

Tribunale di Venezia  
Sezione Fallimentare

Fallimento - n. 54/2015  
PROCEDURA FALLIMENTARE

Ditta Busatto S.a.s. di Busatto Severino & C.  
Severino Busat

Giudice delegato: Dott.ssa Ivana Morandin  
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Valentina MARTINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
REVISIONE DELLA STIMA E VALUTAZIONE  
DEL VALORE DEI CREDITI EDILIZI

Immobili siti n Comune di Scorzè - Venezia - , località Peseggia — Via Vecchia  
Moglianese 72

LOTTO UNICO  
Edificio residenziale inagibile con area di pertinenza

### 1 PREMESSA.

La Curatrice del fallimento Dott.ssa Valentina Martina in data 16 Novembre 2020 ha nominato il sottoscritto Geom. Scarparo Mauro, con studio in Venezia – Marghera – Via Ulloa n.3/a, - (Allegato n.01) - incaricandolo di redigere la revisione di perizia di stima dell'immobile appreso descritto con risposta, a titolo indicativo e esemplificativo, ai sotto elencati quesiti:

### Quesiti

1. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni di proprietà della fallita — evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di proprietà 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 millesimo di parti comuni. indichi altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
2. 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;
3. 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;
4. indichi l'importo annuo, , ove ne ricorre il caso, delle spese fisse di gestione e manutenzione.
5. 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 di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto ;

6. verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;
7. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene sia comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
8. alleggi 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 quanto altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
9. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale della azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
10. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta Individuando:
  - lotto
  - diritto reale staggiato
  - quota di proprietà
  - identificativo catastale
  - valore attribuito.

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.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio — Direzione Provinciale di Venezia — Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Scorzè, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo del seguente rapporto di stima.

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUSITO**

1 - L'esperto provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di proprietà della fallita, — evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono 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;

**1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

**1..1 Identificazione dei beni appresi alla procedura fallimentare.**

Sono stati eseguiti vari sopralluoghi sul posto, l'ultimo in data 30 Luglio 2024, nei quali il sottoscritto ha eseguito le indagini, verifiche e rilievi necessari alla acquisizione dei dati tecnici per la formulazione delle risposte ai vari punti del quesito postomi.

Trattasi di un ex edificio residenziale inagibile con area di pertinenza in fregio alla via Vecchia Moglianese e identificata dalla toponomastica del comune di Scorzé con il civico n.86 di Via Moglianese P. (la via pubblica rasenta l'intera facciata nord dell'edificio collocata a poche decine di centimetri dal ciglio strada), a ridosso del centro della frazione di Peseggia, all'interno di un nucleo urbano residenziale con la presenza di minimi servizi primari ma in prossimità di elevate strade di scorrimento che consentono di raggiungere i centri dei vicini paesi contemini e/o centri commerciali.

Descrizione dell'immobile ante demolizione - (allegato n.10)

L'edificio era composto da due porzioni, la prima destinata ad abitazione, posta ad est, che si eleva a tre piani fuori terra e la seconda destinata a spazi di servizio dell'abitazione, posta ad ovest, che si eleva a due piani fuori.

La costruzione è con murature in mattoni pieni con solai e copertura in struttura lignea con tetto a falde ricoperto in coppi a canale.

L'area urbana di pertinenza dell'edificio è un piccolo scoperto posto sui lati est e sud della costruzione. Direttamente da via Vecchia Moglianese, solo pedonalmente, si accede al civico 72.

Parte padronale

L'abitazione, a pianta regolare tipica delle ville venete, si articola nel modo seguente:

- al piano terra, direttamente dalla strada, si accede ad un ampio salone centrale con affacci sia sulla via Moglianese a nord che sullo scoperto antistante la facciata sud; tale salone disimpegna a sinistra a due stanze di uguale superficie adibite a tinello e cucina ed a destra ad un servizio igienico ed uno studio separati dal corpo scala a doppia rampa che conduce ai piani superiori;

— al piano primo, direttamente dal corpo scala si accede sempre a un ampio salone centrale che disimpegna da un lato a due camere da letto e ad un bagno ed un guardaroba, quindi proseguendo si sale al piano superiore;

— al piano secondo si ha medesima distribuzione del piano primo, salone, due camere, bagno e guardaroba.

Annesso rustico

La porzione adibita a locali accessori dell'abitazione e stata abusivamente trasformata nel distributivo interno, incorporando quasi totalmente il porticato a sud: da ciò che rimane

dell'originario porticato al piano terra si accede ad un ampio magazzino dotato di servizi igienici (un antibagno e due w.c.); sempre dal porticato a piano terra si sale al primo piano, mediante una rampa di scale a "L" all'unico locale destinato a magazzino.

Il fabbricato si presenta in uno stato di forte degrado generale con dei dissesti statici sulle murature perimetrali e alla copertura.

Sono presenti evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua sul versante nord dell'edificio in corrispondenza del muro di confine con l'unità abitativa posta a Ovest.

La trasformazione abusiva dei locali dell'annesso rustico è stata dedotta dall'inesistenza negli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Scorzè di atti legittimanti o di pratiche di condono edilizio che dimostrino l'avvenuta autorizzazione delle trasformazioni dell'edificio, e ciò comparando quanto rappresentato nella scheda catastale del 1940 e quanto riportato dal grafico dello stato attuale.

Si segnala che al piano terra è presente un'unità immobiliare a destinazione catastale C/6 (rimessa) in comproprietà con persone terze e interclusa nell'accesso

Descrizione dell'immobile post demolizione - (Allegato n. 9a)

Parte padronale

- La persistente condizione di degrado dell'immobile ha contribuito in modo irrimediabile al parziale crollo del tetto e di una parte delle strutture portanti che hanno determinato con Ordinanza Comunale n.29 del 10 Giugno 2020 del comune di Scorzè, per motivi di pubblica sicurezza, la demolizione integrale della porzione padronale del fabbricato denominato "Villa Morosini – Busatto" composto di tre piani fuori terra e sito in località Peseggia, Via Moglianese P. n.86 e che a seguito di tale Ordinanza Comunale l'Annesso rustico (Barchessa) è stato dichiarato inagibile;

- che dalle risultanze dell'Ordinanza Comunale ".....la volumetria demolita sarà salvaguardata per un eventuale successivo riutilizzo/ricostruzione

- che in data 21 Settembre 2020 al protocollo n 0021570 è stata inoltrata dalla proprietà la richiesta di iscrizione del credito edilizio da rinaturalizzazione (corrispondente al volume demolito di mc 975,00) in apposita sezione del Registro Comunale elettronico dei Crediti Edilizi (RFCRED) di cui alla lettera e del comma 5 art. 17 della Legge Regionale n.11 del 23/04/2004 –

(Allegato n. 12 )

1.2 – A seguito dell'ispezione effettuata in data 22/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili appresi alla procedura fallimentare ed oggetto di stima sono così identificati in catasto:

MAGAZZINO – (BARCHESSA) (Allegato n. 05 - 06 )

Catasto Fabbricati — COMUNE DI SCORZE' (VE) - Foglio 25

mappale 24 sub 1 e158 sub 3, - via Moglianese S.,n.110—P.T/1 - Catg. C/2 - Cl 9° -

Consistenza mq.222,00 - Sup. Cats. Mq.270,00 -

R.C.L Euro 252,24;

mappale 1041, - via Moglianese S., - P.T, area urbana F/1 di mq.336 (giusta denuncia di variazione presentata in data 24.11.2006 prot.n.VE0213578 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni -

In ditta al 22/02/2024:

BUSATTO Severino –

(CF – BSTSRN27E05I551B) nato a Scorzè – Ve - il 05/05/ 1927, - (proprietà 12/16);

RIMESSA – (BARCHESSA) - (Allegato n. 07)

Catasto Fabbricati — COMUNE DI SCORZE' (VE)- Foglio 25  
mappale 158 sub 2, —via Moglianese n. SC - P.T - Catg. C/6 - Cl 4° - Consistenza  
mq. 13,00 - R.C.L Euro 22,83;

In ditta al 22/02/2024:

BUSATTO Severino –

(CF – BSTSRN27E05I551B) nato a Scorzè – Ve - il 05/05/ 1927, - (proprietà 1/2);

Precisazioni:

A - Si evidenzia che all'interno del sedime al piano terra del mappale 24 sub 1 e 158 sub 3 è presente un'unità immobiliare (sub 2) interclusa e priva di servitù di passaggio e la cui comproprietà è con persone terze .

B - A seguito dell'ordinanza n.26 del 10/06/2020 del comune di Scorzè che ha disposto la demolizione del corpo padronale dell'edificio a tre piani, per inderogabili motivi statici, si è proceduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio di Venezia , del sedime del fabbricato mediante il deposito di un nuovo 3SPC al Catasto Terreni e successiva denuncia di variazione catastale del mappale 24+158 sub1 al Catasto Fabbricati.

L'esatta intestazione catastale dei beni immobili sopra citati è conseguente alla correzione della ditta intestataria riportata nella precedente Relazione di Stima del 2015, nella quale il perito evidenziava la non corretta intestazione a seguito della errata comunicazione all'Agenzia del Territorio di Venezia dei

nuovi intestatari di cui all'atto di permuta (compravendita) in data 20.09.1983 n.24757 di Rep. del notaio Francesco Pascucci di Noale – (Allegati n. 11 - 09)

### 1.3 Formazione del lotto di vendita.

La demolizione della parte padronale dell'edificio ha determinato l'impossibilità della formazione di lotti separati poiché l'attuale situazione della parte rimanente dell'unità immobiliare (barchessa) con l'area di pertinenza, consente la composizione di un solo lotto – LOTTO UNICO - comprensivo anche del credito edilizio, non ancora certificato alla data odierna del Comune di Scorzè di Venezia.

1.4.] LOTTO UNICO – Porzione di edificio non residenziale e inagibile con area di pertinenza composto da due subalterni catastali e possibile volume edificabile urbanistico da acquisire conseguente alla demolizione attraverso la rigenerazione urbanistica.

Tipologia immobile: edificio non residenziale inagibile con area urbana di pertinenza  
ubicazione Scorzè (VE), Peseggia, in Via Moglianese P. civ. 86  
consistenza, locali accessori e scoperto di pertinenza  
servitu si veda il successivo punto 3.2.4 e 3.2.5.)  
millesimo parti comuni assenti

dati catastali -

N.C.E.U. — Scorzè — Fg. 25 mapp. 24 su. 1 e +158 sub.3 – Denuncia di variazione catastale  
14 Settembre 2022 – Pratica n. VE0118548

N.C.E.U. — Scorzè — Fg. 25 mapp. 1041 –area Urbana di mq. 336,00

N.C.E.U. – Scorzè - Foglio 25 – mapp. 158 sub 2, - via Moglianese, n. SC—P.T - Catg.  
C/6 - Cl 4° - Consistenza mq. 13,00 - R.C.L Euro 22,83;

Confini

Nell'estratto mappa del N.C.T. l'area sulla quale insiste il fabbricato è costituita dai mappali 24 - 158 - 1041, che in un corpo unico confina, procedendo da nord in senso orario, con la pubblica via Vecchia Moglianese, ad est ed a sud con il mappale 1040 ed infine ad ovest con il mappale 21. (Allegato n. 03)

### 1.5 - Descrizione sommaria del Lotto.

#### 1.5.1 - LOTTO UNICO)

Porzione di edificio residenziale inagibile con area di pertinenza .

Il bene oggetto di stima consiste in una porzione di edificio a destinazione non residenziale con annesso un piccolo scoperto posto in fregio alla via Vecchia Moglianese (la via pubblica rasenta l'intera facciata nord dell'edificio collocata a poche decine di centimetri dal ciglio strada).

L'edificio è composto da una unica porzione a due piani fuori terra e destinata a spazi di servizio (accessori) della porzione di edificio residenziale ora demolito.

La costruzione è con murature in mattoni pieni e con copertura in struttura lignea con tetto a falde ricoperto in coppi a canale, mentre il solaio intermedio è realizzato in latero - cemento.

L'area urbana di pertinenza dell'edificio è un piccolo scoperto posto sui lati est e sud della costruzione.

Si accede da Via Vecchia Moglianese alla porzione di immobile attraverso l'area ricavata dal sedime della porzione di edificio demolito o dall'area di pertinenza.

L'edificio, a pianta regolare, si articola nel modo seguente:

Porzione di edificio adibita a locali accessori di pertinenza della ex abitazione, abusivamente trasformati nel distributivo interno, incorporando quasi totalmente il porticato a sud: da ciò che rimane dello originario porticato al piano terra si accede ad un ampio magazzino di mq. 85,10 dotato di servizi igienici (un antibagno di mq. 5,94 e due w.c., uno di mq. 1,15 ed uno di mq. 1,10); dal porticato al piano terra si sale al primo piano, mediante una rampa di scale a "L", all'unico locale destinato a magazzino di mq. 119,62.

Infine, sul fronte sud, è stata realizzato abusivamente, una tettoia in eternit, che nel tempo è collassata su se stessa..

Il fabbricato si presenta in uno stato di forte degrado generale con evidenti lesioni statiche sia nella struttura verticale che di copertura, nonché copiose infiltrazioni d'acqua in occasione di eventi meteorologici sul fronte nord in corrispondenza del confine ovest con altra proprietà.

Ritengo pertanto inopportuno provvedere ad una dettagliata descrizione degli impianti (praticamente inesistenti o fatiscenti) e delle finiture, rinviando alla documentazione fotografica la testimonianza dello stato dell'attuale degrado.

A seguito dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 30 Luglio u.s. si è riscontrato che l'immobile è tuttora parzialmente sostenuto da ponteggio e/o opere provvisoriale su parte del perimetro dell'edificio.



**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUITO**

2. 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;

2.1 La trasformazione abusiva dei locali è stata dedotta dall'inesistenza negli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Scorzè di atti legittimativi relativi alle pratiche edilizie o di condono edilizio che dimostrino l'avvenuta autorizzazione delle trasformazioni dell'edificio da quanto rappresentato nella scheda catastale del 1940 - scheda numero 9440731 (Allegato n. 08) e da quanto riportato dal grafico dello stato attuale (Allegato n. 09a).

#### 2.2 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

##### 2.2. LOTTO UNICO - Edificio non residenziale inagibile con area di pertinenza

In merito alla destinazione urbanistica degli immobili è stato chiesto in data 07 Febbraio 2024 con PEC all'ufficio Urbanistica del Comune di Scorzè - Prot. n.3170 - il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 01 Marzo 2024 e al quale si rimanda integralmente la descrizione della zona; (Allegato n. 13)

Si evidenzia che in tale certificato viene posto in evidenza che i mappali 158 – 24 e1041 ricadono in ZONA AGRICOLA – AREA RURALE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - Sottozona B3 – (art. 10 N.T.A. – zone agricole) con porzione Nord di mappale 1041 come SEDIME STRADALE.

Fabbricato di cui ai mappali 158 e 24 identificato come “edificio di particolare pregio tipologico ed ambientale” (prg 1989, VPRG 1985 - L.R. 24-/85)

#### 2.3 CONFORMITA' EDILIZIA

La conformità edilizia dell'immobile è stata evidenziata nella precedente perizia del perito Arch. Stevanato Sandro, datata 10 Settembre 2015, che si riporta integralmente.

“ Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Scorzè è risultato che relativamente all'immobile (Fig.25 mapp.24 e 158) esiste agli atti la seguente documentazione:

- Autorizzazione n.5080/UT del 21 marzo 2003 (Prot.5.312/2003) ai sensi dell'art.76 della L.R. 61/85 per i lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE.

I lavori di manutenzione straordinaria, di cui all'autorizzazione del 2003, non risultavano essere mai iniziati ed inoltre, da un confronto dello stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato dalla planimetria catastale (risalente al 28 maggio 1940 – scheda numero 9440731) presenta delle difformità la cui sanabilità è da accertare mediante verifica con le vigenti normative.

Le difformità sinteticamente consistono in:

- a) Residuo di costruzione di una tettoia in gran parte crollata e con materiale a terra (presenza di *eternit*) sul lato sud dell'immobile;
- b) modifica del distributivo interno con spostamento della scala interna (*con sostituzione anche di un solaio con altro in latero-cemento*) e parziale tamponamento del porticato dell'edificio.

Le opere abusive sopra descritte dovranno essere sanate o diversamente l'immobile dovrà essere ripristinato all'origine nella consistenza e destinazione rappresentata nella planimetria catastale del 28 maggio 1940 – scheda numero 9440731 -.-

In considerazione dell'attuale stato di degrado (l'intero edificio si presenta inagibile e con notevoli problemi, sia di natura statica che di infiltrazioni d'acqua in prossimità del muro di confine con altra proprietà) e dell'oggettiva difficoltà di determinare esattamente un costo d'intervento di natura edilizia, si ritiene più opportuno prevedere un importo a corpo pari ad **€. 25.080,00 (Venticinquemilaottanta/00)** per la rimessa in pristino e sistemazione delle infiltrazioni dell'edificio. L'intervento, nella valutazione economica del costo di Euro/mq 120,00 (Centoventi/00) per la superficie catastale (mq.270,00 + 13,00) e rapportato alla quota spettante, consente, volendo, anche di conformare l'unità alla situazione originaria, somma da detrarre al valore di stima del Lotto Unico.

#### 2.4 – CONFORMITA' CATASTALE

A seguito della demolizione del fabbricato residenziale si è proceduto all'aggiornamento catastale della mappa al Catasto Terreni e alla denuncia di variazione catastale al Catasto Fabbricati per la parte di edificio esistente.

Nello specifico al Catasto Terreni è stato depositato il Tipo Mappale e di Frazionamento per la variazione del sedime dell'edificio e approvato in data 25 Ottobre 2021 al protocollo n. VE0105148 mentre al Catasto Fabbricati è stata presentata denuncia di variazione catastale in data 14 Settembre 2022 – Pratica n. VE0118548 – Variazione da A/2 a C/2 e che di seguito si riporta:

Catasto Fabbricati — COMUNE DI SCORZE' (VE)- Foglio 25

mappale 24 sub 1 e158 sub 3, —via Moglianese S.,n.110—P.T/1 - Catg. C/2 - Cl 9° -  
Consistenza mq.222,00 - Sup. Cats. Mq.270,00 –  
R.C.L Euro 252,24;

mentre per il sub sotto ripotrtato

Catasto Fabbricati — COMUNE DI SCORZE' (VE)- Foglio 25

mappale 24 sub 1 e158 sub 2, —via Moglianese S., n. SC—P.T - Catg. C/6 - Cl 4° -  
Consistenza mq. 13,00 - R.C.L Euro 22,83;

e presente solo la visura catastale ma non la scheda planimetrica, essendo il sub stato stralciato d'ufficio in sede di classamento. La variazione catastale del subalterno non è possibile effettuarla per mancata sottoscrizione della pratica di variazione catastale.

**RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUITO**

3. 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;

**3.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalla relazione notarile, prodotta dal Notaio Alberto GASPAROTTI di Mestre—Venezia (VE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento e fino al 15/07/2015 e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 30/07/2024 effettuata presso l'Agenzia del Territorio — Servizio Pubblicità Immobiliare — Ufficio provinciale del Territorio di Padova in data 04/ 1 1/2015, relativamente alla ditta fallita (cf 01904940275) e del socio Busatto Severino nato a Scorzè (VE) il 05/05/1927 risulta quanto di seguito riportato:

**3.2 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.**

**3.2.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).**

nulla

**3.2.2 Atti di asservimento urbanistici.**

Alla data odierna non è presente nessun atto ma è da definire con il Comune di Scorzè la richiesta di iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

**3.2.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.**

Nulla

**3.2.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.**

- Si segnala che nella relazione notarile prodotta dal notaio Alberto Gasparotti si fa presente che esistono servitù a favore dell'Enel trascritte in data 19.08.1966 ai n.ri 10212/7664 e ai n.ri 10213/7665 in data 21.11.1994 ai n.ri 26039/17456, nonché servitù militari gravanti l'intera zona e comportanti limitazioni nell'altezza delle costruzioni e delle piantagioni e nella potenza delle radiotrasmissioni, servitù queste ultime trascritte in data 06.08.1976 ai n.ri 11897/9470 e ai n.ri 11898/9471 e in data 05.04.1977 ai n.ri 4944/3887.

**3.2.5 Si segnala che al piano terra è presente un'unità immobiliare a destinazione catastale C/6 (sub 2) in comproprietà con terzi e interclusa nell'accesso.**

**3.3 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.**

**3.3.1 Iscrizioni.**

Nulla

3.3.2 *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 22/05/2015 Registro Particolare 10528

Registro Generale 15389, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA — Rep. 139/2015 del 12/03/2015 contro "BUSATTO S.A.S. DI BUSATTO SEVERINO & C." con sede in Scorzè (VE) e contro Busatto Severino nato a Scorzè (VE) il 05/05/1927 a favore Massa dei Creditori del Fallimento della BUSATTO S.A.S. DI BUSATTO SEVERINO & C. E DEL SOCIO BUSATTO SEVERINO;

SEZIONE D —Ulteriori informazioni: Nota redatta ai sensi della circolare n.3 del 2003.

3.3.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli".

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di:

Descrizione - sentenza Fall.	somma iscritta	spese fisse	imposta bollo	Tassa Ipot.	Importo totale
nn. 15989/1052e- 2015		€. 200,00	€. 59,00		€. 35,00

TOTALE SPESE DI CANCELLERIA

**€. 294,00 (Euro duecentonovantaquattro/00)** che, in considerazione di una possibile alienazione in tempi diversi, verranno detratte integralmente.

Nota Bene.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUISITO**

4. Indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

4.1 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Assenti

4.1.1 Quote di comproprietà condominiale.

Assenti

4.1.2 Spese condominiali.

Assenti

4.2 SPESE DI GESTIONE PRIVATA

Assenti

**RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUITO**

1 5. 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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto ;

## 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 5.1 LOTTO UNICO - Edificio non residenziale inagibile con area di pertinenza

#### 5.1.1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo.

“ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell 'agenzia del territorio)

Procedimento ai stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con simili beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie al mercato.

Si tratta di un procedimento di stima, sovente mono parametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA).

#### 5.1.2 Fonti di informazione

Sono state assunte informazioni presso agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale di Scorzè e comuni limitrofi, presso operatori del settore ed inoltre sono stati consultati Quotazioni OMI Quotazioni immobiliari - Fine Anno 2023, per la provincia di Venezia — Comune di Scorzè — Fascia/Zona Suburbana Peseggia e Gardigiano — avente tipologia prevalente abitazioni civili - destinazione residenziale, che riportano per uno stato conservativo normale un valore massimo di €/mq. 1.300,00 ed un valore minimo di €/mq. 1.050,00. (Allegato n. 15)

Pertanto in questo caso, trovandosi nel comune di Scorzè, frazione Peseggia in posizione centrale e in zona residenziale, si è ritenuto opportuno applicare come valore prudenziale di riferimento pari a **€/mq.1200,00**.

#### 5.1.3 Valutazione

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari a €/mq. 1200,00 dovrà essere corretto

- per destinazione d'uso, vetusta, qualità e stato di manutenzione (Cf. 0,40),
- per l'esiguità dello scoperto e la posizione dell'edificio rasente alla via Moglianese (Cf. 0,75),
- per l'esistenza del vincolo urbanistico (Cf. 0,75),

pertanto si procederà all'applicazione del Coefficiente globale pari a  $Cf.0,40 \times Cf.0,75 \times Cf.0,75 = Cf.0,225$

e quindi si avrà:

(sup. catastale di mq.283,00x €/mq. 1200,00 x Cfg. 0,225 = Euro..76.410,00--

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Destinazione	Superficie. Equivalente	Valore Unitario	C fg.	Valore complessivo
Locali accessori al P.T°-1°	mq. 270,00	€ 1.200,00	0,225	€...72.900,00--
Locali accessori al P.T°-	mq. 13,00	€ 1.200,00	0,225	€... 3.510,00--

Valori Accessori

(area urbana di mq.336 costituente lo scoperto di pertinenza) - €.. 10.080),00--

Valore di mercato a mq dell'area €/mq 30,00

**Valore Complessivo Intero -**

**€. 86.490,00--**

**Valore Complessivo Diritto e Quota**

**€...63.990,00--**

MAGAZZINO (BARCHESSA) € 82.980,00 al 75%- €..62.235,00—

RIMESSA (BARCHESSA) € . 3.510,00 al 50% €...1.755,00—

Il più probabile valore del Lotto, al lordo delle detrazioni da operare e per la quota spettante , è pari a **Euro....63.990,00—(Sessantatremilanovecentonovanta/00)**

5.1.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO

Riduzione del 5% per la vednita di una sola quota	€ .....3.199,50
Detrazione per la messa in pristino dell'edificio	€ ...25.080,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla rendita:	€ -----
detrazione per cancellazione formalità pregiudiziali	€ 294,00
detrazione per variazioni catastali	€ . . 1.500,00
detrazione a corpo per sanatoria ediliziae/o rimessa in pristino	€ -----
detrazione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	€ -----
arrotondamenti	€ .....1,50
Totale	€ . 30.075,00

P|U' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO PER DIRITTO E QUOTA

AL NEITO DELLA DETRAZIONI OPERATE

€ 33.915,00--

Si può pertanto affermare che il più probabile valore del Lotto Unico per diritto e quota, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi pari a:

<b>Euro. 33.915,00--</b> <b>(Trentatremilanovecentoquindici/00)</b>
--

5.1.5 – Credito Edilizio

Si precisa che la presente valutazione non tiene conto del valore del credito edilizio – (non stimabile), poiché la richiesta a suo tempo inoltrata al comune di Scorzè non è stata completamente evasa ed è in attesa di accoglimento con l'obbligo di rinaturalizzazione del sedime dell'edificio e l'area circostante qualora fosse accolta.

5.2 Prezzo base d'asla del Lotto.

TABELLA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO PER DIRITTO E QUOTA (al netto detrazioni)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €...33.915,00--

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €...33.915,00--

più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate risulta quindi pari a

LOTTO UNICO — Edificio non residenziale inagibile con area di pertinenza

<b>€. 33.915,00,00—</b> <b>( Euro Trentatremilanovecentoquindici/00)</b>
---



**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUSITO**

1 - 6. Verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;

6.1 – Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione non residenziale e priva di impiantistica, classificata catastalmente con categoria C/2, in origine di pertinenza alla unità abitativa principale ora demolita, ai sensi del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 - Linee guida per la certificazione energetica degli edifici - l'immobile non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUITO**

7. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene sia comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

7.1 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

7.1.1 LOTTO A) Edificio non residenziale inagibile con area di pertinenza

Il bene costituente il Lotto Unico risulta appreso alla procedura fallimentare per la quota del 75 % per i mapp. 24 su. 1 e +158 sub.3 e 25 mapp. 1041 e del 50% per il mapp. 158 sub 2 .

Le quote di proprietà sono beni personali del sig. Busatto Severino

Tenendo conto della maggiore difficoltà della vendita della quota indivisa, come sopra riportato, delle unità immobiliari è stato applicato l'abbattimento di un 5% (cinque per cento) del valore complessivo diritto e quota pari ad €...63.990,00--,, corrispondente ad €3.199,50, come già riportato nella tabella inserita nel precedente punto 5.1.3.

**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO**

8. Alleghi 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 quanto altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute

ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione

Allegato 01	- Incarico della Curatrice – Dott.ssa Martina Valentina
Allegato 02	- Atto di provenienza del 1983 a firma notaio F. Pascucci di Noale – Ve -
Allegato 03	- Ortofoto della zona
Allegato 04	- Estratto mappa catastale – ante demolizione
Allegato 04a	- Estratto mappa catastale – post demolizione
Allegato 05	- Visura N.C.E.U. — Scorzè — Fg. 25 mapp. 24 su. 1 e +158 sub.3
Allegato 06	- Visura N.C.E.U. — Scorzè — Fg. 25 mapp. 1041
Allegato 07	- Visura N.C.E.U. — Scorzè — Fg. 25 mapp. 24 su. 1 e +158 sub.2
Allegato 08	- Planimetria catastale 1940 - ante demolizione
Allegato 09	- Aggiornamento catastale Catasto Terreni
Allegato 09a	- Planimetria catastale 2022 - post demolizione
Allegato 10	- Rilievo grafico dell'edificio vincolato
Allegato 11	- Ordinanza sindacale del comune di Scorzè di Venezia
Allegato 12	- Richiesta dei Crediti Edilizi
Allegato 13	- Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato 14	- Grafico e foto
Allegato 15	- Quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUSITO**

9. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale della azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

9.1 – Visto l'atto di provenienza dell'immobile si ritiene che la vendita non debba ricadere nel regime di tassazione in ambito I.V.A

**RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUITO**

1 - 10. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta Individuando:  
lotto  
diritto reale stagiato  
quota di proprietà  
identificativo catastale  
valore attribuito.

O DATI PER L'AVVISO D'ASTA

10.1 LOTTO UNICO – Edificio non residenziale (barchessa) inagibile con area di pertinenza e richiesta di credito edilizio da definire con il comune di Scorzè.

10.1.1 - Diritto reale stagiato

Diritto di proprietà di edificio non residenziale inagibile costituito da locali di servizio e scoperto di pertinenza

10.2.1 – Quota di proprietà

Quota di  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà a favore di BUSATTO Severino –  
(CF – BSTSRN27E05I551B) nato a Scorzè – Ve - il 05/05/ 1927, - (proprietà 12/16);

10.2.2 - Dati Catastali

Catasto Fabbricati — COMUNE DI SCORZE' (VE) - Foglio 25  
mappale 24 sub 1 e 158 sub 3, - via Moglianese S.,n.110 - P.T/1 -  
mappale 1041, - via Moglianese S., - P.T, area urbana F/1 di mq.336

10.3.1 - Quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà a favore di BUSATTO Severino –  
(CF – BSTSRN27E05I551B) nato a Scorzè – Ve - il 05/05/ 1927, - (proprietà 12/16);

10.3.2 - Dati Catastali

Catasto Fabbricati — COMUNE DI SCORZE' (VE)- Foglio 25  
mappale 158 sub 2, —via Moglianese n. SC - P.T -

10.4.1 - VALORE ( al netto delle detrazioni)

IL VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO è pari a

Euro 33.915,00-- ( Euro Trentatremilanovecentoquindici/00)

Venezia – Marghera li 08 Agosto 2014

L'esperto alla stima  
Geom. Scarparo Mauro  
(firmato digitalmente)

