
TRIBUNALE DI MONZA
FALLIMENTI

FALLIMENTO
BUSATTO GUERRINO dei F.lli BUSATTO SNC
e dei soci illimitatamente responsabili
BUSATTO GIOVANNI e BUSATTO GASTONE

N. Gen. Rep. **345/2013**

Giudice Dr. MIRKO BURATTI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
IN CHIOGGIA (VE)

Tecnico Incaricato: *arch. Annalisa CAIRO*
Iscritto all'albo degli Arch. Prov. di Monza e Brianza n. 546
Monza, via A. Bucci n. 4
Tel. 039 2325209

data di assunzione dell'incarico: 26/11/2014

**Beni in CHIOGGIA (VE), vicolo Spiga n. 14/a
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Quota di piena proprietà** per la **quota di 8/27** relativamente a **APPARTAMENTO a piano quarto**, composto da due vani e accessori, in Comune di Chioggia, vicolo Spiga n. 14/a.

L'alloggio sviluppa una superficie commerciale pari a **mq. 69,00^A**.

Identificato in catasto: Intestato a BUSATTO ALESSANDRA nata a Seregno il 1/06/1963 proprietà per 3/27, BUSATTO CARLA nata a Cavarzere il 15/06/1947 proprietà per 3/27, BUSATTO GASTONE nato a Cavarzere il 25/05/1955 proprietà per 4/27, BUSATTO GIOVANNI nato a Cavarzere il 20/08/198 proprietà per 4/27, BUSATTO RENATO nato a Cavarzere il 22/08/1945 proprietà per 4/27, PADOVANI DINA nata a Mesola il 20/03/1924 proprietà per 9/27.

N.C.E.U. del Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani r.c. €371,85 – vicolo Spiga n. 307CB piano 4.

Coerenze dell'appartamento in contorno: scoperto su due lati, corridoio comune, altra proprietà, proprietà di terzi.

- A.1. Piena proprietà per la quota di 8/27** relativamente a **POSTO AUTO SCOPERTO identificato al numero 22**. Identificato in catasto: Intestato a BUSATTO ALESSANDRA nata a Seregno il 1/06/1963 proprietà per 3/27, BUSATTO CARLA nata a Cavarzere il 15/06/1947 proprietà per 3/27, BUSATTO GASTONE nato a Cavarzere il 25/05/1955 proprietà per 4/27, BUSATTO GIOVANNI nato a Cavarzere il 20/08/198 proprietà per 4/27, BUSATTO RENATO nato a Cavarzere il 22/08/1945 proprietà per 4/27, PADOVANI DINA nata a Mesola il 20/03/1924 proprietà per 9/27.
N.C.E.U. del Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 72, categoria C/6, classe 4, consistenza 12mq. r.c. €30,37 – vicolo Spiga n. 307CB piano T.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

In fabbricato a destinazione residenziale edificato nel corso dei primi anni '70, in buono stato di manutenzione, composto da sette livelli di piano fuori terra:

APPARTAMENTO A PIANO QUARTO con parziale vista mare a lato est, composto da ingresso/soggiorno con piccolo angolo cottura, due camere da letto, bagno, due balconi.

Il fabbricato è inserito in contesto edificato ai margini del lungomare di Sottomarina di Chioggia e dista 200 metri dalla spiaggia.

L'immobile ha struttura di tipo tradizionale e presenta finiture ed impianti di qualità corrente: ceramiche con decori tipici degli anni di costruzione ('70), serramenti esterni tipo douglas con avvolgibili in PVC e vetro stampato, doppio serramento esterno in alluminio a lato vista mare, impianto citofonico non video, impianto elettrico non a norma.

Caratteristiche zona: semicentrale (Sottomarina di Chioggia), traffico limitato, parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali

Principali servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, farmacia.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

^A Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello della superficie commerciale: le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

3. STATO DI POSSESSO

L'alloggio è utilizzato quale seconda casa dal fallito in qualità di comproprietario, oltre che dai familiari sigg.ri Busatto e dalla di loro madre sigg.ra Padovani.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 5426/994 in data 10/08/2009 - Conservatoria RR.II. di *Chioggia*
A favore di **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA** con sede in Desio.
Contro Busatto Gastone e Busatto Giovanni per quota di spettanza.
Iscritta per la complessiva somma di €104.883,48.
Grava sui seguenti beni: Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 4142/784 in data 13/07/2011 - Conservatoria RR.II. di *Chioggia*
A favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA** con sede in Bergamo.
Contro Busatto Gastone e Busatto Giovanni per quota di spettanza.
Iscritta per la complessiva somma di €1.030.677,00.
Grava sui seguenti beni: Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 4143/785 in data 13/07/2011 - Conservatoria RR.II. di *Chioggia*
A favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA** con sede in Bergamo.
Contro Busatto Gastone e Busatto Giovanni per quota di spettanza.
Iscritta per la complessiva somma di €60.897,00.
Grava sui seguenti beni: Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 2008/286 in data 7/05/2012 - Conservatoria RR.II. di *Chioggia*
A favore di **INTESA SAN PAOLO SPA.**
Contro Busatto Gastone e Busatto Giovanni per quota di spettanza.
Iscritta per la complessiva somma di €386.309,60.
Grava sui seguenti beni: Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 4944/701 in data 31/10/2012 - Conservatoria RR.II. di *Chioggia*
A favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA** con sede in Bergamo.
Contro Busatto Gastone e Busatto Giovanni per quota di spettanza.
Iscritta per la complessiva somma di €89.219,00.
Grava sui seguenti beni: Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

4.2.2. *Pignoramenti:*
nessuno.

4.2.3. *Sentenza dichiarativa di fallimento:*
N. part/gen 975/742 in data 5/03/2014 - Conservatoria RR.II. di *Chioggia*
A favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO BUSATTO GUERRIN SNC DEI F.LLI BUSATTO GIOVANNI & C E DEI SOCI BUSATTO GIOVANNI E BUSATTO GASTONE.**
Grava sui seguenti beni: Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72 oltre altri beni.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1. *Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*
difformità riscontrate: nessuna difformità.

4.3.2. *Accertamento di conformità Catastale:*
difformità riscontrate: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: bilancio preventivo anno 2015 = €1269,42.

Spese gestione straordinaria: risultano deliberati lavori per tinteggiatura scale, da eseguirsi successivamente copertura posizioni di morosità di condomini.

Classe energetica: APE in corso di redazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

TITOLARI: proprietari dal 20/01/1995 alla data del fallimento.

Tras. 2686/1922 del 6/06/1997 Conservatoria RR.II Chioggia

BUSATTO GIOVANNI nato a Cavarzere il 20/08/1948, quota di 1/9.

BUSATTO GASTONE nato a Cavarzere il 25/05/1955, quota di 1/9.

Quota di 1/9 per successione legittima in morte di Busatto Guerrino nato a Cavarzere il 31/05/1922, deceduto il 20/01/1995 (dichiarazione di successione registrata a Desio il 23/12/1996 al n. 40 vol. 630).

Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

TITOLARI: proprietari dal 16/06/1999 alla data del fallimento.

Tras. 5028/31862 del 2/08/1999 Conservatoria RR.II Chioggia

BUSATTO GIOVANNI nato a Cavarzere il 20/08/1948, quota di 1/27.

BUSATTO GASTONE nato a Cavarzere il 25/05/1955, quota di 1/27.

Quota di 1/27 in forza di atto di acquisto in data 16/06/1999, n. 19687 di rep. a Rogito Notaio Giovanni Roncoroni, Notaio in Cesano Maderno.

Beni in Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24 e 72.

Precedenti proprietari

TITOLARI: proprietari al ventennio

BUSATTO GUERRINO nato a Cavarzere il 31/05/1922, deceduto il 20/01/1995.

7. PRATICHE EDILIZIE

N. B. Le pratiche di seguito segnalate, P.E. relative al comparto in oggetto, risultano da ricerche effettuate presso l'U.T. Comunale sulla sola scorta degli elementi che è stato possibile acquisire dalla documentazione prodotta al Perito in fase di Conferimento Incarico.

P.E. n. 394/1970 – tipo di formalità: *Licenza Edilizia* rilasciato a *Boscolo Mario “Galasso” & F.lli* Domanda presentata il 1/06/1970 e rilasciata il 24/06/1970 inerente la *costruzione di fabbricato uso civile abitazione*.

P.E. prot. 30334 – tipo di formalità: *Licenza Edilizia* rilasciato a *Ruzzante Emiliana e Gusella Carmela* Domanda presentata il 9/07/1970 e rilasciata il 15/07/1970 inerente la *costruzione di fabbricato uso civile abitazione*. La presente Licenza di Costruzione sostituisce quella rilasciata in data 24/06/1970 prot. 24658 a nome di Boscolo Mario “Galasso” e F.lli.

P.E. prot. 51268 – tipo di formalità: *Licenza Edilizia* rilasciato a *Ruzzante Emiliana e Gusella Carmela* Domanda presentata il 26/11/1970 per Varianti alla costruzione di civile abitazione, rilasciata il 21/12/1970.

Abitabilità prot. N. 14176 del 9/06/1971 relativa a domanda presentata in data 26/03/1971 per *costruzione e varianti rilasciate in data 15/07/1970 e 21/12/1970 nn. 30334 e 51268*.

Descrizione di **APPARTAMENTO a piano quarto + posto auto**
di cui al punto **A**

Quota di piena proprietà per la **quota di 8/27** relativamente a **APPARTAMENTO a piano quarto**, composto da due vani e accessori, in Comune di Chioggia, vicolo Spiga n. 14/a.

L'alloggio sviluppa una superficie commerciale pari a **mq. 69,00^A**.

Identificato in catasto: Intestato a BUSATTO ALESSANDRA nata a Seregno il 1/06/1963 proprietà per 3/27, BUSATTO CARLA nata a Cavarzere il 15/06/1947 proprietà per 3/27, BUSATTO GASTONE nato a Cavarzere il 25/05/1955 proprietà per 4/27, BUSATTO GIOVANNI nato a Cavarzere il 20/08/198 proprietà per 4/27, BUSATTO RENATO nato a Cavarzere il 22/08/1945 proprietà per 4/27, PADOVANI DINA nata a Mesola il 20/03/1924 proprietà per 9/27.

N.C.E.U. del Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 24, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani r.c. €371,85 – vicolo Spiga n. 307CB piano 4.

Coerenze dell'appartamento in contorno: scoperto su due lati, corridoio comune, altra proprietà, proprietà di terzi.

L'unità immobiliare appartamento ha altezza interna di ml. 2,80

Millesimi condominiali: 32/1000

Destinazione	Sup. Netta (calpestabile)	Coeff.	esposizione	condizioni
Ingresso/soggiorno/nicchia cucina	14,90	1	Ovest	Normale
Disimpegno	4,65	1	Interno	Normale
Camera da letto	15,00	1	Ovest e nord	Normale
Camera da letto	10,50	1	Nord e est	Normale
Bagno	4,30	1	Ovest	Normale
Balconi	11,50	0,4	Ovest, nord, est	Normale

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali e orizzontali (struttura): materiale: c.a. e muratura.

Copertura (struttura): a falde.

Pareti esterne (componente edilizia): intonaco colorato

Scale (componente edilizia): Scala comune interna con rivestimento in pietra naturale; parapetto in ferro verniciato

Gronda (componente edilizia): In cemento

FALLIMENTO N. 345/13
BUSATTO GUERRINO dei F.lli BUSATTO SNC e dei soci illimitatamente responsabili
BUSATTO GIOVANNI e BUSATTO GASTONE

<i>Portoncino ingresso appartamento (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, non blindata, serratura di sicurezza
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale : legno tipo douglas e vetro stampato; protezioni: avvolgibili PVC; doppio serramento in alluminio nella cameretta
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale : legno tamburato
<i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i>	Ceramica con decori
<i>Citofonico (impianto):</i>	no video
<i>Elettrico (impianto):</i>	funzionante; risalente all'epoca della edificazione
<i>Idrico (impianto):</i>	sottotraccia
<i>Ascensore(impianto):</i>	funzionante,
<i>Termico (impianto):</i>	autonomo a gas metano, caldaietta murale posizionata sul balcone soggiorno/cucina; radiatori in alluminio.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	funzionante, pompa di calore posizionata sul balcone soggiorno/cucina; unico split nel soggiorno (la proprietà dell'impianto è nella disponibilità degli attuali condividenti e potrebbe essere oggetto di rimozione).

Accessori

A.1. Piena proprietà per la quota di 8/27 relativamente a **POSTO AUTO SCOPERTO**. Identificato in catasto: Intestato a BUSATTO ALESSANDRA nata a Seregno il 1/06/1963 proprietà per 3/27, BUSATTO CARLA nata a Cavarzere il 15/06/1947 proprietà per 3/27, BUSATTO GASTONE nato a Cavarzere il 25/05/1955 proprietà per 4/27, BUSATTO GIOVANNI nato a Cavarzere il 20/08/198 proprietà per 4/27, BUSATTO RENATO nato a Cavarzere il 22/08/1945 proprietà per 4/27, PADOVANI DINA nata a Mesola il 20/03/1924 proprietà per 9/27. N.C.E.U. del Comune di Chioggia: Foglio 40 particella 626 sub. 72, categoria C/6, classe 4, consistenza 12mq. r.c. €30,37 – vicolo Spiga n. 307CB piano T.
Coerenze: cortile comune, altro posto auto, altro mappale, posto auto n. 28.

Posto auto nel cortile comune, numerato al posto n. 22; manto di finitura pavimentazione in asfalto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di quel tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 25% sul valore di mercato.

La stima che segue è riferita al bene nello stato in cui si trova, valutata altresì la proprietà dei beni per quota residua di 23/27.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di: Venezia.

Conservatoria dei RR.II. di: Venezia.

Ufficio tecnico di: Chioggia

Osservatori del mercato immobiliare: Valore degli immobili rilevazioni Agenzia delle Entrate; operatori in zona.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. ^{mq}	Valore intero	Valore diritto Quota di 8/27
Appartamento a piano quarto	69,00	€ 103.000,00	
Posto auto scoperto	A corpo	€ 15.000,00	
Totale		€ 118.000,00	€ 34.960,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute:	€ 8.740,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: <i>l'unità è venduta nello stato di fatto</i>	€ 0
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 0

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 26.220,00
--	--------------------

9. ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale
- 2) Documentazione amministrativa comunale
- 3) Copia titolo di provenienza - atto di compravendita Notaio Pastore
- 4) Certificazione notarile ipotecaria ventennale
- 5) Comunicazione Amministratore Condominiale
- 6) Rilievo fotografico
- 7) Onorari e spese del perito

Villasanta, 29 dicembre 2015

il perito
arch. Annalisa Cairo