio e un sottotetto praticabile, ma non abitabile.

Lo spessore della muratura e' variabile tra i 40 e i 50 cm circa.

corpo 2. caseificio

piano terra mq 32,00 circa

Il tutto costituito da un locale caseificazione e da un deposito.

corpo 3. stalla

piano terra mq 56,85 circa

Il tutto costituito da un solo vano scoperto a causa del crollo del tetto.

corpo 4. magazzino

piano terra mq 82,00

Il tutto costituito sostanzialmente da un solo vano pur in presenza di una precaria struttura di soppalco.

corpo 5. ripostiglio + wc

piano terra mq 19,50 circa

Il tutto costituito da un ripostiglio aperto su un lato adiacente ad esso vi troviamo un wc privo di sanitari utilizzato come deposito attrezzi.

malga (corpo accessorio staccato – stalla)

corpo 6. Stalla + tettoia

piano terra mq 47,00 circa

Il tutto costituito da una stalla divisa in due ripostigli e una tettoia sul lato sud della stessa.

malga (corpo accessorio staccato - ghiacciaia)

corpo 7.

piano terra mq 9,00 circa; muratura in sasso in condizioni mediocri e di abbandono.

Muratura in roccia avente lo scopo di conservare al fresco i prodotti caseari della malga

L'edificio abitativo è costituito da una struttura portante verticale in murature di pietra, dello spessore variabile tra cm 40 e cm 50; il solaio intermedio è costituito da orditura e tavole in legno come pure il solaio di copertura con manto di tegole di laterizio; la cornice di gronda è costituita da scandole in pietra accostate. Il collegamento tra piano terra e primo avviene mediante una scala in legno molto ripida.

Le altre porzioni di fabbrica, collegate tra loro, sono in pietra, legno e blocchi di cemento.

Il corpo di fabbrica staccato ed ubicato sul lato nord / ovest dell'area di pertinenza, è in blocco di cemento e legno.

Grado di manutenzione e conservazione

Lo stato di conservazione è scadente se non pessimo per quanto riguarda le stalle – magazzini.

La parte destinata ad abitazione è anch'essa in mediocri condizioni con presenza di umidità, muffe e un generale degrado dai pavimenti alla muratura; si evidenzia che la malga rimane chiusa nei mesi autunno - inverno tra ottobre e aprile. La qualità dei materiali e finiture sono medio – basse. Non c'è impianto termico. Nel caminetto al piano terra è stata installata una stufa a legna.

La stalla evidenziata con il N. 03 sulla planimetria dei corpi di fabbrica, è completamente priva della copertura in quanto crollata e non più ricostruita.

Si evidenzia che nel corso del 2005, la società "AGROFORESTALE PIANARO SOC. AGRICOLA COOP" locataria della malga dal 2004, ha seguito a sue spese una serie di interventi di migliorie (straordinaria manutenzione) riguardanti il corpo di fabbrica, il fondo rustico relativamente ai pascoli, alla viabilità, al

bosco e approvvigionamento idrico e si allega dichiarazione dell'attuale presidente sig. [REDACTED]

Il corpo di fabbrica è dotato di impianto a pannelli solari e fotovoltaici.

9) OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i beni eseguiti sono concessi in locazione alla AGROFORESTALE CRESPANO SOCIETÀ AGRICOLA COOPERATIVA con sede in Crespano del Grappa TV; il contratto è datato 25.11.2010 e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave (VE).

E' stata richiesta e ricevuta una dichiarazione del presidente della società locataria attestante che i canoni di locazione sono stati pagati alla società eseguita fino al 2014 compreso; l'anno 2015 invece e' stato pagato usufruendo del bollettino di c/c postale intestato al Tribunale di Treviso.

10) DESTINAZIONE URBANISTICA E LEGITTIMITÀ EDILIZIA – VINCOLI (Vedi all. 7)

Lo strumento urbanistico vigente prevede il fondo rustico in descrizione inserito in zona omogenea Z.T.O. E AGRICOLA sottozona E1.

Per quanto riguarda invece la legittimità edilizia, si riscontra dagli atti pubblici che:

- Si tratta di corpi di fabbrica costruiti prima del 01.09.1967
- Pratica edilizia n. 51/2005, rilascio del Permesso a Costruire n. 51 del 30.08.2005 per ristrutturazione edificio principale malga "Fortin".
- Alla data della presente perizia non è stata definita l'istanza di agibilità.

L'intero complesso dei fabbricati è potenzialmente ampliabile usufruendo:

- Della legge regionale "PIANO CASA 3" con scadenza a novembre 2017.
- Delle norme del vigente strumento urbanistico che prevedono un ampliamento fino al 30% delle malghe esistenti a condizione che la superficie lorda non superi l'indice dello 0,50 % del fondo rustico

11) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

La valutazione della legittimità edilizia viene elaborata sulla base di quanto rilevato negli atti pubblici ovvero negli elaborati dello stato di fatto depositati presso l'ufficio tecnico del comune.

Sono state riscontrate:

- Difformità prospettiche (posizione fori nei prospetti sud e ovest)
- Diversa distribuzione degli spazi al piano primo
- Un uso diverso del locale al piano primo (autorizzato: ripostiglio, sottotetto praticabile; rilevato: camere). Si ritiene fattibile la rimessa in pristino con l'uso autorizzato del vano accessorio pur rimanendo la parete divisoria.
- Diversa sagoma al piano primo per diversa pendenza delle falde non comportando, comunque, un aumento di volume.

SANABILE previa sanzione amministrativa doppia per vincolo paesaggistico

12) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE E FONTE DI INFORMAZIONE

Premesse ed aspetti generali

Il parametro di stima utilizzato è il mq ovvero la superficie delle unità immobiliari, nel caso di specie al lordo delle murature perimetrali. La stima viene elaborata con il metodo della comparazione con beni immobili simili, tabelle di valutazione OMI e tabelle Valori Agricoli Medi.

Gli altri parametri e considerazioni che influenzano il prezzo e la commerciabilità si possono così riassumere:

- Le caratteristiche qualitative e quantitative
- La titolarità
- Gli eventuali abusi edilizi ed i costi di rimessa in pristino
- La presenza di specifici vincoli di carattere urbanistico
- La potenzialità edificatoria del lotto o residua potenzialità di ampliamento del fabbricato
- La particolare procedura di vendita (la vendita avviene senza la garanzia per i vizi)
- La viabilità di zona / presenza di servizi
- La presenza di vincoli ovvero ipoteche, servitù e quant'altro
- La classificazione energetica dell'immobile
- Le locazioni / contratti eventuali
- La particolare congiuntura economica del momento
- Il sensibile e costante ribasso dei prezzi nel mercato immobiliare da circa 5/6 anni
- La particolare tipologia dei beni eseguiti (si tratta di malga di montagna)

La stima è stata fatta rilevando i prezzi medi praticati in loco riscontrabili da atti di compravendita recenti aventi per oggetto malghe della zona; altro ancora, contattando studi tecnici di professionisti (GEOMETRI E AGRONOMO) che operano nella zona e consultando anche l'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati) elaborato dall'Agenzia delle Entrate di competenza.

In particolare, si fa riferimento a un atto notarile di compravendita a rogito del notaio dott. Maurizio Malvagna di Feltre rep. 71443 del 25.03.2015; si tratta della compravendita di una malga nella zona (stesso comune e foglio della malga eseguita) pur quantitativamente più rilevante.

Deprezzamento per il contratto di locazione.

Il fondo rustico e l'intera proprietà è stata concessa in locazione nel 2010 per quindici anni con un corrispettivo di attuali 4.500,00 euro / anno.

Si ritiene di valutare il deprezzamento nella misura del 15 % del valore stimato considerando la particolare natura giuridica del contratto di fondo rustico e la specificità del mercato immobiliare delle malghe.

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locata a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi		-5%

Figura 1 - coefficienti tratti da ' Il borsino Immobiliare'

13) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente.

Per quanto riguarda la valutazione estimativa specifica, si ritiene opportuno precisare che anche il mercato immobiliare delle malghe, pur beneficiario di contributi agricoli, risente della pesante situazione di crisi del settore commerciale e sensibile calo dei consumi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1							
Provincia: TREVISO							
Comune: BORSO DEL GRAPPA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	810	1050	L	2,9	4,3	L
Autorimesse	NORMALE	435	580	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	OTTIMO	810	1050	L	3,3	4,6	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1							
Provincia: TREVISO							
Comune: BORSO DEL GRAPPA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	315	360	L	1,6	2,1	L
Capannoni tipici	OTTIMO	250	315	L	1,4	1,9	L
Laboratori	OTTIMO	325	380	L	1,6	2,1	L

Figura 2 - quotazioni OMI

Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2013								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale				Pubblicazione sul BUR				
n. del				n. del				
REGIONE AGRARIA N° 1 COLLINA DEL SOLIGO Comuni di: CAPPELLA MAGGIORE, CISON DI VALMARINO, COLLE UMBERTO, CONEGLIANO, FARRA DI SOLIGO, FOLLINA, FREGONA, MIANE, MORIAGO DELLA BATTAGLIA, PIEVE DI SOLIGO, REFRONTOLO, REVINE LAGO, SAN PIETRO DI FELETO, SARMEDE, SEGUSINO, SERNAGLIA D BATTAGLIA, SUSEGANA, TARZO, VALDOBBIADENE, VIDOR, VITTORIO VENETO				REGIONE AGRARIA N° 2 COLLINA DEL MONTELO E DEL GRAPPA Comuni di: ASOLO, BORSO DEL GRAPPA, CASTELCUCCO, CAVASO DEL TOMBA, CROCIETTA DEL MONTELO, CORNUDA, CRESIANO DEL GRAPPA, FONTE MASER, MONFUMO, PADERNO DEL GRAPPA, FEDEROBBA, POSSAGNO, VOLPAGO DEL MONTELO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO	11000,00				11000,00			
PASCOLO	19000,00			2-(I) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE (ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)	19000,00			2-(I) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE (ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)

Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2013								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale				Pubblicazione sul BUR				
n. del				n. del				
REGIONE AGRARIA N° 1 COLLINA DEL SOLIGO Comuni di: CAPPELLA MAGGIORE, CISON DI VALMARINO, COLLE UMBERTO, CONEGLIANO, FARRA DI SOLIGO, FOLLINA, FREGONA, MIANE, MORIAGO DELLA BATTAGLIA, PIEVE DI SOLIGO, REFRONTOLO, REVINE LAGO, SAN PIETRO DI FELETO, SARMEDE, SEGUSINO, SERNAGLIA D BATTAGLIA, SUSEGANA, TARZO, VALDOBBIADENE, VIDOR, VITTORIO VENETO				REGIONE AGRARIA N° 2 COLLINA DEL MONTELO E DEL GRAPPA Comuni di: ASOLO, BORSO DEL GRAPPA, CASTELCUCCO, CAVASO DEL TOMBA, CROCIETTA DEL MONTELO, CORNUDA, CRESIANO DEL GRAPPA, FONTE MASER, MONFUMO, PADERNO DEL GRAPPA, FEDEROBBA, POSSAGNO, VOLPAGO DEL MONTELO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	65000,00			2-(I) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE (ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)	65000,00			2-(I) VALORI TABELLARI VANNO DIMINUITI DEL 20% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA COLLINARE (ALTITUDINE COMPRESA TRA I 301 E I 500 METRI S.L.M.) E DIMINUITI DEL 40% SE I TERRENI SI TROVANO IN ZONA MONTANA (ALTITUDINE SUPERIORE A 500 METRI S.L.M.) RIFERIMENTO AL PUNTO PIU BASSO DELL'APPEZZAMENTO.)

Figura 3 - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

Tutto ciò premesso la stima dell'immobile è stata così elaborata:

ANCHE SE NON RICHIESTO E NON COMPUTATO, SI RITIENE OPPORTUNO STIMARE I TERRENI DA USUCAPIRE; IL VALORE VIENE INDICATO ALLO STESSO PREZZO / MQ DEI TERRENI ESECUTATI OVVERO EURO 0,65 / MQ.

MQ 22.346 – MQ 5.450 = MQ 16.896 catastali x 0,65 euro/mq = euro 10.982,40

STIMA DEL FONDO RUSTICO ESECUTATO

terreni

Dall'atto notarile sopra citato si evince che i terreni siano stati valutati circa 0,55 €/mq, mentre dalle tabelle rese note dall'Agenzia delle Entrate, si rilevano valori ben superiori con una valutazione di 1,14 €/mq per il pascolo e 3,90 €/mq per il prato, valori che in zona non trovano riscontro, quindi non praticabili.

Tutto ciò premesso, si ritiene opportuno considerare un valore di 0,65 €/mq già aumentato del 20% circa rispetto al valore riportato nell'atto di compravendita sopra richiamato.

Quindi:

Valore attribuito 0,65 euro / mq

MQ 298.322,00 catastali

VALORE COMPLESSIVO DEL TERRENO MQ 298.322 X 0,65 = EURO 193.909,30

FONDO RUSTICO

fabbricati

Corpi di fabbrica

1.ABITAZIONE	= MQ 116,00 (su due livelli)
2.CASEIFICIO – DEPOSITO	= MQ 44,60
3.STALLA (PRIVA DI COPERTURA)	= MQ 65,00
4.MAGAZZINO	= MQ 93,50
5.RIPOSTIGLIO + WC	= MQ 25,50
6.STALLA + TETTOIA	= MQ 53,00
7.GHIACCIAIA	= MQ 9,00

Dati estimativi:

1.ABITAZIONE	= MQ 116,00 x euro/mq 900,00 = euro 104.400,00
2.CASEIFICIO – DEPOSITO	= MQ 44,60 x euro/mq 380,00 = euro 16.948,00
3.STALLA (PRIVA DI COPERTURA)	= MQ 65,00 x euro/mq 100,00 = euro 6.500,00

4.MAGAZZINO	= MQ 93,50 x euro/mq 300,00 = euro 28.050,00
5.RIPOSTIGLIO + WC	= MQ 25,50 x euro/mq 300,00 = euro 7.650,00
6.STALLA + TETTOIA	= MQ 53,00 x euro/mq 200,00 = euro 10.600,00
7. GHIACCIAIA	= MQ 9,00 x euro/mq 75,00 = euro 675,00
SOMMANO COMPLESSIVE EURO 174.823,00	

Deprezzamenti:

si considera anche l'intervento di straordinaria manutenzione effettuato dalla società locataria pur rilevando che nel complesso, lo stato di manutenzione è comunque mediocre se non pessimo.

Si deprezza il valore di euro 174.823,00 del 45 % sulla base della tabella sotto riportata.

ANNI	Coefficiente
0 ÷ 5	1,00
10	0,95
15	0,90
20	0,85
25	0,80
30	0,75
35	0,70
40	0,65
45	0,60
50	0,55
> 50	0,50

Figura 4 - coefficienti di vetustà ricavati da rivista di aggiornamento professionale del Collegio Geometri della Provincia di Belluno

EURO 174.823,00 X 0,45 = EURO 78.670,35 (VETUSTÀ 50 ANNI CIRCA)

Valore fabbricati : 174.823,00 – 78.670,35 = 96.152,65 €

VALORE DI PERIZIA EURO 193.909,30 + EURO 96.152,65 = EURO 290.061,95

Deprezzamento del 20 % per il contratto di locazione in essere (vedi tabella figura n.1)

Nel caso di specie, si ritiene sufficiente un deprezzamento del 15 % .

Euro 290.061,95 x 0,15 = 43.509,29 €

Valore di stima 290.061,95 € - 43.509,29 € = 246.552,66 €

VALORE FINALE DI STIMA € 247.000,00 ARROTONDATO PER ECCESSO

A DETRARRE:

PRATICA EDILIZIA A SANATORIA per le difformità elencate al paragrafo 11.

SANZIONI AMMINISTRATIVE (vincolo paesaggistico - ambientale) ... euro 3.000,00

SPESE TECNICHE – COMPETENZE PROFESSIONALI euro 1.300,00

COMPLESSIVE euro 4.300,00

(importi calcolati in via approssimativa)

VALORE FINALE DI PERIZIA EURO 242.700,00 (euro 247.000,00 – euro 4.300,00)

DEPREZZAMENTO DEL 10 % PER VENDITA FORZATA = euro 24.270,00

Nel caso di specie, si ritiene sufficiente un deprezzamento del 10 %
contro il 20 % praticato in altre valutazioni estimative.

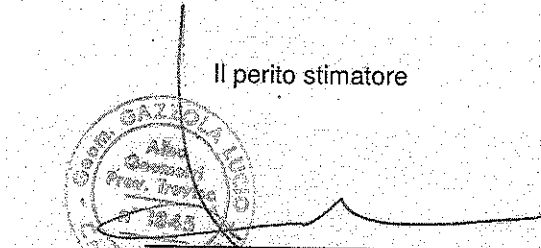
EURO 242.700,00 – EURO 24.270,00 = euro 218.430,00

VALORE DI STIMA FINALE DEPREZZATO EURO 220.000,00
(arrotondato per eccesso)

Euro duecentoventimila/00

Castelfranco Veneto li, 25 gennaio 2016

Il perito stimatore



geom. LUCIO GAZZOLA


(Circular stamp: GAZZOLA LUCIO, AMM. GAZZOLA LUCIO, Prov. Treviso, 12-15, CASTELFRANCO)

telefono 0423.49.02.52 – 049.940.20.60 – cell. 335.63.63.629

mail studioassociatogazzolael@virgilio.it, lucio.gazzola@geopec.it

Allegati :

- *Avviso d'asta*
- *Scheda di perizia per decreto di trasferimento*

All. doc.	1	Visure catastali
All. doc.	2	Estratto di mappa
All. doc.	3	Planimetrie catastali
All. doc.	4	Elaborato ed elenco subalterni
All. doc.	5	Copia atti di provenienza
All. doc.	6	Estratto PIANO INTERVENTI – tabella estratto NTO
All. doc.	7	Elaborati grafici – rilievo
All. doc.	8	Documentazione fotografica
All. doc.	9	Contratto di locazione e dichiarazione dell'Agroforestale Crespano
All. doc.	10	Dichiarazione ed elaborato grafico fornito dal geom. 
All. doc.	11	Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure

Allegato 3

PLANIMETRIE CATASTALI

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

LOCALITA' COLLI VECCHI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0195174 del 26/07/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Localita' Colli Vecchi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: B
Foglio: 1
Particella: 617
Subalterno: 2

Compilata da

Isritto all'albo:
Geometri

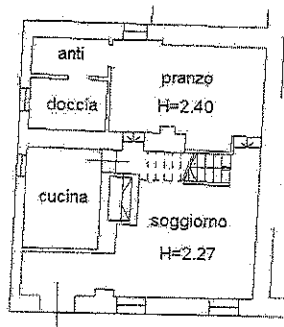
Prov. Treviso

N. 3104

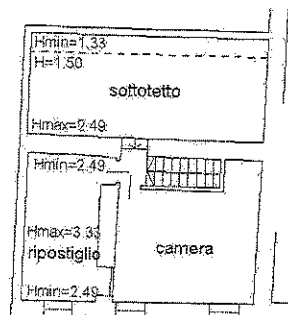
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

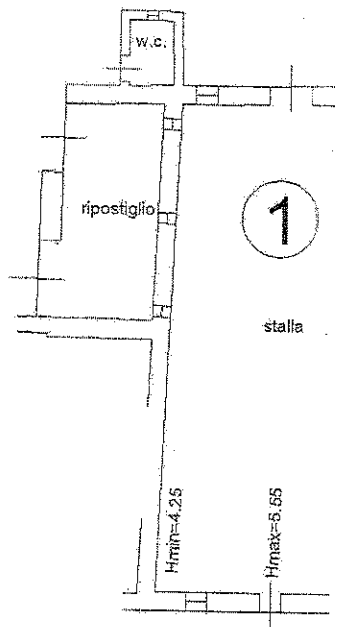
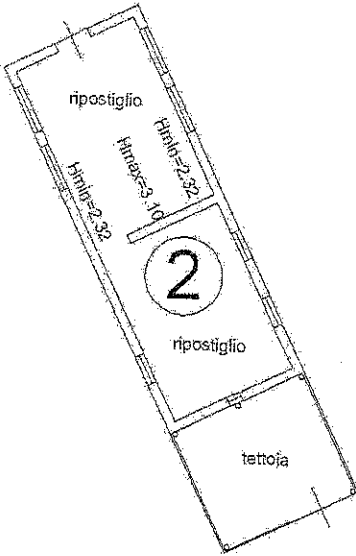
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV019
-< Sez.Urb.: B- Foglio: 1 - Particella: 617
Planimetria di u.i.u. in Comune di

Localita' Colli Vecchi

Stato dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2015 - Comune di COLALTA' PIEDUR ORO piano: T;

n.1 Scala 1: 200



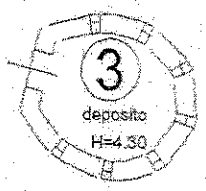
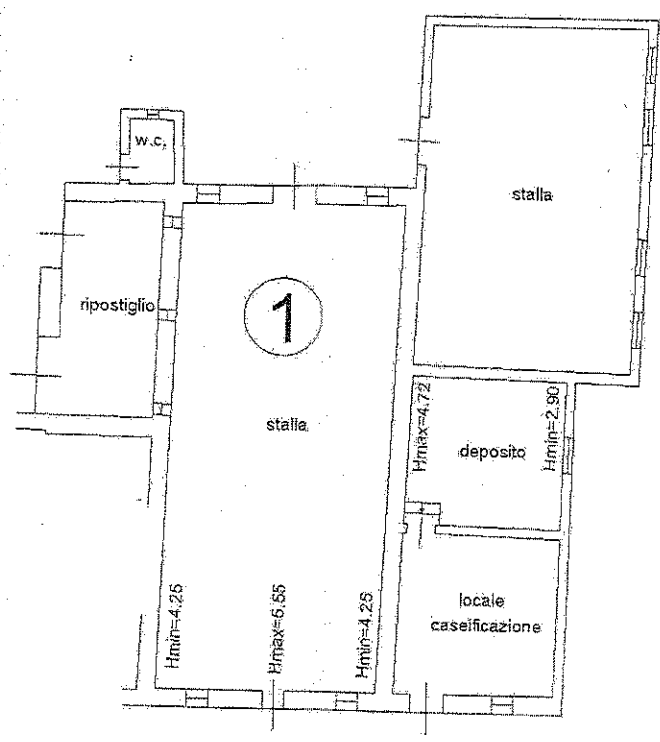
Data: 22/10/2015 n. T141604 - Richiedente: GZZI, CU59C02C111E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Azione protocollo n. TV0195174 del 26/07/2006
Urb.: B - Foglio: 1 - Particella: 617 - Subalterno: 3 >
Catastro di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa
Via Colli Vecchi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 1
Particella: 617
Subalterno: 3

Compilata da:
[Redacted]
Iscritto all'Albo
Geometri
Prov. Treviso

PIANO TERRA



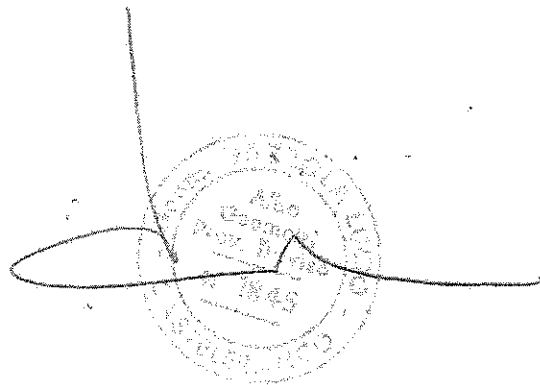
10 metri

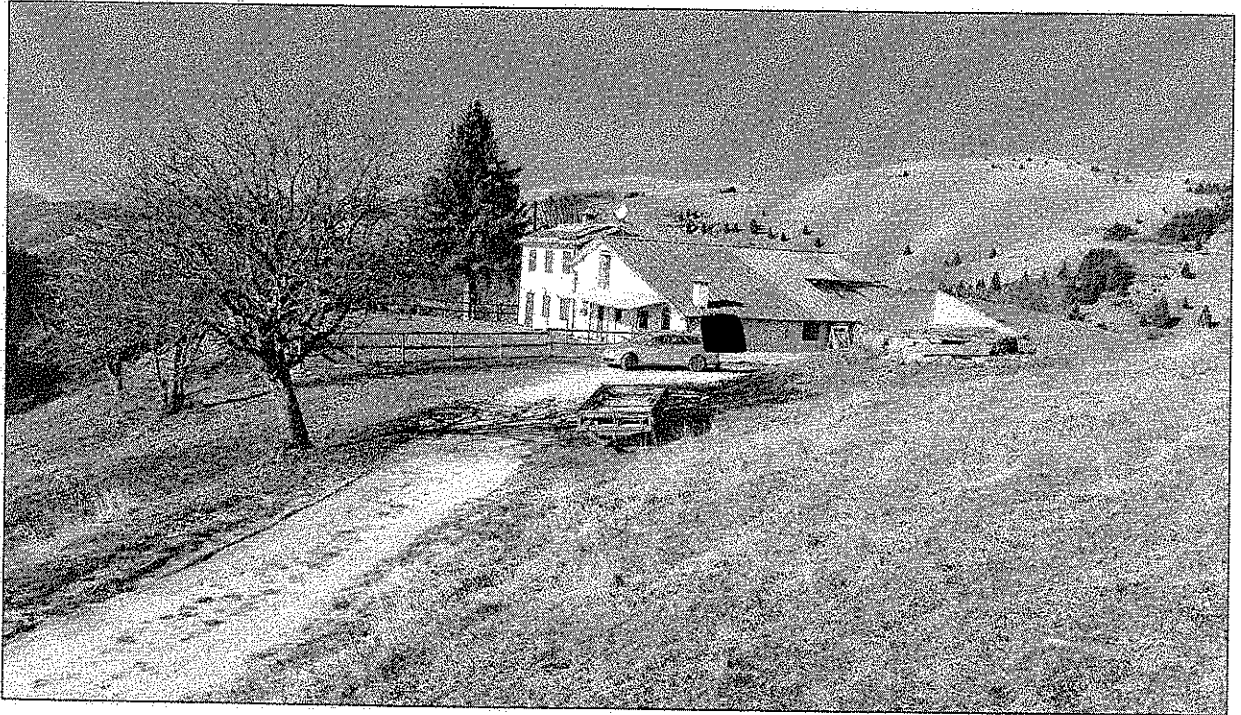
Allegato 8

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

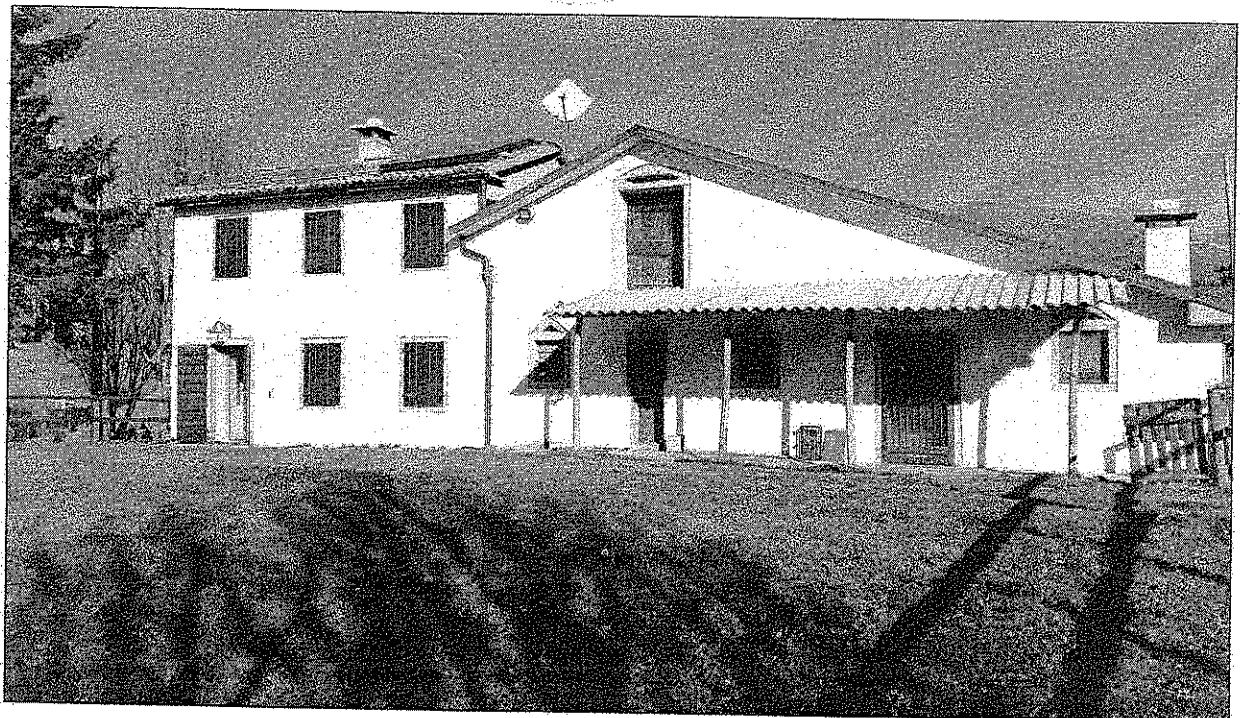
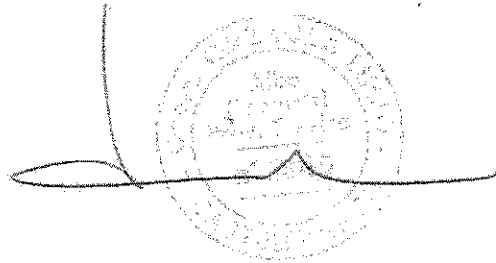
IMMOBILE SITO IN COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

LOCALITA' COLLI VECCHI

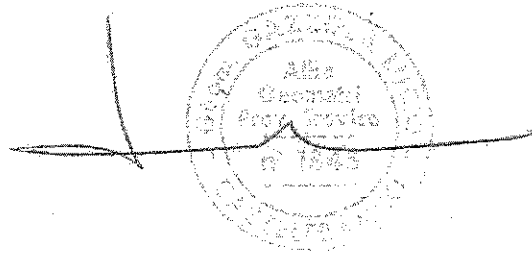
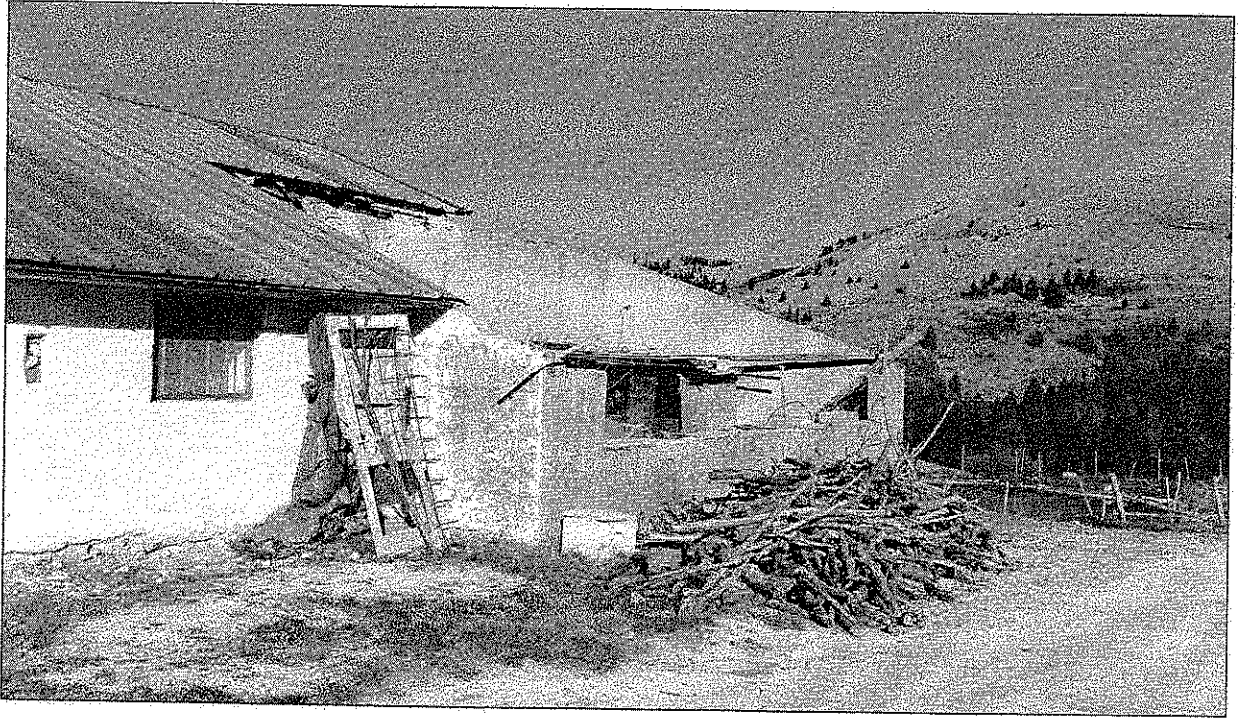




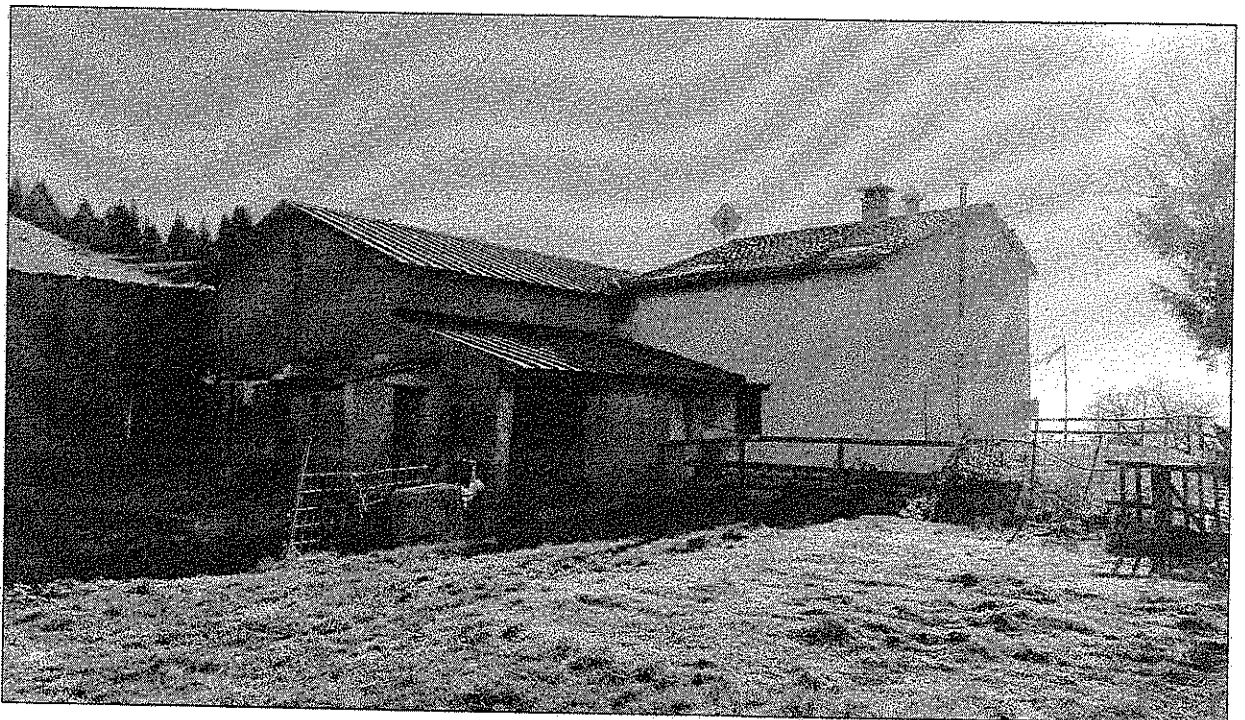
cono visuale n. 01



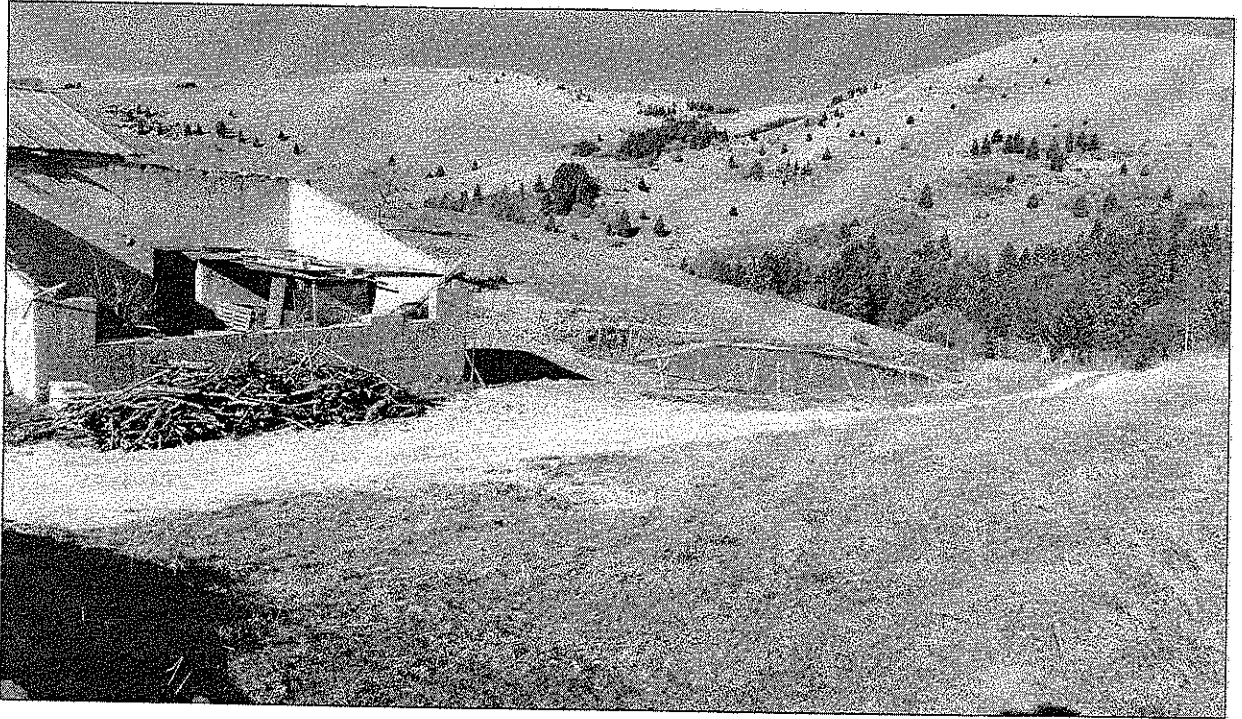
cono visuale n. 02



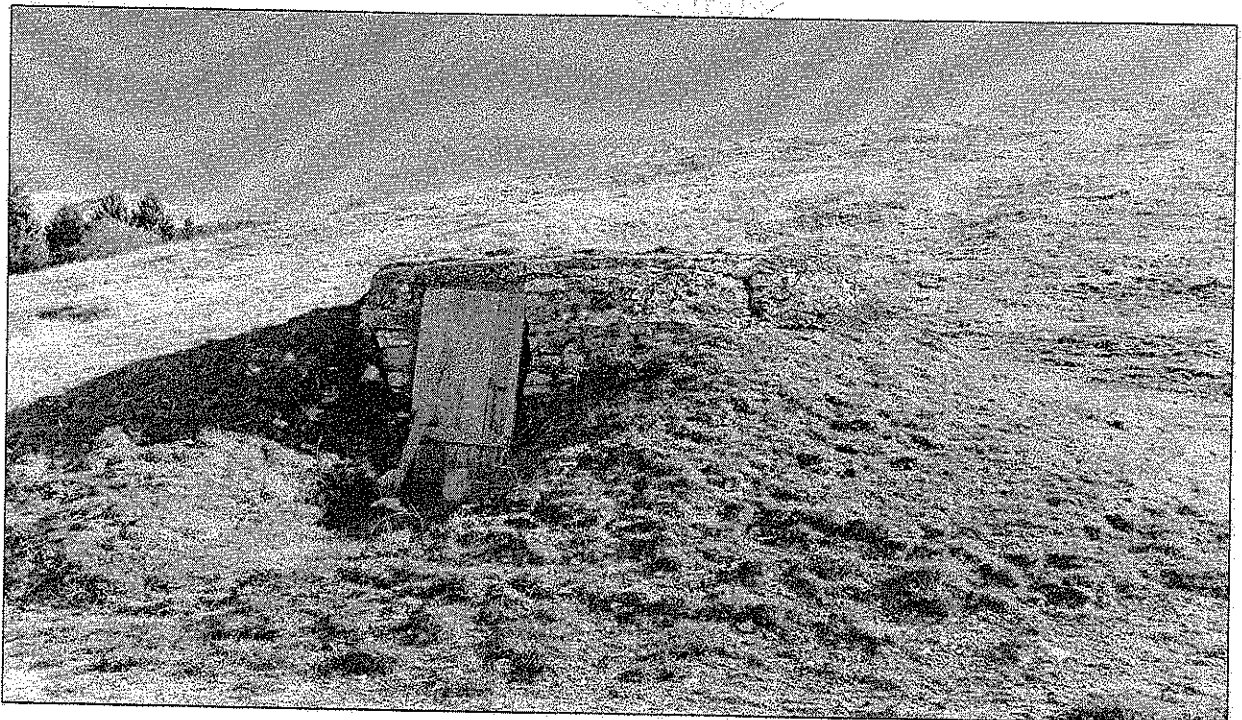
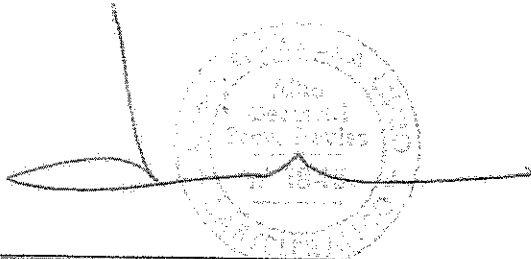
cono visuale n. 03



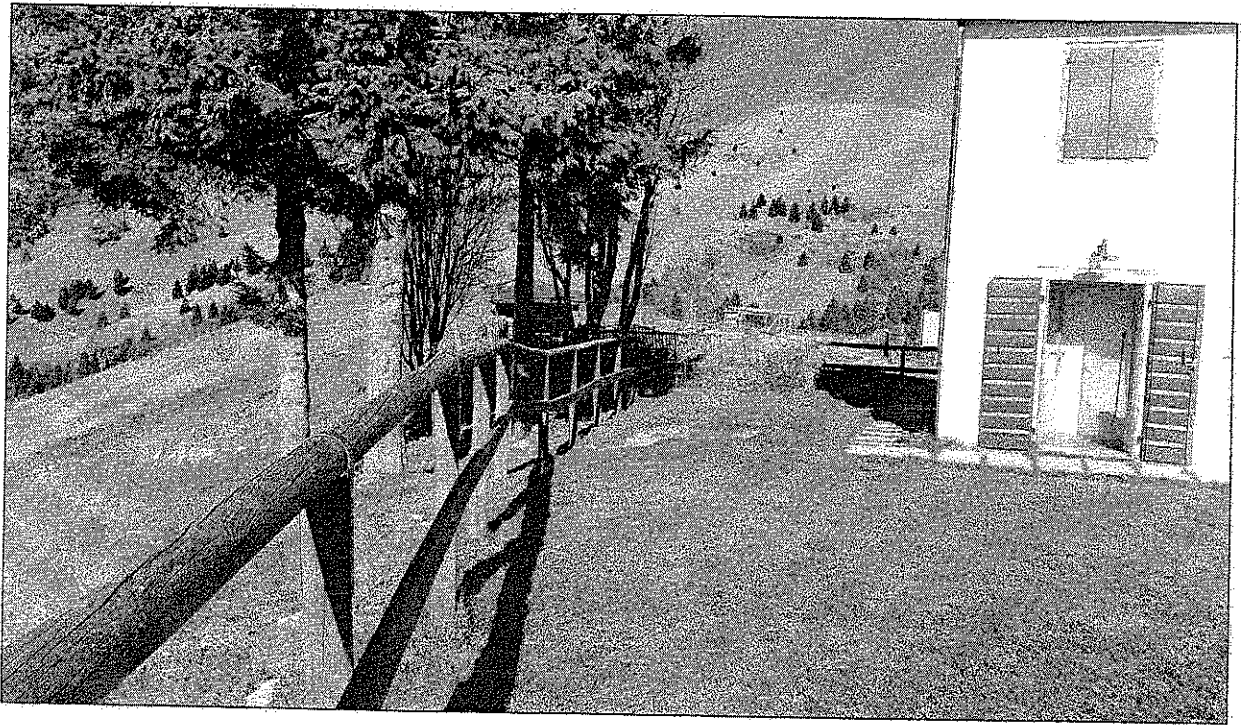
cono visuale n. 04



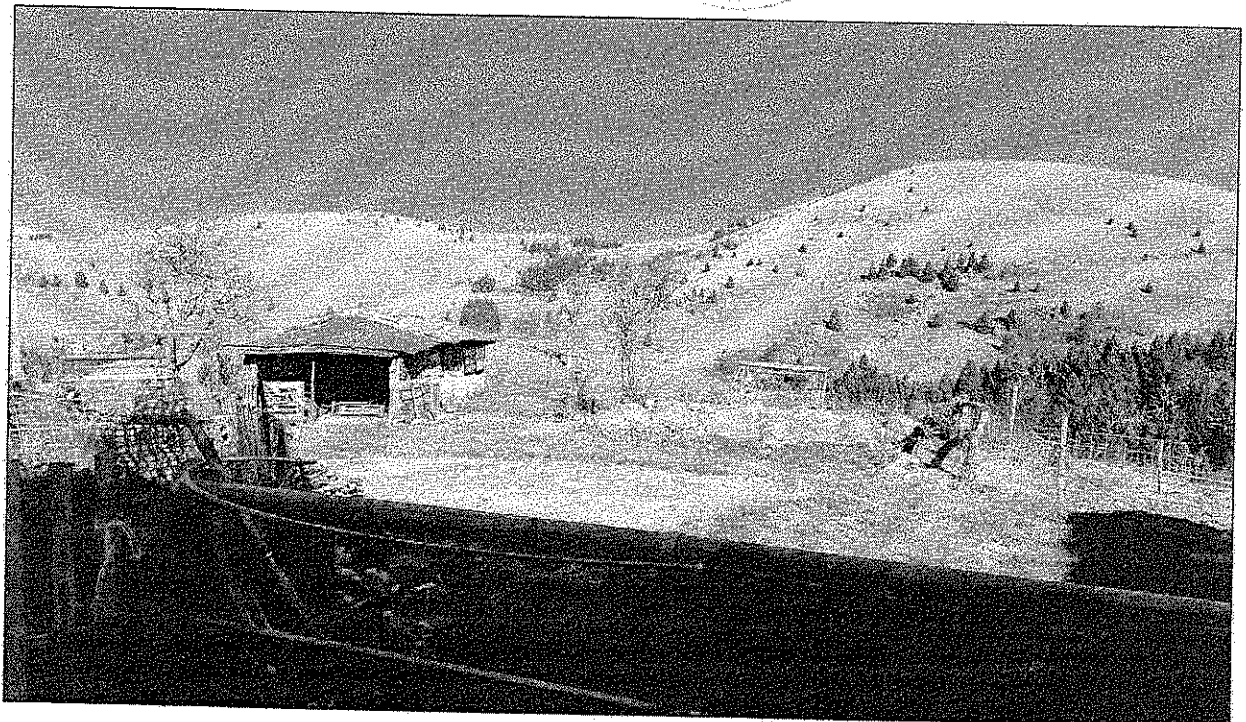
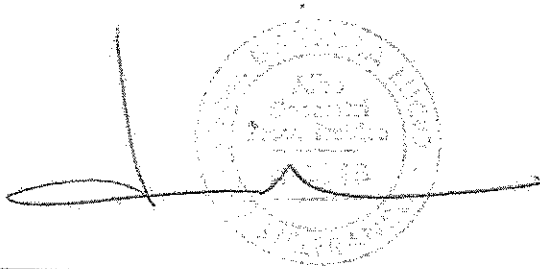
cono visuale n. 05



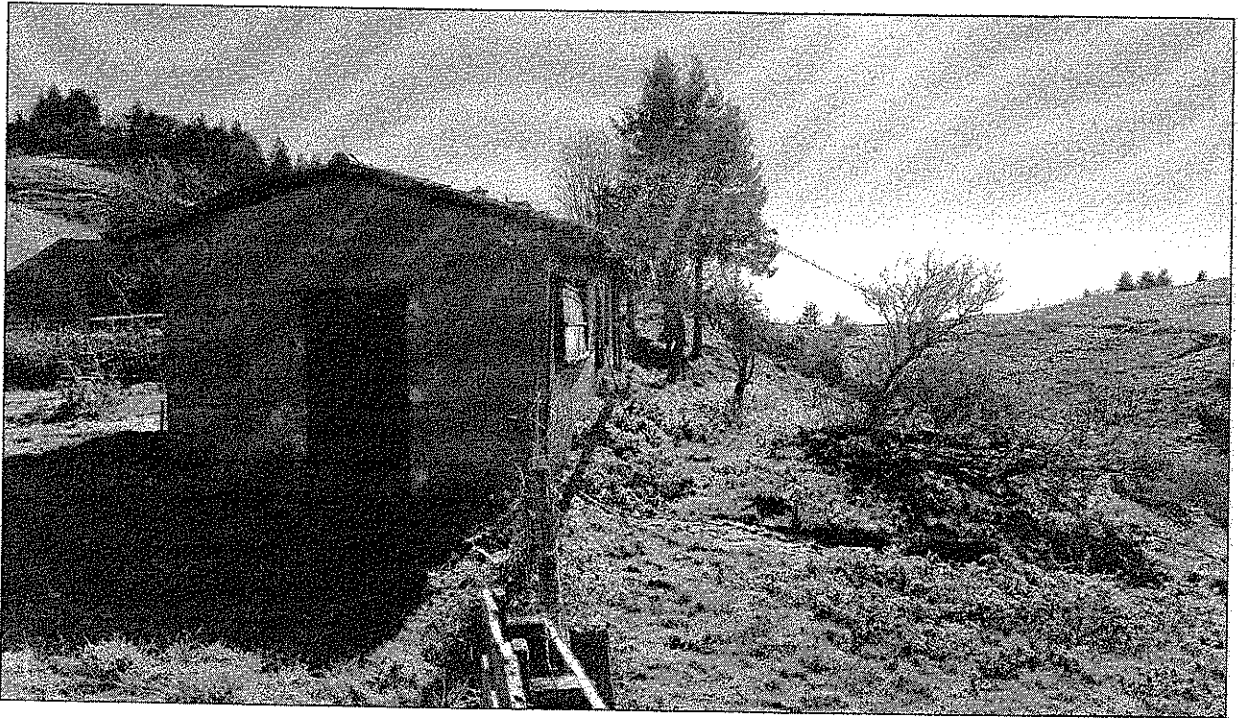
cono visuale n. 06



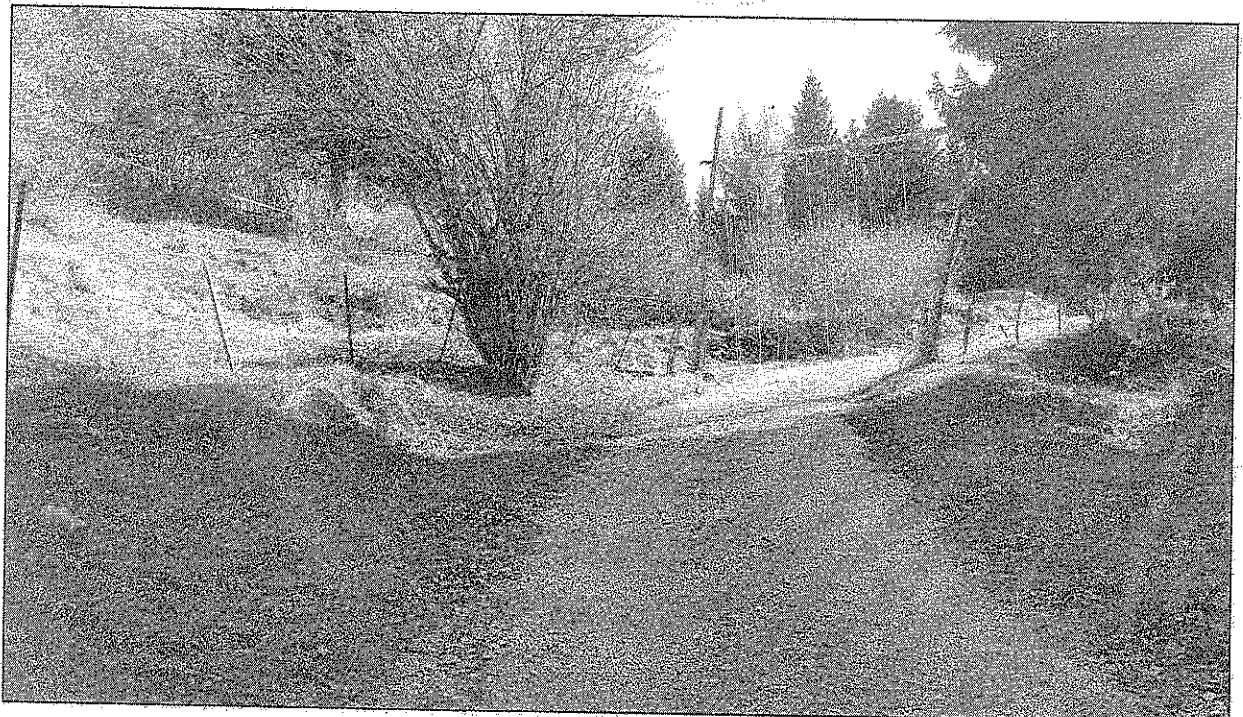
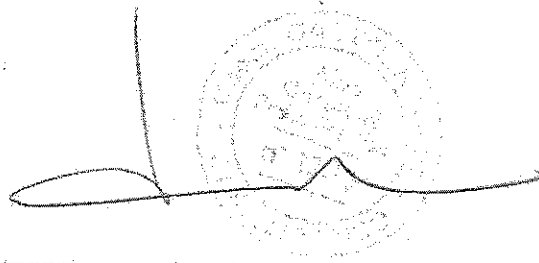
cono visuale n. 07



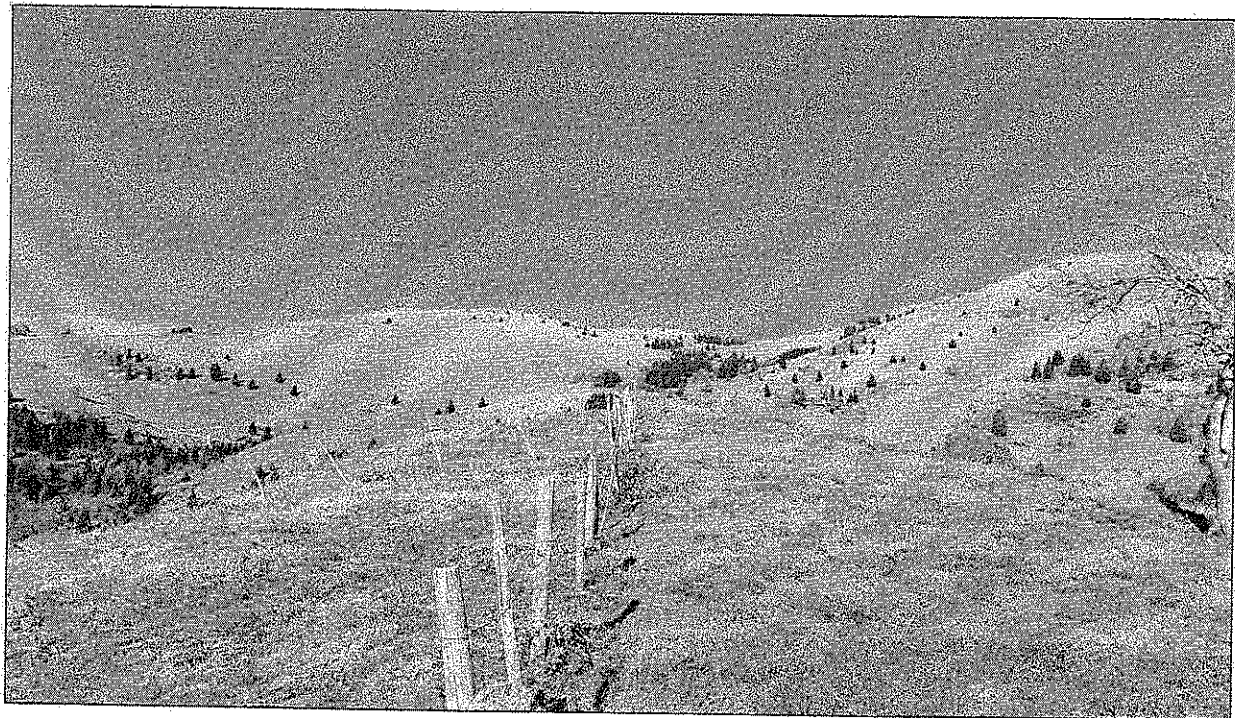
cono visuale n. 08



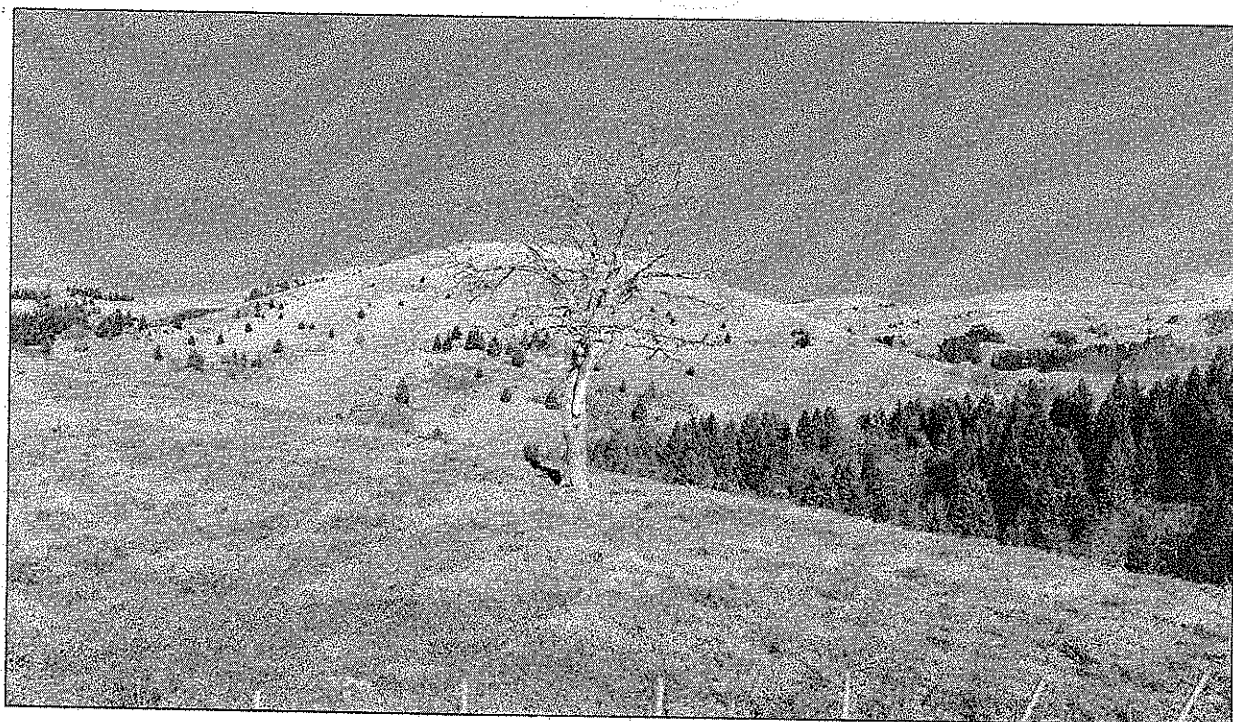
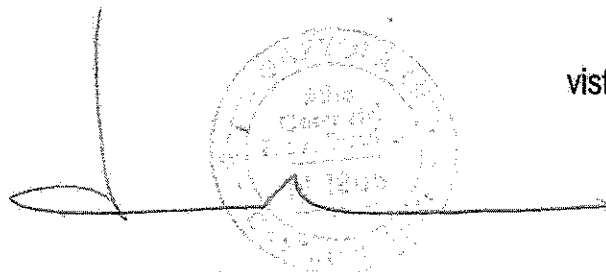
cono visuale n. 09



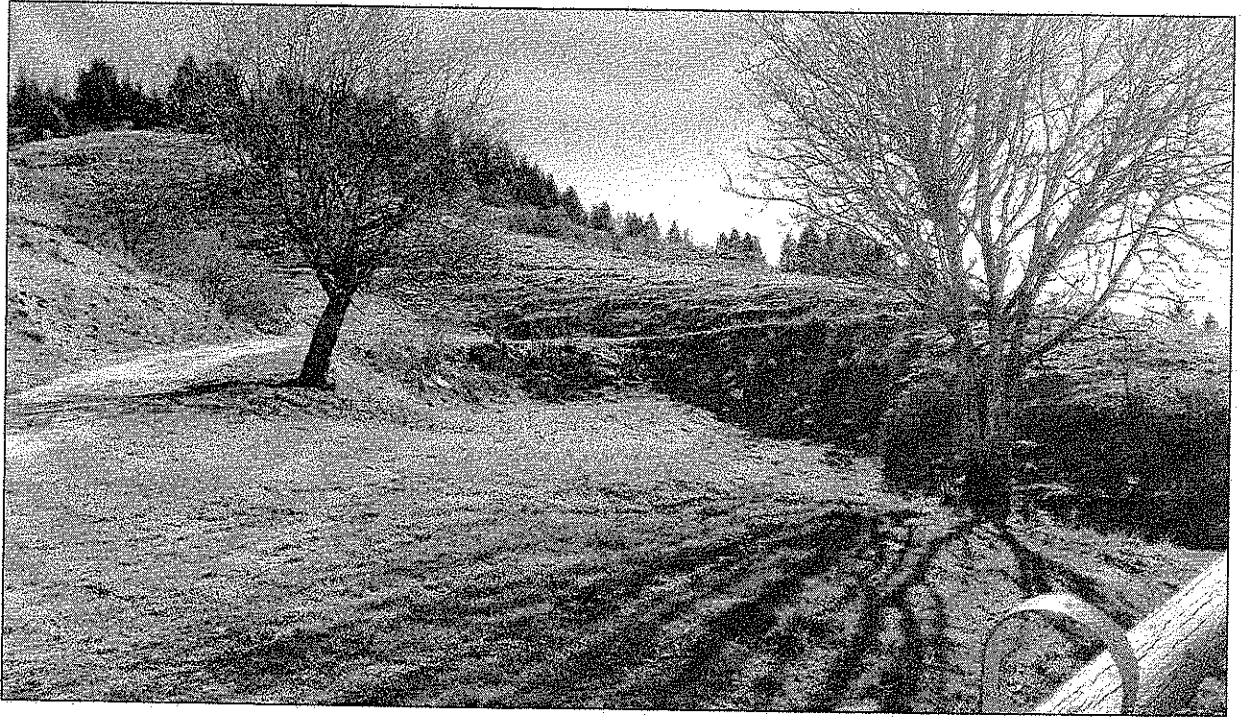
strada di accesso interna alla proprietà



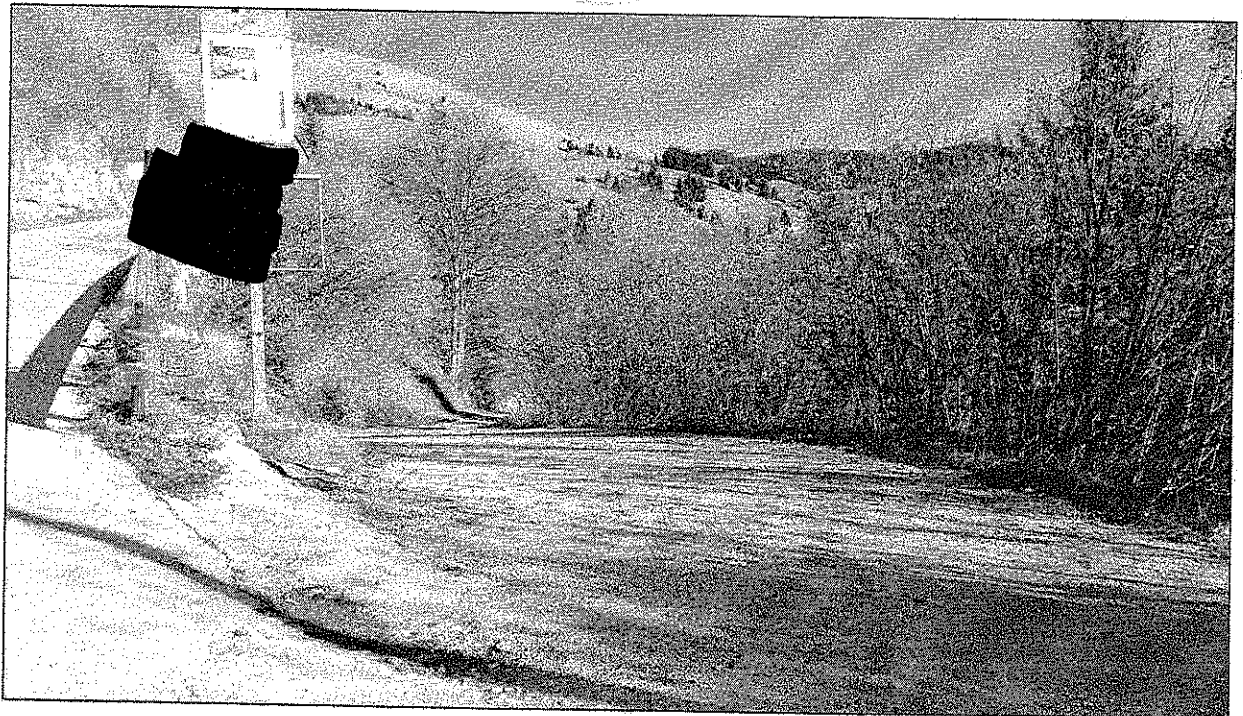
vista terreni di proprietà



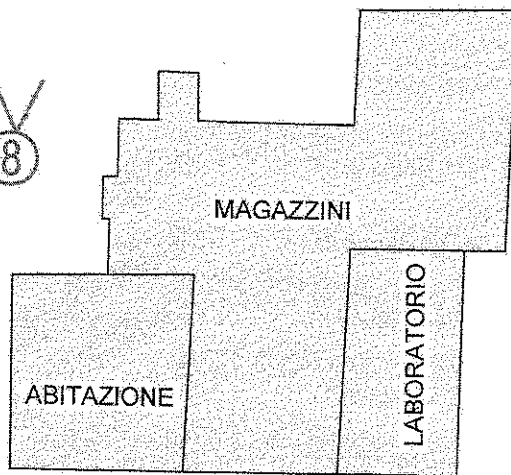
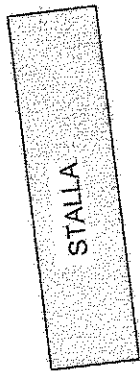
vista terreni di proprietà



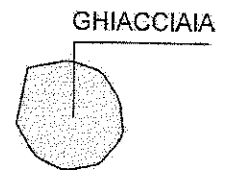
cono visuale n. 10



strada di accesso alla proprietà dalla strada principale



STRADA DI ACCESSO

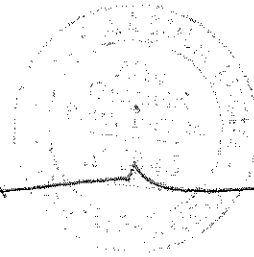


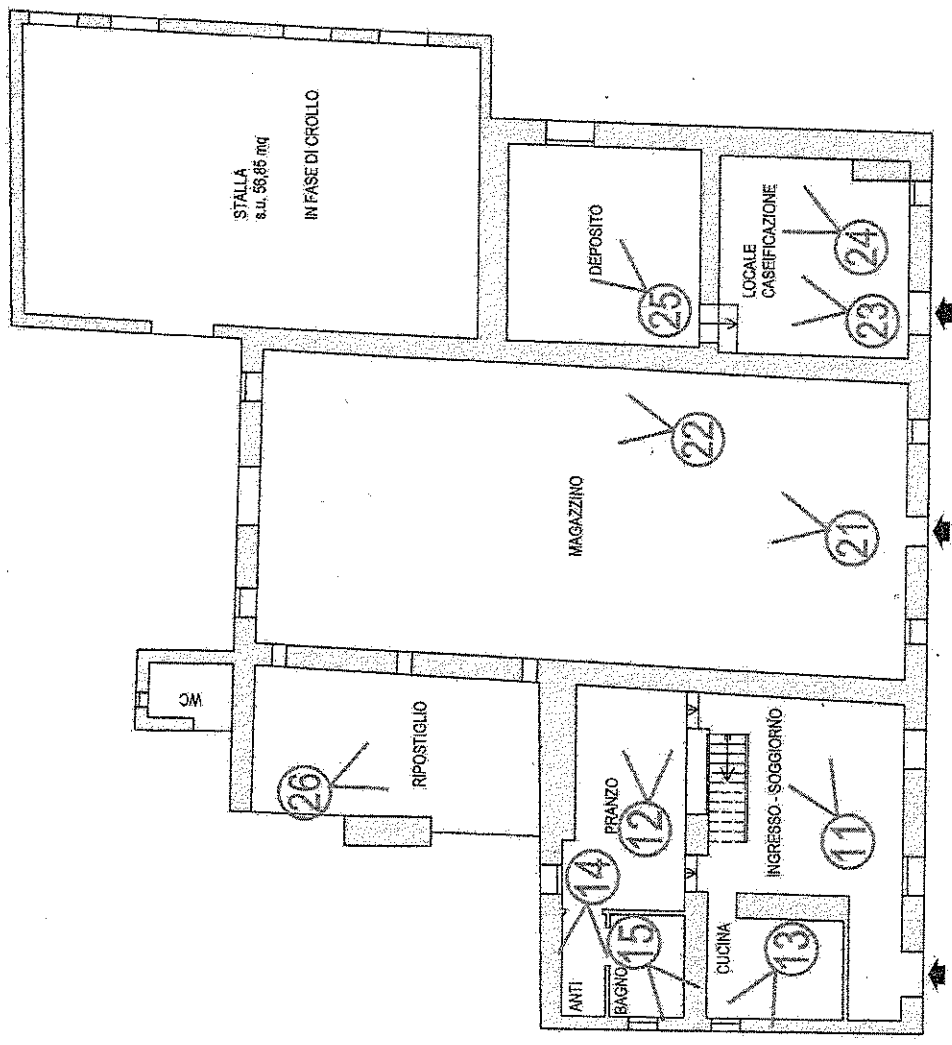
PLANIMETRIA

SCALA 1 : 300



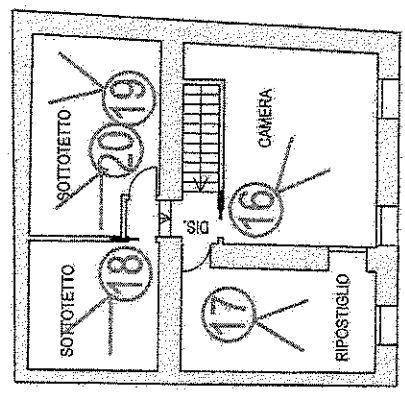
con i coni visuali



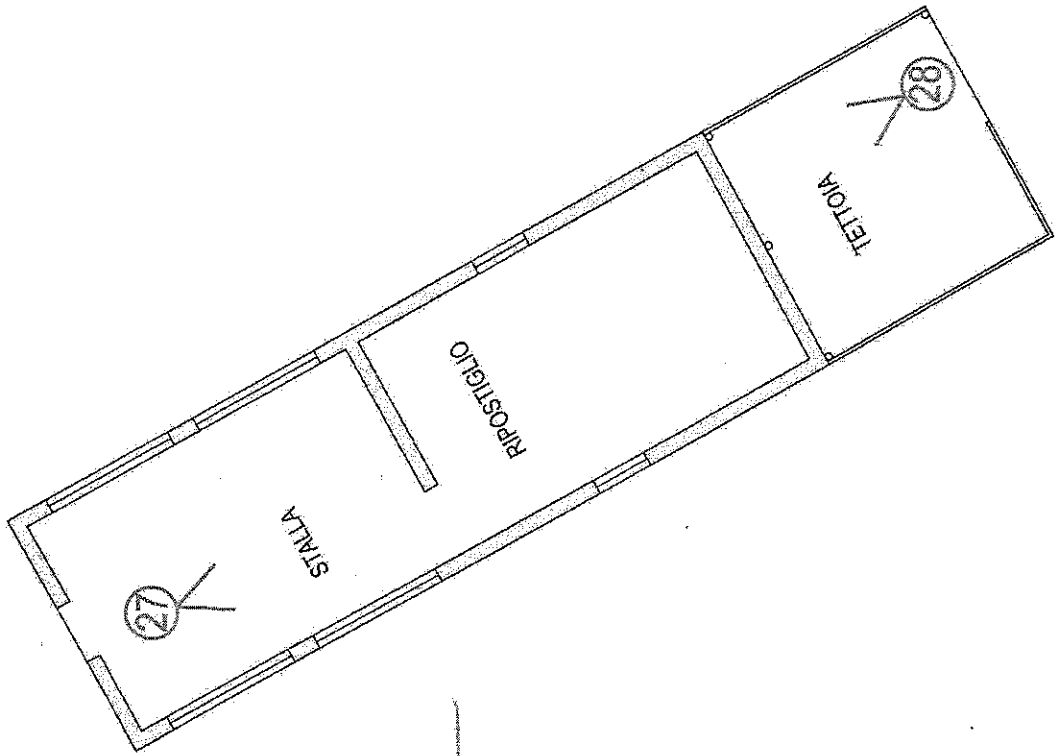


PIANO TERRA
Scala 1:150

○ con visuali



PIANO PRIMO
Scala 1:150



PIANO TERRA
Scala 1:100

OK con i visuali

