

**Arch. Agostino Tempestilli**

Via Brig. Granatieri di Sardegna n.7

36100 Vicenza

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

Tel.: 0444-966205

Cell.: 329-0553174

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione fallimentare**

Giudice: Dott.ssa Tania Vettore

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Chiara Boem

FALLIMENTO N. 82/2018

**RELAZIONE PERITALE**

**Abitazione singola con area esterna  
e due appezzamenti di terreno confinanti  
siti in via Col di Cee n.19 (loc. Le Ei) a LAMON (BL).**

**QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI USUFRUTTO**



## SCHEDA RIASSUNTIVA PERIZIA

SCHEDA RIASSUNTIVA PERIZIA
<b>DITTA FALLITA</b>
A ditta individuale di MARTELLAGO (VE) C.F.:
Procedura in corso: Fallimento n. 82/2018 - sentenza rep.n. 93 di data 28-06-2018,
Giudice: Dott.ssa Tania Vettore
Curatore fallimentare: Dott.ssa Chiara Boem, Via Cesare Battisti, 11 int.A - Jesolo (VE)
<b>DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI</b>
Abitazione singola con area esterna in Via Col di Cee n. 19 (Loc. Le Ei) a LAMON (BL)
<b>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI</b>
Conservatoria RR.II. di BELLUNO - Trascrizione del 22-01-2019 , nn. 809 RG - 680 RP
<b>SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</b>
derivante da Atto del Tribunale di Venezia del 28-06-2018 Rep. n. 85/2018
a favore: Massa di creditori del Fallimento )
[REDACTED]
[REDACTED]
Fallimento n. 82/2018 del Tribunale di Venezia
<b>VALORE DI STIMA DELL'USUFRUTTO (quota di 1/2) € 6.500,00</b>

## INDICE

Cap. 1	Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
Cap. 2	Generalità della ditta fallita	pag. 7
Cap. 3	Identificazione catastale e descrizione dell'immobile	pag. 7
Cap. 4	Dati urbanistici – pratiche edilizie - regolarità edilizia	pag. 16
Cap. 5	Stato di possesso dell'immobile - provenienza	pag. 17
Cap. 6	Formazione dei lotti	pag. 18
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 18
Cap. 8	Spese per la cancellazione delle formalità	pag. 19
Cap. 9	Spese di gestione e manutenzione	pag. 19
Cap. 10	Valutazione complessiva dei beni	pag. 19
Cap. 11	Imposta di registro - IVA	pag. 25
Cap. 12	Schema dei beni immobili da porre all'asta	pag. 25
Cap. 13	Elenco allegati alla perizia	pag. 25

## NOMINA

La Dott.ssa Chiara Boem, in qualità di Curatrice del **Fallimento n. 82-2018**, di  
-----, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice di potersi avvalere della  
collaborazione del sottoscritto Arch. Agostino Tempestilli per la stima della quota di ½ del  
diritto di usufrutto in capo alla Sig.ra -----, relativa all'abitazione singola con  
giardino e due appezzamenti di terreno confinanti siti in via Col di Cee n. 19 a LAMON (BL).  
In data 05-09-2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Tania Vettore vistava la suddetta richiesta.

## INCARICO

L'incarico, affidato al sottoscritto, risulta formulato nei seguenti termini:

- 1) *L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'Acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove si riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente 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 delle II.DD., nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato indicando pure la data del matrimonio;*
- 3) *Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni facenti parte del compendio immobiliare del fallimento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa 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 delle leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi e attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;*

- 5) *Verifichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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, 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 resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi necessari; si pronunci, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali e sequestri;*
  - *atti di asservimento urbanistici;*
  - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
  - *altri pesi o limitazioni di uso;*
- per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:*
- *iscrizioni;*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- 7) *Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, detraendo il prezzo di queste dal prezzo di stima;*
- 8) *Fornisca la valutazione complessiva dei beni o dei diritti spettanti, 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 al mq., il valore totale ed esplicitando gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 7 e 8 bis;*

*8bis) verifichi il consulente il classamento energetico 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 risulti comodamente divisibile, indicando gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti la possibilità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.*

*10) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e copia dell'eventuale contratto di locazione, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;*

*11) Indichi se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile sia un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*

*12) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:*

- il lotto,*
- il diritto reale staggito,*
- la quota di proprietà,*
- l'identificazione catastale*
- il valore attribuito.*

*Rediga infine l'elaborato nel rispetto dello schema allegato al presente quesito.*

### **OPERAZIONI PERITALI**

Al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto, procedeva ad un esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva le necessarie indagini presso gli Uffici del Catasto di Belluno, della Conservatoria dei RR.II. di Belluno al fine di stabilire l'esatta identificazione degli immobili e della proprietà, eseguiva gli accertamenti urbanistici ed edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamon (BL), nonché espletava il sopralluogo presso l'immobile facente parte della presente perizia di stima ai fini di rilevarne l'effettiva consistenza, qualità e stato di manutenzione.

A seguito delle operazioni sopraelencate il sottoscritto ha redatto la seguente relazione peritale:

### 1) COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

E' stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 del codice, in particolare si riscontra: l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile e la trascrizione della sentenza di Fallimento. La verifica della completezza della documentazione non ha evidenziato mancanze o inadeguatezze.

### 2) GENERALITA' DITTA FALLITA

Società: J \_\_\_\_\_ – Ditta individuale  
Indirizzo sede legale: \_\_\_\_\_  
Indirizzo PEC della procedura: f82.2018veneziam@pecfallimenti.it  
P.IVA: \_\_\_\_\_ - Codice fiscale: \_\_\_\_\_

### 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

*Gli immobili oggetto della presente perizia, facenti parte del compendio immobiliare del Fallimento, risultano così identificati:*

**la quota della Sig.r \_\_\_\_\_ risulta di 1/2 del diritto di usufrutto.**

Abitazione singola con giardino più due appezzamenti di terreno limitrofi confinanti, siti a Lamon (BL) – Via Col di Cee n. 19, censiti come segue:

#### Catasto Fabbricati:

- **Abitazione – piano terra e piano primo:** C.F. Lamon, **foglio 10 mappale 112**, categoria A/3; classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita € 322,27 – località Col di Cee – piano T-1;

#### Catasto Terreni:

- **Appezzamento di terreno:** C.T. Lamon, **foglio 10 mappale 104**, qualità bosco alto; classe 3, superficie ha 00 are 20 ca 80; reddito dominicale € 2,15, agrario € 0,54;

#### Catasto Terreni:

- **Appezzamento di terreno:** C.T. Lamon, **foglio 10 mappale 52**, qualità prato; classe 5, superficie ha 00 are 15 ca 20; reddito dominicale € 1,41, agrario € 1,57.

L'abitazione insiste sul lotto di terreno individuato al Catasto Terreni come segue:  
C.T. Lamon, **foglio 10 mappale 112**, qualità ente urbano; superficie ha 00 are 10 ca 60.

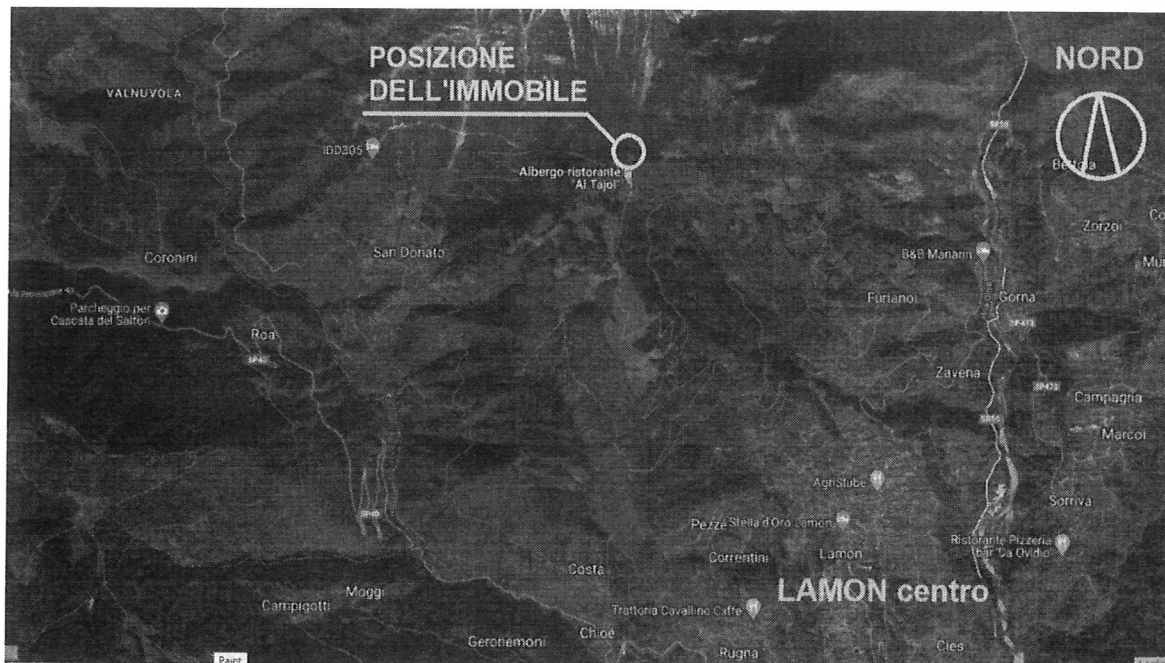
I suddetti beni risultano intestati a:

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
per la **quota di 1/2 del diritto di usufrutto**, in regime di separazione dei beni;
- \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

#### **Confini del corpo unico (abitazione e terreni).**

a Nord mappali n.ri 139 e 140, ad Est mappali n.ri 57 e 102, a Sud mappale n. 118, ad Ovest mappali n.ri 47 e 100;

**Descrizione della zona:** Gli immobili sono situati in via Col Cee n.19, località Le Ei, nella zona a Nord del paese di Lamon, alle pendici del monte Coppolo. Trattasi di una zona prettamente boschiva con poche abitazioni sparse.

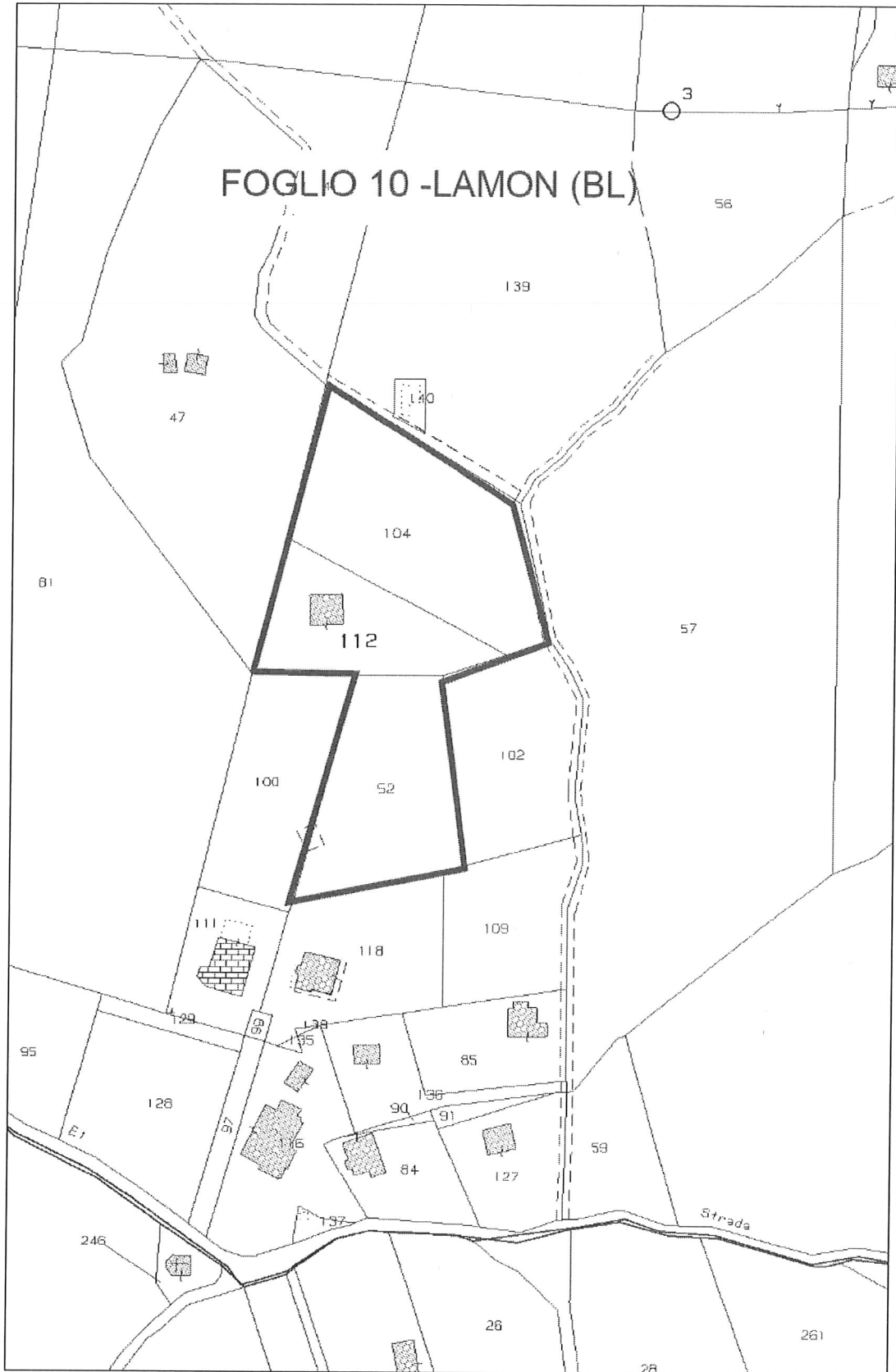


*Inquadramento territoriale – indicato in giallo la posizione dell'immobile*



*Inquadramento dell'immobile nella zona*





*Stralcio mappa catastale con immobili evidenziati*

***Descrizione e consistenza dell'immobile:***

Trattasi di una abitazione singola con area esterna sui quattro lati, con accesso da Via Col Cee – Località Le Ei a Lamon (BL).

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, con una stanza al piano interrato destinata a deposito.



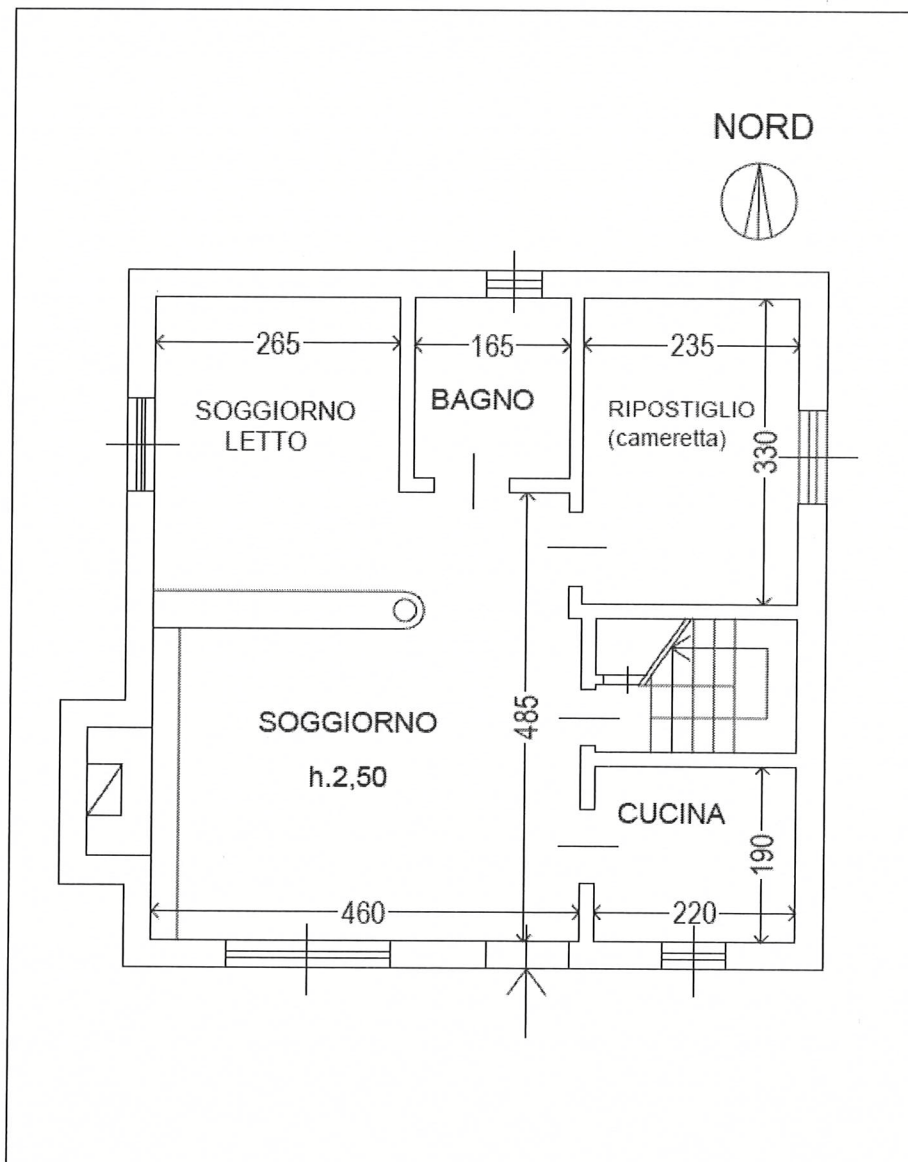
*Facciata principale lato sud*



*Vista lato nord-est*

## PIANO TERRA

Il piano terra dell'abitazione (h.ml.2,50) è composto da: una stanza principale adibita a soggiorno con camino; una zona pranzo-soggiorno-letto collegata al soggiorno grande, una piccola cucina, una stanza ripostiglio (adibita a cameretta), un bagno, la scala di accesso al piano superiore.



PIANTA PIANO TERRA

FOTO PIANO TERRA



*Soggiorno*



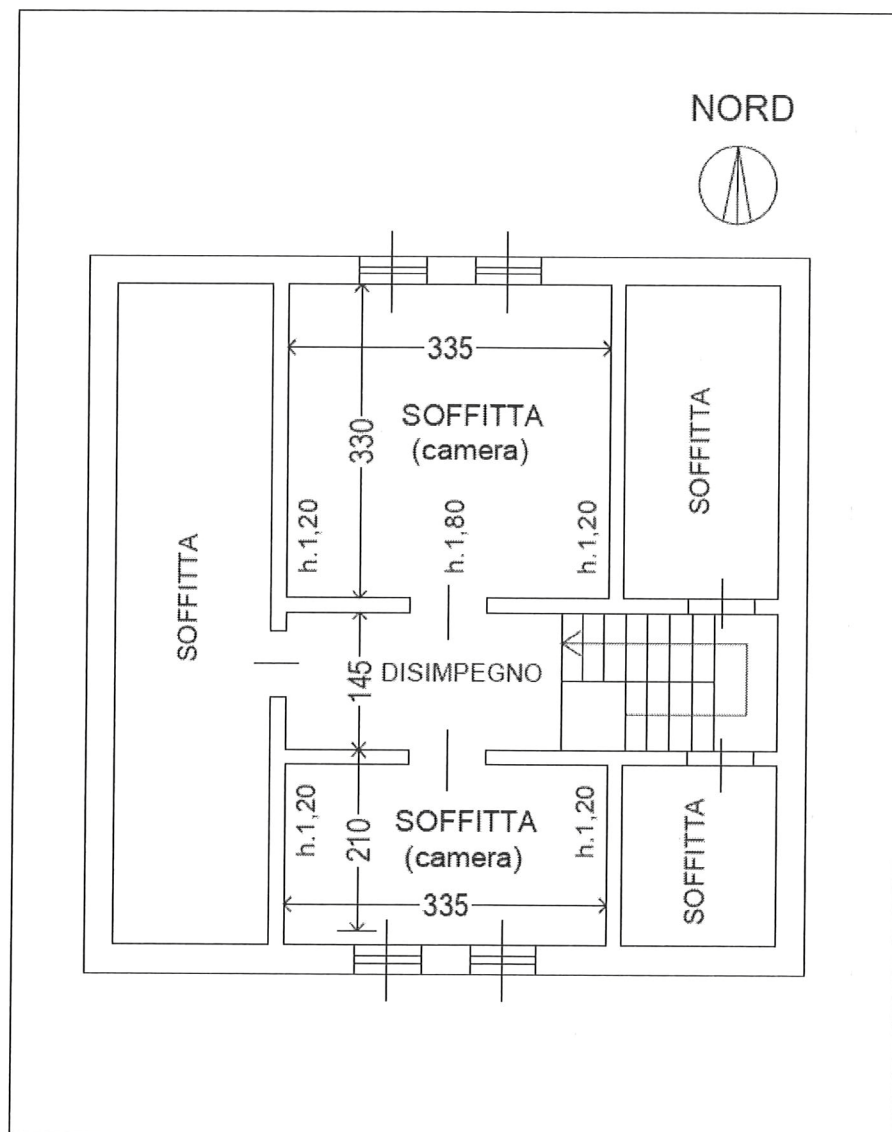
*Soggiorno con vista camino e zona salotto*



*Cucina*

## PIANO PRIMO

Il piano primo-sottotetto dell'abitazione è composto da: un disimpegno centrale di arrivo dalla scala interna; una stanza soffitta lato nord (attualmente adibita a camera); una stanza soffitta lato sud (attualmente adibita a camera); (entrambe le stanze con h. variabile da ml.1,20 a ml. 1,80); le parti basse lati est ed ovest sono state destinati a ripostigli-soffitta.



PIANTA PIANO PRIMO-SOTTOTETTO

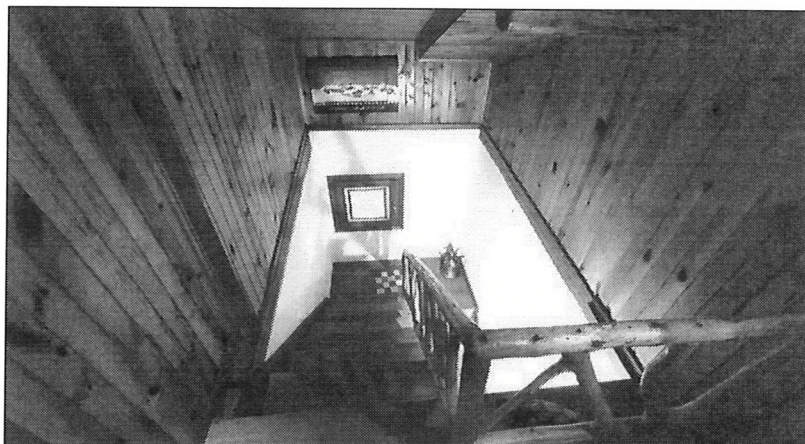
FOTO PIANO PRIMO-SOTTOTETTO



*Stanza lato nord – soffitta sottotetto (adibita a camera)*



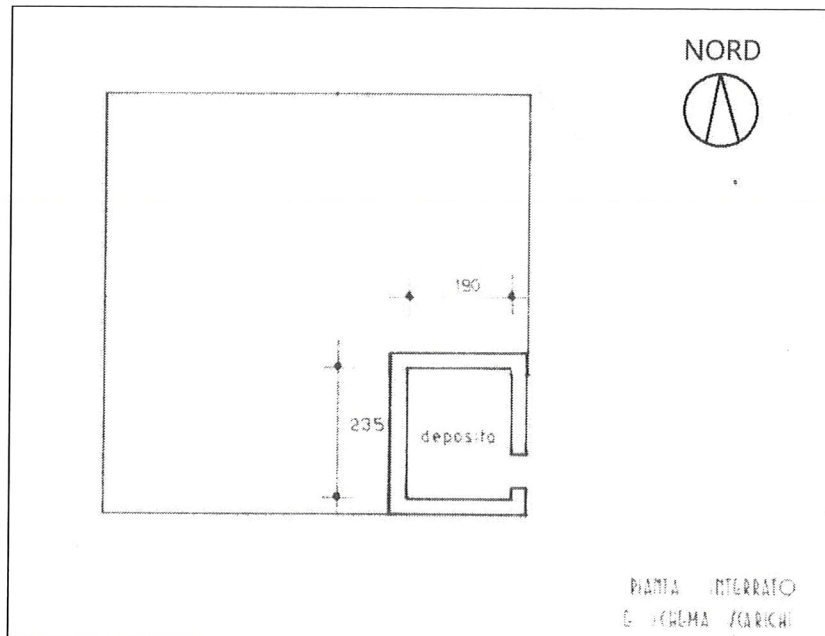
*Stanza lato sud – soffitta sottotetto (adibita a camera)*



*Scala di collegamento p. terra – sottotetto*

## PIANO INTERRATO

Al piano interrato, lato sud-est dell'abitazione, è presente un piccolo locale adibito a deposito delle dimensioni di circa ml. 2,35 x 1,90 di altezza circa ml. 1,75.



### PIANTA PIANO INTERRATO

(da progetto di Concessione ed. del 16-01-1984)

#### ***Dettagli costruttivi interni:***

Il pavimento sia del piano terra che del piano primo-sottotetto è realizzato in legno.

In cucina e nei bagni il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle in ceramica.

Le pareti interne sono tutte intonacate al civile con pitturazione colore bianco, al piano primo parte delle pareti è rivestita in perlinato di legno come anche il soffitto.

In bagno sono presenti sanitari in ceramica bianca. Tutte le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e sul lato esterno sono presenti oscuri tipo persiane. La scala interna è stata realizzata in muratura con pedate in legno con parapetto in legno. Nel soggiorno è presente un camino realizzato in pietra.

#### ***Impianti:***

Il riscaldamento è ad aria calda convogliata mediante tubazioni al piano terra e sulla scala di collegamento al piano sottotetto; l'aria calda è generata da una caldaia a gasolio situata nell'interrato. L'impianto elettrico collegato alla rete pubblica. L'impianto idrico è servito da un serbatoio e dalla rete realizzata dal consorzio di abitanti della zona. Non sono presenti impianti di raffreddamento.

#### ***Stato di conservazione:***

L'immobile presenta uno stato di conservazione buono sia per le finiture delle stanze interne che per la situazione delle facciate esterne.

#### **4) DATI URBANISTICI – PRATICHE EDILIZIE - REGOLARITA' EDILIZIA**

##### ***Strumenti urbanistici – zonizzazione***

Gli immobili oggetto della presente perizia, come dal Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto dal **Comune di Lamon**, ricadono nelle seguenti zone del P.R.G.:

- **Foglio 10 mappale 52 e mappale 112:** interamente in Z.T.O. "E2.2" Agro turistiche precisazioni urbanistiche come da Art. 2.17 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **Foglio 10 mappale 104:** in parte (circa il 52%) in Z.T.O. "E2.2" Agro turistiche prescrizioni urbanistiche come da Art. 2.17 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il rimanente in Z.T.O. "E1.2" Forestale e di tutela ambientale prescrizioni urbanistiche come da Art. 2.15 delle norme tecniche di Attuazione.

##### ***Certificazione energetica:***

Per l'immobile in questione non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

##### ***Pratiche edilizie:***

Dal controllo effettuato a seguito di accesso ai documenti amministrativi si è potuto verificare che presso l'Archivio del Comune di Lamon risultano approvate le seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni (in ordine cronologico) relative all'immobile in questione:

- Nulla osta per esecuzione lavori n.73 rilasciato il 24-10-1971 (prat. n. 73/70) per la costruzione di nuovo fabbricato;
- Concessione edilizia n.13 prat. n. 161/83 - rilasciata il 16-01-1984 per varianti a progetto per la costruzione di nuovo fabbricato;
- Certificato di abitabilità n.17 rilasciato il 09-10-1986;
- Autorizzazione n.127 – pratica n. 169/87 del 28-11-1988 per l'esecuzione di recinzione e costruzione di un campo da tennis a servizio dell'abitazione;
- Denuncia Inizio Attività – DIA del 30-10-2000 prot. n.5229, per esecuzione di opere interne (demolizione muro soggiorno piano terra e spostamento porta di accesso al bagno);
- Autorizzazione del 06-12-2000 prot. n. 5970;
- Autorizzazione n. 9 del 22-02-2001 per il rifacimento del manto di copertura;
- Denuncia Inizio Attività – DIA del 27-08-2008 prot. n.3793, per la pavimentazione strada privata di accesso a fabbricato di abitazione.

*Si segnala che in data 29-03-1986 è stata presentata la Domanda di Condono n. 1628/263 per "opere ad uso non residenziale" relativa all'immobile con destinazione "deposito attrezzi"(dimensioni esterne ml. 4,10 x 3,20) realizzato all'interno del lotto di proprietà sul lato nord rispetto all'abitazione.*

*Dalla documentazione depositata in Comune risulta che tale pratica di condono non è mai stata perfezionata, seppure era stata versata a suo tempo la relativa oblazione.*



### ***Difformità edilizie ed urbanistiche***

Dal confronto del rilievo dello stato attuale dell'abitazione effettuato in sede di sopralluogo e le pratiche edilizie di progetto depositate presso il Comune di Lamon, si riscontrano le seguenti difformità non previste dai progetti approvati:

- 1) Al piano terra, la porta di accesso al bagno era prevista, come da DIA del 30-10-2000 prot. n.5229, era prevista di realizzarla sul muro est che collega il bagno al ripostiglio; attualmente la porta è posizionata sul muro sud che collega il bagno al soggiorno;
- 2) La DIA presentata il 30-10-2000 prot. n.5229, indicava nel progetto, la parte nord ovest del piano terra, aperta sul soggiorno principale (a seguito della demolizione del muro che la divideva con il soggiorno), come "soggiorno-letto", ma attualmente tale parte di soggiorno è adibita a zona pranzo;
- 3) Al piano primo, le due stanze principali, lati nord e sud (con h. min. ml. 1,20 e max ml.1,80), destinate da progetto a "soffitta", attualmente sono destinate a camere da letto.
- 4) Da perfezionare la pratica di Condono di cui alla Domanda presentata in data 29-03-1986 n. 1628/263, relativa al deposito attrezzi.

### ***Difformità catastali***

La planimetria catastale riscontrabile attualmente presso l'Agenzia del Territorio è stata presentata il 19-08-1978.

Dal confronto del rilievo dello stato attuale dell'abitazione effettuato in sede di sopralluogo e la planimetria depositata attualmente in Catasto si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) La planimetria non è stata aggiornata a seguito dei lavori di opere interne di cui alla DIA presentata il 30-10-2000 prot. n.5229; in dettaglio la planimetria catastale riporta, al piano terra, ancora il muro di divisione tra il soggiorno la stanza/camera situata nell'angolo nord-ovest, ma a seguito dei lavori di cui alla citata DIA tale muro è stato demolito;
- 2) Nella planimetria catastale attuale non è stato riportato il deposito al piano interrato.

### ***Costi per regolarizzazione***

Si prevedono costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale di tutte le difformità sopra riscontrate, che saranno a carico dei futuri proprietari. Tali costi sono stimati in € **3.000,00** (costi tecnici, sanzioni, ecc..) e saranno detratti dal calcolo finale del valore a base d'asta della quota di usufrutto della Sig.r

*N.B.: Tali costi sono indicativi e quindi potrebbero variare. Eventuali ulteriori costi oltre a quelli stimati sopra saranno a carico dei futuri proprietari, che non potranno nulla chieder al sottoscritto perito ed alla Curatrice del Fallimento.*

## 5) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI – PROVENIENZA

### *Stato di possesso*

L'immobile risulta "scasa di vacanza" della Sig.ra \_\_\_\_\_ e del \_\_\_\_\_

### *Provenienza dell'abitazione*

In data **14-03-2000** (da oltre il ventennio) gli immobili passavano in ditta ai Sig.ri:

- \_\_\_\_\_ I nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 della **piena proprietà** in regime di separazione dei beni;

- \_\_\_\_\_ A nata a \_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 della **piena proprietà** in regime di separazione dei beni;

in forza dell'Atto di compravendita del 14-03-2000 rep. n. 80763 Notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto (VE), registrato a Treviso il 31-03-2000 al n. 2460 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno il 20-03-2000 ai n.ri 3142 R.G. e 2447 R.P.;

Precedente proprietario fino al 14-03-2000: sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

In data **17-11-2005** gli immobili passavano in ditta ai Sig.ri:

- \_\_\_\_\_ I nato a Venezia il \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 del **diritto di usufrutto** in regime di separazione dei beni;

- \_\_\_\_\_ A nata a Venezia il \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2 del **diritto di usufrutto** in regime di separazione dei beni;

- \_\_\_\_\_ I nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 del **diritto di nuda proprietà**,

in forza dell'Atto di compravendita del 17-11-2005 rep. n. 49066 racc. n. 17406 Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE), registrato all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 il 23-11-2005 al n. 11008 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno il 28-11-2005 ai n.ri 15830 R.G. e 11260 R.P.

*N.B.: Il sig. \_\_\_\_\_, sopracitato, costruiva l'abitazione oggetto della presente perizia, giuste pratiche edilizie citate in precedenza.*

*Il sig. \_\_\_\_\_, con Atto di compravendita di data 13-02-1992, rep. n. 47.526 Notaio Paolo Mammuccari di Mogliano Veneto (VE), registrato a Treviso il 02-03-1992 al n. 1907/V mod.71/M pubbl., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Belluno il 12-03-1992 ai n.ri 3051 R.G. e 2701 R.P., aveva venduto l'immobile al sig. \_\_\_\_\_,*

*\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_  
Successivamente, il 14-03-2000, il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_  
acquistavano l'abitazione, come da Atto sopracitato.*

## 6) FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto non ritiene opportuno formare più lotti dell'immobile in quanto trattasi di unità immobiliare la cui conformazione lo esclude sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo economico.

## 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### TRASCRIZIONE

**Sentenza dichiarativa di Fallimento** – Atto giudiziario del Tribunale di Venezia di data **28-06-2018** rep.n.85/2018 a favore della MASSA DEI CREDITORI del Fallimento  
[REDACTED] contro [REDACTED] A nata a [REDACTED] il  
[REDACTED] C.F.: [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 22-01-2019 ai nn. 809 RG e 680 RP.

## 8) SPESE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA'

CALCOLO COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA'						
	data trascrizione	valore	0,50%	bollo	tasse	TOTALE
Sentenza fallimento	28/06/2018				€ 294,00	€ 294,00

## 9) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Attualmente non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, pertanto non si prevedono spese aggiuntive.

## 10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E DELL'USUFRUTTO

### Osservazione del mercato immobiliare

I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad abitazioni con caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente perizia.

E' bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Il sottoscritto ha svolto una ricerca riferita all'attuale mercato immobiliare locale, che si è basata sulla consultazione delle seguenti fonti, istituzionali e non, che osservano e rilevano da anni il mercato immobiliare:

- 1 - Quotazioni OMI (Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate);
- 2 - Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"

## 1- Quotazioni OMI (Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)

L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una divisione dell'Agenzia delle Entrate addetta alla gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari. L'Osservatorio si occupa in particolare della rilevazione e dell'elaborazione dei dati relativi al valore di vendita e di affitto degli immobili e dei terreni, distinti in base alle diverse destinazioni d'uso. L'Agenzia utilizza il lavoro di questo centro studi per effettuare, nell'ambito della sua attività, valutazioni.

Le quotazioni immobiliari OMI sono delle stime relative al valore commerciale e alla rendita degli immobili e dei terreni. Vengono elaborate e pubblicate due volte l'anno in riferimento al primo e al secondo semestre.

Le quotazioni sono riferite ad ogni Comune e divise per zone territoriali omogenee che variano a seconda della collocazione centrale, semicentrale, periferica o extraurbana.

Per ogni zona viene individuato un minimo e un massimo dei valori di mercato, distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione e indicati in euro al metro quadro.

Le quotazioni rilevate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedasi scheda seguente) relative alla zona R1 – Extraurbana/Rurale di LAMON (BL) registrano, per le vendite di ville e villini con stato conservativo normale, un valore minimo di 700,00 €/mq ed un valore massimo di 900,00 €/mq;

Per la tipologia di abitazione in oggetto si considera il valore minimo di 700,00 €/mq. tenuto conto che si tratta di un edificio costruito nei primi anni '70.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1</b>							
<b>Provincia:</b> BELLUNO							
<b>Comune:</b> LAMON							
<b>Fascia/zona:</b> Extraurbana/RURALE							
<b>Codice zona:</b> R1							
<b>Microzona:</b> 3							
<b>Tipologia prevalente:</b> Non presente							
<b>Destinazione:</b>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	700	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	Normale	180	240	L	,9	1,3	L
Box	Normale	290	390	L	1,6	2,3	L
Posti auto coperti	Normale	200	270	L	1,2	1,6	L
Posti auto scoperti	Normale	140	200	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	700	900	L	2,2	2,9	L








## 2 - Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"

Trattasi di un sito che da diversi anni fornisce quotazioni, analisi ed informazioni a 360° su quotazioni di vendita e di locazione di immobili su tutto il territorio nazionale.

Borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Le quotazioni rilevate da Borsinoimmobiliare.it (vedasi scheda seguente) per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Lamon (BL), per ville e villini, rilevano un valore minimo di 603,00 €/mq ed un valore massimo di 800,00 €/mq;

Per la tipologia di abitazione in oggetto si considera il valore minimo di 603,00 €/mq. tenuto conto che si tratta di un edificio costruito nei primi anni '70.

 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>
 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro 553</i>	Valore medio <i>Euro 692</i>	Valore massimo <i>Euro 830</i>
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo <i>Euro 427</i>	Valore medio <i>Euro 537</i>	Valore massimo <i>Euro 646</i>
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro 409</i>	Valore medio <i>Euro 454</i>	Valore massimo <i>Euro 498</i>
 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <i>Euro 603</i>	Valore medio <i>Euro 702</i>	Valore massimo <i>Euro 800</i>

Ai fini della valutazione, tenuto conto di quanto analizzato nelle pagine precedenti, si ritiene congruo applicare un **valore unitario medio al mq. di € 651,50** come riportato nella tabella di valutazione seguente.

<b>IMMOBILE RESIDENZIALE SITO IN VIA COL SECH, 19 - LOC. LE EI - LAMON (BL)</b>						
<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>						
<b>ABITAZIONE</b>						
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>IMPIANTI</b>	<b>SUPERFICIE ESTERNA LORDA MQ.</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>	
PIANO TERRA	abitazione	presenti	57,00	100%	57,00	
PIANO PRIMO	soffitta	presenti	26,80	50%	13,40	
PIANO INTERRATO	deposito	presenti	5,30	30%	1,59	
SUP. COMMERCIALE TOTALE MQ.					71,99	
VALORE AL MQ.					651,50 €	
<b>VALORE DELLA SOLA ABITAZIONE (senza area esterna)</b>					<b>46.901,49 €</b>	<b>46.901,49 €</b>
<b>AREA ESTERNA</b>						
SUPERFICIE AREA ESTERNA (da superficie catastale mappali n.ri 52-104-112) MQ.					4.660,00	
SEDIME ABITAZIONE MQ.					- 57,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE AREA ESTERNA MQ.					4.603,00	
VALORE AL MQ. DELL'AREA ESTERNA					4,00 €	
<b>VALORE DELL' AREA ESTERNA</b>					<b>18.412,00 €</b>	<b>18.412,00 €</b>
VALORE DELL'ABITAZIONE CON AREA ESTERNA					<b>65.313,49 €</b>	
<b>VALORE DELL'ABITAZIONE CON AREA ESTERNA arrotondato</b>					<b>65.300,00 €</b>	

Dopo aver stimato il più probabile valore di mercato degli immobili in questione, per la determinazione del valore dell'usufrutto per 500/1000 dei beni immobili ubicati a LAMON (BL), Foglio 10 particelle 112, 52, 104, si effettua la valutazione di seguito riportata.

Si è considerato, l'età dell'usufruttuaria, sig.ra \_\_\_\_\_ A nata a \_\_\_\_\_ ia il \_\_\_\_\_  
-1946, quindi ad oggi ha 77 anni.

Con decreto del Ministero Economia e Finanze n. 304/2022 del 20 dicembre 2022 (GU n.304 del 30-12-2022) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 5,00 % in vigore dal 1° gennaio 2023.

Si riporta di seguito il prospetto dei coefficienti anno 2023 per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%

<b>Età Usufruttuario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Usufrutto</b>	<b>% Nuda Proprietà</b>
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

**TABELLA COEFFICIENTI 2023 - CALCOLO USUFRUTTO**

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

*Interesse Legale Vigente: 5,00%*

---

Valore della Piena Proprietà €

---

**Usufrutto Vitalizio**      Età:      

---

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 65.300,00
Età dell'usufruttuario	77 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	€ 19.590,00
Valore della nuda proprietà	€ 45.710,00

Tenuto conto che la Sig.ra ..... risulta proprietaria della quota di **500/1000 dell'usufrutto**,  
si ottiene :

Valore usufrutto per l'intero ..... € 19.590,00 / 2 =

Valore della quota di usufrutto della Sig.ra ..... € 9.795,00

considerando anche l'usufrutto sui terreni di cui alle particelle n.ri 52 e 104.

**SINTESI CONCLUSIVA**

Valore della quota di usufrutto della Sig.ra: ..... € 9.795,00  
a detrarre spese per cancellazione trascrizione sentenza fallimento ..... € 294,00  
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia e catastali ..... € 3.000,00 =  
Valore della quota di usufrutto con detrazioni ..... € 6.501,00

**Valore della quota di usufrutto con detrazioni (arrotondato) .... € 6.500,00**



## 11) IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita dei beni sarà soggetta ad Imposta di Registro in quanto l'immobile è un bene personale non riconducibile alla Ditta.

## 12) SCHEMA DEI BENI E DIRITTI DA PORRE ALL'ASTA

DIRITTO REALE STAGGITO	USUFRUTTO
QUOTA DI PROPRIETA'	QUOTA DI 1/2
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Belluno Abitazione singola con area esterna in via Col di Cee, 19 (Loc. Le Ei) a Lamon (BL) N.C.E.U Comune di Lamon C.F. Foglio n. 10 - Particella n. 112 - Cat. A/3 - Rendita € 322,27 C.T. Foglio n. 10 - Particella n. 52 - qualità prato - sup. ha 00 ha 15 ca 20 C.T. Foglio n. 10 - Particella n. 104 - qualità bosco alto - sup. ha 00 are 20 ca 80
VALORE DELL'USUFRUTTO (quota di 1/2)	€ 6.795,00
NOTE	Sono a carico dell'aggiudicatario, come descritto in perizia ed il cui costo è stato detratto dal valore: - costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli - costi per la regolarizzazione edilizia - costi per la regolarizzazione catastale

## 13) ELENCO ALLEGATI

- All. 1- Documentazione catastale
- All. 2- Pratiche edilizie
- All. 3- Atti di provenienza
- All. 4- Piante dell'immobile
- All. 5- Foto dell'immobile
- All. 6- Certificato destinazione urbanistica

Il sottoscritto Perito ritiene, con la presente relazione, di aver assolto al mandato conferitogli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

La presente in relazione viene depositata in Cancelleria in via telematica, unitamente ai relativi allegati.

Venezia, 05-12-2023

*Il perito*  
*Arch. Agostino Tempestilli*

**Arch. Agostino Tempestilli**

Via Brig. Granatieri di Sardegna n.7

36100 Vicenza

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

Tel.: 0444-966205 Cell.: 329-0553174

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

Sezione fallimentare

Giudice: Dott.ssa Tania Vettore

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Chiara Boem

**FALLIMENTO N. 82/2018 -- LE SAC DI**

---

OGGETTO: PRECISAZIONE RELATIVA ALLA PERIZIA DELLA QUOTA DI USUFRUTTO  
DELLA SIG.R. NELL'IMMOBILE A LAMON.

In riferimento alla perizia di cui all'oggetto, il sottoscritto Perito immobiliare Arch. Agostino Tempestilli, nominato nel Fallimento, con la presente vuole precisare quanto segue.

Nell'ultima pagina della perizia (pag.25) è stato riportato uno "Schema dei beni e diritti da porre all'asta" che riporta un refuso di digitazione.

Più precisamente riporta un valore di stima della quota di usufrutto di € 6.795,00 che risulta errato per mero errore materiale di digitazione.

Si comunica che l'esatto valore della quota di 1/2 dell'usufrutto in capo alla Sig.r. è di € 6.500,00 come riportato esattamente nella sintesi conclusiva della perizia di cui alla pag. 24.

Data, 12-12-2023

*Cordiali saluti*

*Il Perito Immobiliare*

*Arch. Agostino Tempestilli*

*(firmata digitalmente)*