

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Busatto Sas Di Busatto Severino & C.**  
**Severino Busatto**

N° Gen. Rep. **54/2015**  
data udienza di verifica crediti: 16-06-2015 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa DANIELA BRUNI**

Curatore Fallimentare: **Valentina Martina**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - abitazione singola con scoperto esclusivo  
e accessori (garage e magazzini)**

**Esperto alla stima:** geom. Mauro Calandra  
**Codice fiscale:** CLNMRA74A06G2730  
**Studio in:** Via Genova 15 - 30170 Mestre  
**Telefono:** 0415316318  
**Fax:** 0415316318  
**Email:** mauroca@libero.it  
**Pec:** mauro.calandra@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Moglianese civico 76 - Peseggia - Scorze' (VE) - 30037

**Descrizione generica:** Città metropolitana di Venezia (VE) Regione Veneto Popolazione 18.961 abitanti Superficie 33,29 km<sup>2</sup> Densità 569,61 ab./km<sup>2</sup>  
Zona climatica E  
Zona sismica 3

**Identificativo Lotto:** 001 - abitazione singola con scoperto esclusivo e accessori (garage e magazzini)

**Corpo abitazione singola e relativi accessori:** Scorze' (VE) CAP: 30037 frazione: Peseggia, Via Moglianese 76

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di Severino Busatto (DECEDUTO)- Piena proprietà  
Cod. Fiscale: BSTSRN27E05I551B - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: 20-10-1955

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

A favore della massa dei creditori contro Busatto Sas di Busatto Severino & C., BusattoSeverino; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARAZIONE FALLIMENTO; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 12/03/2015 ai nn. 139/15 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/05/2015 ai nn. 15389/10528;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 277.956,00**  
cui si trova:

## Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	4
<b>Risposta al primo punto del quesito</b> Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	7
<b>Risposta al secondo punto del quesito</b> Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale.....	7
<b>Risposta al terzo punto del quesito</b> Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	7
<b>Risposta al quarto punto del quesito</b> Regolarità urbanistica.....	9
<b>Risposta al quinto punto del quesito</b> Stato di possesso e atto di provenienza.....	14
<b>Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	15
<b>Risposta al punto settimo del quesito</b> Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso.....	15
<b>Risposta all'ottavo punto del quesito</b> Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	16
<b>Risposta al nono punto del quesito</b> Valutazione della sola quota indivisa.....	18
<b>Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	18
<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta.....	18

**Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**

**Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.**

**Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Il sottoscritto geom. Mauro Calandra, è stato incaricato dalla dott.ssa Valentina Martina curatrice fallimentare (cfr. incarico allegato n. 1) di stimare i beni immobili di proprietà del sig. Busatto Severino, siti in Comune di Scorzè e censiti presso l'Agenzia dell'Entrate Dipartimento del Territorio, Catasto Fabbricati:

FOGLIO 25 MAPPALE 23 CAT. A/7 CLASSE 4 VANI 18.5

FOGLIO 25 MAPPALE 495 SUB. 4 B.C.N.C. AI SUB. 5, 6 E 7

FOGLIO 25 MAPPALE 495 SUB. 5 CAT. C/2 CLASS 5 mq. 19

FOGLIO 25 MAPPALE 495 SUB. CAT. C/6 CLASSE 5 mq. 55

FOGLIO 25 MAPPALE 495 SUB. CAT. C/2 CLASSE 5 mq. 51

Il sottoscritto geom. Mauro Calandra, svolto il sopralluogo e richiesti i documenti presso i pubblici uffici, relaziona quanto segue.

Beni in **Scorze' (VE)**  
Località/Frazione **Peseggia**  
via Moglianese civico 76

**Lotto: 001 - abitazione singola con scoperto esclusivo e accessori (garage e magazzini)**

### **Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - .**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -**

Gli immobili sono stati costruiti dal sig. Busatto Severino nel 1970 il mappale 23 risulta in possesso del sig. Busatto Severino dal 1971 - ATTO PUBBLICO del 29/12/1971 Voltura in atti dal 23/05/1973 Repertorio n.: 16762 Rogante: BARTOLUCCI Sede: MESTRE Registrazione: UR Sede: MESTRE n: 141 del 17/01/1972

### **Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato/i:**

Busatto Sas di Busatto Severino & C.

**Esecutato/i:**

Busatto Severino Codice fiscale: BSTSRN27E05I551B Data Matrimonio: 20/10/1955

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di area periferica caratterizzate da abitazione a bassa intensità abitativa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole (normale), vendita al minuto (commercio) (normale), farmacie (buono), Banche (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** nessuno.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus m 300

**Identificativo corpo:** abitazione singola e relativi accessori.

Abitazione in villini [A7] sito in Scorze' (VE) CAP: 30037 frazione: Peseggia, Via Moglianese 76

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di Severino Busatto (DECEDUTO)- Piena proprietà

Cod. Fiscale: BSTSRN27E05I551B - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: 20-10-1955

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE' il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 23, scheda catastale 879/1979, indirizzo VIA MOGLIANESE 66, piano T-1, comune SCORZE' (I551), categoria A/7, classe 4, consistenza 18.5, superficie 493, rendita € 1910.89

Ulteriori informazioni: Il civico risulta errato attualmente l'immobile è identificato dal civico 76

Derivante da: VARIAZIONE del 13/04/1979 in atti dal 25/11/1997 CLASSAMENTO (n. 879.1/1979)

Confini: L'immobile confina a nord con la strada denominata via Moglianese e la p.lla 998, a sud con la p.lla 495 (oggetto di stima), a ovest con le p.lle 997, 18 e 19, a est con le p.lle 999, 259 e 262

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE' il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 495, subalterno 5, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE' (I551), categoria C/2, classe 5, consistenza 19, superficie 20, rendita € 9.81

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A04738.1/1998)

Confini: L'immobile confina a nord con il mappale 23, a sud. con il sub. 7, a est con il sub. 6 a ovest con il sub. 4 (bene comune non censibile)

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE' il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 495, subalterno 6, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE' (I551), categoria C/6, classe 5, consistenza 55, superficie 56, rendita € 113.62

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.A04738.1/1998)

Confini: L'immobile confina a nord con il mappale 23, a sud. con il sub. 7, a est con il sub. 4 (bene comune non censibile) a ovest con il sub. 5 e 7

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE` il 05/05/1927  
BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 495, subalterno 7,  
scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE'  
(I551), categoria C/2, classe 5, consistenza 51, superficie 21, rendita € 26.34

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 AMPLIAMENTO  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.A04738.1/1998).

Confini: L'immobile confina a nord con i sub. 5 e 6 a ovest con il sub. 4 (bene comune non  
censibile) a est con i sub. 4 e 6

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: nessuna intestazione trattasi di bene comune non censibile, foglio 25, particella  
495, subalterno 4, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T,  
comune SCORZE' (I551)

Ulteriori informazioni: Trattasi di bene comune non censibile (scoperto) comune ai sub. 5, 6 e 7.

Derivante da: VARIAZIONE del 19/02/1998 in atti dal 19/02/1998 AMPLIAMENTO  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.A04738.1/1998).

Confini: L'immobile confina a nord con la p.lla 23 a sud con la p.lla 605, a ovest con le p.lle 19 e  
20, a est con la p.lla 827

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NOTE MAPPALE 23. La planimetria catastale non  
è conforme allo stato di fatto, manca la rappresentazione del porticato esterno, inoltre sono  
presenti anche difformità fotometrie, manca anche la rappresentazione grafica di un ampio  
locale magazzino posto al piano interrato e comunicante con la taverna. L'intestazione catastale  
non è coerente il sig. Severino Busatto risulta titolare del diritto di abitazione (cfr. visura  
catastale storica) NOTE MAPPALE 495 SUB 4,5,6 e 7. Manca la rappresentazione grafica della  
piscina, anche in questo caso il sig. Severino Busatto risulta titolare del diritto di abitazione (cfr.  
visure catastali storiche). Si stima un costo di € 3500,00 per presentazione tipo mappale  
(catasto terreni) e aggiornamento catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale  
aggiornamento catastale: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1920 del 1972

Intestazione: BUSATTO SEVERINO

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE ABITAZIONE CIVILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 04/05/1972 al n. di prot. 272

Abitabilità/agibilità in data 23/05/1975 al n. di prot. 1920

Numero pratica: 4900 DEL 1981  
Intestazione: BUSATTO SEVERINO  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: AMPLIAMENTO USO PORTICO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 09/10/1980 al n. di prot.  
Rilascio in data 21/03/1981 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: non risulta in atti il rilascio / richiesta di agibilità.

Numero pratica: 779 del 1989  
Intestazione: BUSATTO SEVERINO  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE PISCINA  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 02/06/1988 al n. di prot. 7232  
Rilascio in data 11/02/1989 al n. di prot.

Numero pratica: 1487/C  
Intestazione: BUSATTO SEVERINO  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO ACCESSORI ABITATIVI (GARAGE BOX AUTO)  
Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot. 6579  
Rilascio in data 07/12/1996 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta in atti il rilascio / richiesta dell'agibilità

Numero pratica: 2017/C  
Intestazione: BUSATTO SEVERINO  
Tipo pratica: Condo edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: AMPLIAMENTO E MODIFICHE INTERNE ACCESSORIO ABITATIVO PER RICAPO PORTICO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 3780  
Rilascio in data 12/02/1998 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta in atti la richiesta / rilascio del certificato di agibilità.

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'analisi degli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sono emerse le seguenti difformità: traslazione del fabbricato (abitazione) in direzione est (la distanza dal confine est non rispetta i m 5.00 previsti dalle n.t.a. Modifiche prospettiche e forometriche; Modifiche al distributivo interno, realizzazione di cameretta a posto del locale bagno, divisione di un camera in due camere, realizzazione terrazza, realizzazione di un bagno a posto di una camera, apertura porta su parete portante al piano interrato, realizzazione di

locali magazzino comunicanti con la taverna maggiore superficie utile del locale taverna. Trasformazione di locale magazzino in cucina. Nel piano sottotetto sono presenti due camere un bagno, un disimpegno e una grande terrazza. Detti locali non sono rappresentati nel progetto allegato alla licenza n. 1920 del 1972. Il portico risulta difforme dai progetti autorizzativi, in particolare è stato realizzato più piccolo e traslato per effetto della traslazione dell'edificio principale. La piscina risulta difforme dai progetti autorizzati, prevista con il lato maggiore in direzione nord sud realizzata con il lato maggiore con direzione est ovest. Le uniche difformità sanabili sono le modifiche forometriche e prospettiche e le difformità inerenti la piscina e il portico (costo stimato sanzioni ed oneri professionali € 5000,00. Per il resto viene previsto ripristino applicando un abbattimento del valore pari ad € 00.000,00 (cfr progetti allegati e documentazione catastale). La superficie commerciale a base della stima non terrà conto delle superfici non legittimate.

Regolarizzabili mediante: ripristino e parziale sanatoria

ripristino e parziale sanatoria: € 85.000,00

Oneri Totali: € **85.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione in villini [A7]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	ADEGUATA ALLE V.P.R.G. n.2/2012 DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 44 DEL 24.06.2013 E n.8/2014 DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 58 DEL 09.04.2014
<b>Zona omogenea:</b>	B.3 AREE RURALI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SOTTOZONA B.3.
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Stralcio NTA "articolo principale" ART. 10 AREE RURALI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SOTTOZONA B.3. In tali Sottozone sono consentiti i seguenti interventi: A) La manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione così come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78. B) La demolizione e la ricostruzione per inderogabili motivi statici e di tutela della pubblica incolumità, per un volume massimo di mc. 800, secondo le modalità previste dall'art. 5, comma 9.2. C) Gli ampliamenti di edifici esistenti fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 1000. Nel caso di edificio unifamiliare, con il progetto di ampliamento è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa. D) La costruzione di nuovi edifici esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia nella

	<p>tavola di P.R.G. e per una volumetria massima di mc. 600 ciascuno nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 1,5 mc/mq. E) Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: • tipologia: edificio uni o bifamiliare; • altezza massima: mt. 7,50; • distanza della strada: mt. 7,50; • distanza dai confini: mt. 5,00; • distanza dai fabbricati: è prescritta la distanza minima di mt. 10,00 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. (2°) In queste Sottozone è ammessa la residenza e, ove non arrechino pregiudizio all'igiene, al decoro e alla sicurezza della zona, i servizi connessi alla residenza medesima quali negozi e pubblici esercizi di prima necessità limitatamente ai piani terra, servizi pubblici, (Telecom, Enel, ecc..... ), laboratori per l'artigianato di servizio ne inquinanti numerosi. (3°) Sugli edifici esistenti individuati ai sensi del successivo art. 16 – di interesse tipologico ambientale – sono ammessi gli interventi specificatamente contemplati dal medesimo articolo. (4°) Qualora non siano identificati come edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, o non siano funzionali agli ampliamenti di cui all'art. 5 comma 12, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici presenti. (5°) In tali zone non è ammessa l'edificazione di annessi rustici, né le superfici ricadenti in tale area possono essere computate al fine della formazione del fondo rustico e, quindi, essere computate al fine della realizzazione di annessi rustici. (6°) Negli annessi rustici esistenti non individuati come non più funzionali alla conduzione del fondo sono ammesse solo le opere soggette a DIA, ovvero ricadenti negli artt. 29- 30 del R.E.. (7°) Si richiama il rispetto del disposto di cui al comma 11 dell'art. 5 delle presenti norme.</p>
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	vincolo inedificabilità
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	atto protocollo Comune di Scorze 003715 del 04/05/1972
<b>Obblighi derivanti:</b>	vincolo dell'intera superficie del mappale 23 (,q. 7610) a non edificare altri fabbricati

	indipendentemente dalla loro destinazione.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto abitazione singola e relativi accessori**

Trattasi di una villa (unità immobiliare autonoma) posta in Comune di Scorzè, località Peseggia via Moglianese civico 76.

L'abitazione contraddistinta dal mappale 23 si sviluppa su tre piani (piano interrato, terra e primo).

Il piano terra si compone di un ampio ingresso, un grande soggiorno, una cucina con zona cottura separata, un ampio disimpegno con il vano scala di collegamento, tre bagni un ripostiglio utilizzato come camera, tre camere da letto (una camera è stata divisa in due ma non risulta sanabile per effetto della superficie e dei rapporti aeroilluminanti non rispondenti alla normativa.

Al piano interrato sono presenti un garage magazzino, tre grandi magazzini, una lavanderia con bagno, una taverna, la centrale termica e un altro locale magazzino (come esposto nel paragrafo conformità edilizia sono presenti locali non autorizzati).

al piano primo sotto tetto sono presenti due camere un bagno un disimpegno e un'ampia terrazza (trattasi di locali non autorizzati . cfr. paragrafo conformità edilizia).

All'esterno è presente un ampio portico e lo scoperto esclusivo, comunicante direttamente con il mappale 495, dove sono presenti un grande box auto, due magazzini un piccolo bagno e un portico.

Nello scoperto del mappale 495 (sub. 4) è presente un'ampia piscina.

L'area scoperta dell'abitazione è destinata a giardino e camminamenti.

L'immobile è provvisto di accesso carrabile e pedonale.

L'immobile presente finiture risalenti sostanzialmente all'epoca di costruzione.

I pavimenti sono in marmo, parquet e ceramica le pareti e i soffitti sono finiti al civile.

Lo stato manutentivo è nel complesso visto l'epoca delle finiture da ritenersi mediocre.

I camminamenti della piscina sono in parte distaccati.

Cfr. documentazione fotografica.

La superficie utile calpestabile è pari a circa 220 mq. (parte abitabile) e circa 130 al piano terra e seminterrato. (escluse parti non legittimate).

Il portico esterno ha una superficie di circa 49 mq.

Gli accessori posti sulla particella 495 hanno una superficie complessiva pari a circa 88 mq. oltre portico di circa mq. 50.

L'area scoperta complessiva al netto della superficie coperta dai fabbricati è pari a circa 2988 mq (area ricavata dalla superficie nominale catastale).

Vedasi planimetrie catastali progetti e visure catastali.

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di Severino Busatto- Piena proprietà (DECEDUTO)**

Cod. Fiscale: BSTSRN27E05I551B - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: 20-10-1955

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Il fabbricato:

È posto al piano: 2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 3

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 piano 1 - 2.25 interrato (altezze medie - escluso soffitta).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: All'esterno l'abitazione si presenta in discreto stato manutentivo, all'interno lo stato manutentivo e sufficiente ma le finiture risalgono sostanzialmente all'epoca di costruzione, la piscina è in mediocre stato manutentivo. Nel complesso lo stato manutentivo è mediocre.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza degli immobili viene determinata utilizzando i criteri di cui al D.P.R. 138/98. Come detto nel paragrafo inerente alla conformità edilizia non si terrà conto delle superfici non legittime e non sanabili.

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	COEFF. CORRETTIVI	SUPERF. COMMERCIALE
ABITAZIONE	275.19	1.00	275.19
TERRAZZE	5.85	0.30	1.76
PIANO TERRA E INTERRATO	164.50	0.50	82.25
PORTICO	50.00	0.30	15.00
ACCESSORI MAPP. 495 SUB. 5-6-7	87.62	0.50	43.81
PORTICO	50.00	0.30	15.00
			433.01
AREA SCOPERTA	433.01	0.10	43.30
	2554.99	0.02	51.10
TOTALE SUP. COMMERCIALE			527.41
SUP. COMMA ARROTONDATA			527

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: abitazione singola e relativi accessori**

Abitazione in villini [A7] sito in Scorze' (VE), Via Moglianese 76 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo eseguito con il curatore l'immobile risultava disabitato. Dalla comunicazione ricevuta dall'Agenzia dell'Entrate non risultano contratti di locazione o di comodato.

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

A favore della massa dei creditori contro Busatto Sas di Busatto Severino & C., BusattoSeverino; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARAZIONE FALLIMENTO ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 12/03/2015 ai nn. 139/15 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 22/05/2015 ai nn. 15389/10528;

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna.

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna trattasi di immobili autonomi**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna trattasi di immobili autonomi**Millesimi di proprietà:** trattasi di immobili autonomi**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'immobile al piano terra può essere adattato per consentire l'accesso a soggetti diversamente abili.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuna**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 Criterio di stima:**

Considerata la tipologia immobiliare "abitazione singola di elevata superficie utile con piscina e accessori di ampia metratura" non sono presenti nelle immediate vicinanze immobili di caratteristiche simili. Per detta ragione, l'immobile è stato stimato partendo da valori ricavati da compravendite riferite ad immobili diversi (case di nuova costruzioni), al valore unitario ricavato verranno attribuiti dei coefficienti correttivi che tengono conto della tipologia, della vetustà e dell' elevata superficie dell'immobile oggetto di stima.

Il valore a m2 ricavato è pari ad € 1760,00 (per superficie commerciale).

**8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****abitazione singola e relativi accessori. Abitazione in villini [A7]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			
VALORE UNIRATIO A m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COM-MERCIALE	VALORE DI RIFERIMENTO	NOTE
€ 1,760.00	527	€ 927,520.00	valore a nuovo
ADEGUAMENTO	coefficiente		
tipologia	1.1		abitazione singola
vetustà	0.5		immobile da ristrutturare
superficie	0.8		immobile di ampia superficie di fatto poco richiesto dal mercato
prodotto coefficienti	0.44		
VALORE DI MERCATO	€ 408,108.80		
VALORE A m <sup>2</sup>	€ 774.40		

VALORE DI MERCATO ARRO- TONDATO - a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 408,000.00
--	--------------

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 408.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 408.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 408.000,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
abitazione singola e relativi accessori	Abitazione in villini [A7]	0,00	€ 408.000,00	€ 408.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 40.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 88.500,00
A.P.E.	€ -450,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è  
pignorato per l'intero.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**abitazione singola e relativi accessori**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Sentenza di fallimento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 294,00**

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 277.956,00</b>
--	---------------------

**8bi Classamento energetico dell'immobile:**

s

**Identificativo corpo: abitazione singola e relativi accessori****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente una attestazione valida.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per l'intero.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

allegato n. 1 estratto mappa.  
 allegato n. 1.1 elab. planimetrico mapp. 495.  
 allegato n. 1.2 elenco sub mapp. 495.  
 allegato n. 1.3 planimetria 23.  
 allegato n. 1.4 planimetria 495 s 5.  
 allegato n. 1.5 planimetria 495 s 6.  
 allegato n. 1.6 planimetria 495 s 7.  
 allegato n. 1.7 visura storica 23.  
 allegato n. 1.8 visura storica 495 sub. 4.  
 allegato n. 1.9 visura storica 495 sub. 5.  
 allegato n. 1.10 visura storica 495 sub. 6.  
 allegato n. 1.11 visura storica 495 sub. 7.  
 allegato n. 1.12 visura storica 495.  
 allegato n. 1.13 visura storica p.lla 23.  
 allegato n. 2 STRALCIO PRG.  
 allegato n. 3 vincolo urbanistico.  
 allegato n. 4 licenza edilizia n. 1920.  
 allegato n. 4.1 concessione 779.  
 allegato n. 4.2 concessione 4900.  
 allegato n. 4.3 concessione in sanatoria 1487C.  
 allegato n. 4.4 concessione in sanatoria 2017C.  
 Allegato n. 5 comunicazione agenzia entrate.  
 allegato n. 6 documentazione fotografica.  
 Allegato n. 7 Incarico a perito del 14.10.2019.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** Gli immobili non sono beni strumentali quindi non risultano soggetti ad IVA. risultano invece soggetti ad imposta di registro nei limiti stabiliti dalla Legge.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

## Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione singola con scoperto esclusivo e accessori (garage e magazzini)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo abitazione singola e relativi accessori:</b> 1000/1000 di Severino Busatto - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo abitazione singola e relativi accessori:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE` il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 23, scheda catastale 879/1979, indirizzo VIA MOGLIANESE 66, piano T-1, comune SCORZE' (I551), categoria A/7, classe 4, consistenza 18.5, superficie 493, rendita € 1910.89</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE` il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 495, subalterno 5, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE' (I551), categoria C/2, classe 5, consistenza 19, superficie 20, rendita € 9.81</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE` il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 495, subalterno 6, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE' (I551), categoria C/6, classe 5, consistenza 55, superficie 56, rendita € 113.62</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : BUSATTO Antonio nato a NOALE il 16/10/1964 BSTNTN64R16F904U. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni BUSATTO Severino nato a SCORZE` il 05/05/1927 BSTSRN27E05I551B. Abitazione per 1/1 bene personale, foglio 25, particella 495, subalterno 7, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE' (I551), categoria C/2, classe 5, consistenza 51, superficie 21, rendita € 26.34</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : nessuna intestazione trattasi di bene comune non censibile, foglio 25, particella 495, subalterno 4, scheda catastale A04738.1/1998, indirizzo VIA MOGLIANESE 76, piano T, comune SCORZE' (I551)</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>277.956,00</b>

Data generazione:  
19-12-2019 14:12

L'Esperto alla stima  
**Mauro Calandra**