

Tribunale di Venezia

PROCEDURA FALLIMENTARE

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

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

Giudice delegato: **Dr.ssa Martina GASPARINI**

Curatore Fallimentare: **Dr.ssa Valentina MARTINA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare n. 1 di 2

Immobili in SCORZE', Peseggia – 30037 – (VE) via Vecchia Moglianese

LOTTO A)

Appezamento di terreno (Fg.25 mapp.805)

Esperto della stima:

ARCHITETTO SANDRO STEVANATO

(Ve) Mira 30034 via Alfieri civ.12/1

iscritto al n.369 come Consulente Tecnico d'Ufficio ed al n.129 come Perito del Tribunale Civile e Penale di Venezia
C.F.STVSDR59H21L7360-Partita I.V.A. 02107770279 Telefono 041422117 Fax 04181064154 Cellulare3337198735

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo [PEC: sandro.stevanato@archiworldpec.it](mailto:sandro.stevanato@archiworldpec.it)

Indice

1	PREMESSA	5
1	COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	6
2	GENERALITA' DELLA DITTA FALLITA	7
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	8
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	12
5	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	13
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	14
7	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI	16
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA	17
9	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA	19
10	ALLEGATI	20
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	21
12	RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA	22

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 della fallita (società o ditta individuale), 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. l'esperto provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di fallimento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo 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. l'esperto 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 47/1985 e 724/1994 e dei relativi costi (anche di demolizione e ripristino), 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. l'esperto indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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. l'esperto 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; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - > **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
 - > **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. l'esperto indichi, ove ne ricorra 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 – **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - , le eventuali cause in corso.
8. l'esperto 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 di eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui ai punti precedenti;
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 lotti tenendo conto dell'interesse o della prelazione dei confinanti ad acquistare i terreni vicini;
10. l'esperto 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 dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. l'esperto dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal fallito (dal debitore esecutato nelle esecuzioni);
12. l'esperto predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 - lotti (se unico o meno);
 - diritto reale staggito
 - quota di proprietà
 - identificativo catastale
 - valore attribuito.

L'esperto rediga infine l'elaborato inviandone, senza ritardo ed al più presto, copia al curatore fallimentare.

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 il fallito ostacoli l'accesso all'immobile coinvolto nel fallimento e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto è pregato di prestare giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il curatore fallimentare ed una copia della stessa su supporto informatico.

1 PREMESSA.

La Curatrice del fallimento dott.ssa Valentina Martina in data 22 aprile 2015 ha nominato¹ il sottoscritto arch. Stevanato. Sandro con studio in Mira via Alfieri 12/1 incaricandolo di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Padova, Agenzia delle Entrate – Ufficio 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.

¹ Vedi All.01

Risposta al primo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

La Curatrice ha trasmesso all'esperto copia della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa all'immobile pignorato ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Alberto GASPAROTTI di Mestre-Venezia (VE) - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In tale relazione risulta riportata la storia ipotecaria dimostrante la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore alla sentenza di fallimento.

Risposta al secondo punto del quesito

“(...) l'esperto verifichi le generalità della fallita (società o ditta individuale), 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; (...)”

2 GENERALITA' DELLA DITTA FALLITA

I dati identificativi della ditta fallita.

<i>Ditta</i>	BUSATTO S.A.S. di Busatto Severino & C.
<i>Codice fiscale e P.ta iva</i>	01904940275
<i>con sede</i>	30037 - Scorzè (VE), Peseggia via Vecchia Moglianese civ.86

I dati identificativi del socio illimitatamente responsabile.

<i>Cognome e nome</i>	BUSATTO SEVERINO
<i>nato a</i>	Scorzè (VE)
<i>in data</i>	05/05/1927
<i>c.f.</i>	BSTSRN27E05I551B
<i>residente a</i>	SCORZE' (VE), Peseggia, in via Vecchia Moglianese civ.76
<i>stato civile</i>	coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig. Gatto Lidia nata a Zero Branco (TV) il 15 maggio 1931. All'ufficio di stato civile risulta che il sig. BUSATTO Severino nato a Scorzè (VE) il 05/05/1927 è morto a Venezia il 10 giugno 2015.

Risposta al terzo punto del quesito

“(...) l'esperto provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di fallimento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo 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; (...)”

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 Identificazione dei beni appresi alla procedura fallimentare.

Nella sentenza dichiarativa di fallimento,

trascritta a	Padova
in data	22/05/2015
ai nn.	15389/10528
a favore della	Massa dei Creditori del fallimento della BUSATTO S.a.s. di Busatto Severino & C. e del socio Busatto Severino;
contro	BUSATTO S.a.s. di Busatto Severino & C. con sede in Scorzè (VE) c.f. 01904940275 e del socio: BUSATTO Severino nato Scorzè(VE) il 5/05/1927 cf BSTSRN27E05I551B

Nella relazione legale prodotta dal notaio Gasparotti vengono indicati i beni ricadenti nel comune di SCORZE' (VE), identificati all'UTE come segue:

Catasto Terreni - COMUNE DI SCORZE' (VE) – **Foglio 25**

mappale 805, semin. arbor., Cl.1, Ha 0.40.95 R.D. €. 39,13 - R.A. €. 21,25;

in ditta: **BUSATTO Severino** nato a Scorzè il 05/05/1927, c.f. BSTSRN27E05I551B, (*prop.1000/1000*);

Precisazioni:

“- il suddetto mappale 805 deriva dal mappale 980 di Ha.00.46.20, giusta frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 12/11/1997 n.16353.1/1997 (prot, n.VE0188692); - il predetto mappale 980 deriva dal mappale 495 di Ha.00.51.00, giusta frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 6.6.1986 n.500465.1/1986 (prot.n.VE0182276); - il mappale 495, a sua volta, deriva dall'originario mappale 23 di Ha.00.76.10, giusta frazionamento n.36483 in atti da 6.11.1985”.

OMISSIS PAG 8-9

3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito dell'ispezione effettuata in data 21 luglio 2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili appresi alla procedura fallimentare ed oggetto di stima sono così identificati in catasto:

a)

- | | |
|-------------|--|
| - in ditta: | BUSATTO Severino nato a Scorzè il 05/05/1927 c.f.BSTSRN27E05I551B
(proprietà per 1/1). |
| - N.C.T. | Comune di SCORZE' – <u>Fg. 25 mappale 805,</u>
Qual. SEMIN ARBOR, Cl.1, mq. 4095, R.D. €. 39,13 - R.A. €. 21,15; |

AVVERTENZE:

Relativamente ai beni indicati sotto alla lettera **a)**
catastralmente vi è corrispondenza soggettiva ed oggettiva.

OMISSIS PAG. 10

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

I beni oggetto di valutazione **sono alienabili separatamente** (in quanto già identificati *catastralmente con particelle separate*) e pertanto si provvederà alla stima come segue:

LOTTO A) Appezzamento di terreno (Fig.25 mapp.805).

OMISSIS PAG. 9

Come da accordi intercorsi con la dott.ssa Martina, per semplicità di stesura e di lettura della perizia di stima la relazione è stata suddivisa in due separati rapporti di valutazione, il primo relativo al Lotto A.

3.3.1 LOTTO A) Appezzamento di terreno (Fig.25 mapp.805).

<i>tipologia immobile</i>	appezzamento di terreno agricolo	
<i>ubicazione</i>	Scorzè (VE), Peseggia, in via Vecchia Moglianese civ. =	
<i>pertinenze ed acc.ri</i>	assenti	
<i>servitù</i>	si veda il successivo punto 6.1.4.)	
<i>mill. parti comuni</i>	assenti	
<i>dati catastali</i>	N.C.T.	– Scorzè – Fig. 25 mapp. 805

Confini

Nell'estratto mappa del N.C.T. l'area ineditata costituita dal mappale 805, confina in corpo unico, procedendo da nord in senso orario, a nord con il mapp. 495, ad est con i mappali 827 e 828, a sud con i mappali 193 e 534 ed infine ad ovest con il mappali 20.

(vedi allegato 04)

3.4 Descrizione sommaria dei Lotti.**3.4.1 LOTTO A) Appezzamento di terreno (Fig.25 mapp.805). (vedi doc.fot.All. 05).**

Il bene oggetto di stima è un appezzamento di terreno agricolo posto in aderenza alla zona

residenziale del centro della frazione di Peseggia.

L'area, assieme ad altri terreni agricoli limitrofi, viene coltivata a seminativo².

A tale appezzamento di terreno si accede da via Moglianese Vecchia tramite una servitù di passaggio apparente attraverso i mappali (998 – 23 – 495 – 827).

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO					
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	* superficie catastale	4.095,00	1,00	4095,00	€ 7,00
Totale superficie catastale		4.095,00			
Totale superficie commerciale				4095,00	

² Come comunicatomi dalla Curatrice, via Email del 27 ottobre 2015, in base ad un accordo verbale, il terreno viene coltivato (*assieme ai terreni limitrofi*) dall'azienda agricola Renato Guerra (*Peseggia di Scorzè (VE) via San Paolo civ.35*).

Risposta al quarto punto del quesito

“(...) l'esperto 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 47/1985 e 724/1994 e dei relativi costi (anche di demolizione e ripristino), 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;(...)”

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 LOTTO A) Appezamento di terreno (Fg.25 mapp.805)

In merito alla destinazione urbanistica del terreno è stato chiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Scorzè (in data 13 ottobre 2015 Prot.23594) il Certificato di Destinazione Urbanistica (al quale si rimanda integralmente) e ritirato il 19 ottobre 2015.

(vedi allegati – 06)

Risposta al quinto punto del quesito

“(...) l'esperto indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;(...)”

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

5.1.1 LOTTO A) Appezamento di terreno (Fg.25 mapp.805).

Dalla lettura della certificazione notarile risulta che il terreno agricolo così attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali:

Comune di Scorzè, **N.C.T. Fg.25 mapp. 805**, Qual. SEMIN ARBOR, Cl.1, mq. 4095, R.D. €. 39,13 - R.A. €. 21,15, è di piena proprietà per 1000/1000 del sig,

BUSATTO Severino nato a Scorzè il 05/05/1927 c.f.BSTSRN27E05I551B

Nella medesima relazione ventennale viene precisato che:

“ il suddetto mappale 805 deriva dal mappale 980 di Ha 00.46.20, giusta frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 12/11/1997 n.16353.1/1997 (prot, n.VE0188692); - il predetto mappale 980 deriva dal mappale 495 di Ha.00.51.00, giusta frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 6.6.1986 n.500465.1/1986 (prot.n.VE0182276); - il mappale 495, a sua volta, deriva dall'originario mappale 23 di Ha.00.76.10, giusta frazionamento n.36483 in atti da 6.11.1985.

5.1.2 LOTTO A) Appezamento di terreno (Fg.25 mapp.805)

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 22/10/15 si è constatato che il terreno agricolo è accessibile pedonalmente da una carrareccia corrente lungo il confine sud e per la coltivazione tramite una servitù apparente di passaggio attraverso i mappali 998 – 23 – 495 – 827.

Da informazioni assunte direttamente dalla Curatrice risulta che, **senza alcun contratto scritto**, il terreno viene coltivato (*assieme ai terreni limitrofi*) dall'azienda agricola Renato Guerra (*Peseggia di Scorzè (VE) via San Paolo civ.35*).

Risposta al sesto punto del quesito

“(...)l'esperto 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; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- **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

-**per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** # iscrizioni; # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli(…)”

6 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 04/11/15*) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Padova in data 04/11/2015, relativamente alla ditta fallita (c.f. 01904940275) e del socio Busatto Severino nato a Scorzè (VE) il 05/05/1927 risulta quanto di seguito riportato:

6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

nulla

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

nulla

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

nulla

6.1.4 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.

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

6.2.1 Iscrizioni.

nulla

6.2.2 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.

6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli³.

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

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
sentenza fall nn. 15389/10528- 2015				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 294,00

€ 294,00 (Euro duecentonovantaquattro/00) che, in considerazione di una possibile alienazione in tempi diversi, verranno detratte integralmente sia dal Lotto A che dal Lotto B.

³Nota 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 settimo punto del quesito

“(...)l'esperto indichi, ove ne ricorra 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 – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - , le eventuali cause in corso.(...)”

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Assenti

7.1 Quote di comproprietà condominiale.

Assenti

7.2 Spese condominiali.

Assenti

Risposta all'ottavo punto del quesito

“(...) l'esperto 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 di eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui ai punti precedenti; (...)”

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1.1 LOTTO A) Appezamento di terreno (Fg.25 mapp.805)

8.1.1.1 *Criterio di stima*

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁴.

8.1.1.2 *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 i Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2014 - dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 29/01/2014 - REGIONE AGRARIA N°: 4, ove ricade anche il comune di Scorzè, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio di VENEZIA.

Pertanto in questo caso, trovandosi nel comune di Scorzè, frazione Peseggia in posizione centrale a ridosso delle zone residenziali, si è ritenuto congruo applicare come valore di riferimento **€/mq.6,10**.

8.1.1.3 *Valutazione corpi.*

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 6,10 non dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione pertanto si farà l'applicazione del **Coefficiente globale pari a 1,00** e pertanto si avrà: (*superficie commerciale di mq.4.095,00 x €/mq. 6,10 x Cfg. 1,0= €.* **24.979,50**).

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL LOTTO

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Cfg.	Valore complessivo
terreno agricolo	4.095,00	€ 6,10	1,00	€ 24.979,50
valore corpo				€ 24.979,50
valore accessori				€ 0,00
valore complessivo intero				€ 24.979,50
valore complessivo diritto e quota				€ 24.979,50

Il più probabile valore del Lotto, al lordo delle detrazioni da operare, risulta quindi pari a:

€. **24.979,50**

⁴ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri 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 di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, 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).

8.1.2 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 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 294,00
detrazione per variazioni catastali	€ 0,00
detrazione per sanatoria edilizia e rimessa in pristino	€ 0,00
detrazione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 0,00
arrotondamenti	-€ 85,50
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 24.600,00

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

€. 24.600,00

(Euro ventiquattromilaseicento/00)

8.1.3 Prezzo base d'asta del Lotto.

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in cifra tonda	€.24.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in cifra tonda	€ 24.600,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate ed in c.t., risulta quindi pari a:

LOTTO A – Appezamento di terreno

€. 24.600,00

(Euro ventiquattromilaseicento/00)

Risposta al nono punto del quesito

“(...) 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 lotti tenendo conto dell'interesse o della prelazione dei confinanti ad acquistare i terreni vicini; (...)”

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

9.1.1 LOTTO A) Appezzamento di terreno (Fg.25 mapp.805).

Il bene costituente il Lotto A risulta appreso alla procedura fallimentare per la quota dell'intero e come tale è stato valutato.

Risposta al decimo punto del quesito

“(...) l'esperto 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 dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute. (...)”

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

- All 01 incarico della Curatrice
- All 02 N.C.E.U. visura storica per soggetto
- All 03 N.C.T. visura per immobile Fg.25 mapp.805
- All 04 N.C.T.estratto mappa
- All 05 grafici e foto
- All 06 Certificato di destinazione Urbanistica del 19/10/2015

Risposta all'undicesimo punto del quesito

“(...) l'esperto dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal fallito (dal debitore esecutato nelle esecuzioni);(...)”

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita ricade nel regime di tassazione in ambito I.V.A..

Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(...) l'esperto predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando: @ lotto (se unico o meno) @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (...)”

12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

12.1.1 LOTTO A) Appezamento di terreno (Fg.25 mapp.805).

▪ *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di appezzamento di terreno agricolo

▪ *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

▪ *Dati catastali*

- in ditta: BUSATTO Severino nato a Scorzè il 05/05/1927 c.f.BSTSRN27E05I551B
(proprietà per 1/1).
- N.C.T. Comune di SCORZE' – Fg. 25 mappale 805,
Qual. SEMIN ARBOR, Cl.1, mq. 4095, R.D. €. 39,13 - R.A. €. 21,15;

AVVERTENZE:

Vedi avvertenze riportate al punto 3).

▪ *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del Lotto A è pari in c.t. ad € **24.600,00**

(Euro ventiquattromilaseicento/00)

Mira
12 febbraio 2016

L'Esperto alla stima
arch. Sandro Stevanato
(firmato digitalmente)