

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

13 SET. 2011

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n.23/2011 promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro

G.E.: III/mo Dott. SIMONE.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vianelli Angelo, c.f. VNL NGL 55M10 C638N, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1480, architetto libero professionista in Chioggia ed ivi residente in calle Comelli, 1060, con studio tecnico in Chioggia, calle Piva, 793, è stato incaricato dall'III.mo G.E. Dott. Simone nell'udienza in data 05.05.2011 di redigere, previo giuramento alla presa visione del fascicolo dell'E.I., la presente perizia estimativa in risposta ai quesiti postigli.

I quesiti formulati con la predetta ordinanza, riportati testualmente, sono:

- 1) *L'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*
- 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, indicando pure la data del matrimonio;*
- 3) *provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, 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 ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, 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, attestati*

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6) indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti vincoli:

Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa è ancora in corso ed in che stato);*
- atti di asservimento urbanistici;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- altri pesi e limitazioni d'uso.*

Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;*
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.*

7) indichi – ove ne ricorra il caso – l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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, le eventuali cause in corso;

8) fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicandone 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

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

valore totale ed esplicitando analiticamente 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, 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 decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

9) Nel caso si tratta 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 identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.

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

11) dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

12) predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando: lotto; diritto reale staggito; quota proprietaria; identificazione catastale; valore attribuito.

Il sottoscritto perito in relazione al suesposto incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti ed aver svolto gli opportuni accertamenti e i controlli della proprietà presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio di Venezia (ex Conservatoria dei RR.II di Chioggia), Archivio, Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cavarzere, dava debita comunicazione alle parti nei modi e tempi stabiliti per effettuare diretto sopralluogo agli immobili colpiti da esecuzione al fine di eseguire tutti i rilievi ritenuti necessari per essere in grado di rispondere ai quesiti posti e di presentare quindi la seguente:

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

RELAZIONE TECNICA

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567, 2° COMMA, C.P.C. (quesito n. 1)

Preso visione del fascicolo dell'E.I. all'atto del conferimento dell'incarico, secondo quanto prescritto dall'art. 567 2° comma del C.P.C. in merito al bene colpito da esecuzione risultava depositata la seguente documentazione:

- relazione ventennale notarile del bene colpito da esecuzione redatta dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa Notaio con allegato estratto di mappa Fg. 92 N.C.E.U. del Comune di Cavarzere
- copia note di trascrizione formalità pregiudizievoli;

GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI (quesito n. 2)

Le generalità dell'esecutata proprietaria dei beni colpiti da esecuzione di seguito descritti sono:

- nata il e residente in Cavarzere (VE), località Ribasso, civ. n. 10; stato civile: dal certificato anagrafico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cavarzere allegato alla presente relazione risulta non documentato; nel titolo di compravendita l'esecutata ha dichiarato di essere libera da vincoli matrimoniali.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI – LOCALIZZAZIONE (quesito n. 3)

Individuazione dei beni (3.1)

Dopo aver avuto accesso ai beni colpiti da esecuzione, lo scrivente Perito ha provveduto all'esatta individuazione degli stessi e a fornirne la seguente descrizione:

- ◆ Piena proprietà dell'area scoperta con soprastante un complesso immobiliare composto da due fabbricati tra loro adiacenti; il tutto sito in comune di Cavarzere (VE), località Ribasso, civ. n. 10. Al suo interno, tra i piani terra e primo si sviluppano tre u.c. censite al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg. 92, mapp. 194, di cui ai seguenti subalterni divisi per lotti:

Lotto 1: sub.2, Cat. C/3, Cl.2, consistenza mq.70, Rendita Euro 101,23; u.i. a piano terra, composta da un unico vano adibito a laboratorio artigianale; tra i confini: a nord e a sud con scoperto comune; ad ovest

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

st con proprietà di altra Ditta (mapp.1959); ad est con proprietà della stessa Ditta (sub.1) salvo i più precisi;

Lotto 2: sub.1, Cat. A/3, Cl.3, vani 7, Rendita Euro 310,91=; u.i. a piano terra, composta da un'abitazione con annessi locali accessori; tra i confini: a nord, a sud e ad est con scoperto comune; ad ovest con proprietà della stessa Ditta (sub.2);

Lotto 3: sub.3, Cat. A/3, Cl.3, vani 5,5, Rendita Euro 244,28; u.i. ad uso abitazione a piano primo; tra i confini: con proprietà della stessa Ditta in tutti i lati salvo i più precisi.

Di comune pertinenza dei beni colpiti da esecuzione di cui ai lotti 1, 2, 3, sopra descritti è l'area scoperta distinta al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg.92, mapp. 194, sub. 4, bene comune non censibile; tra i confini: a nord con mapp. 190; a sud con mappale 137; ad est con mappale 184; ad ovest con mappale 193 salvo i più precisi.

Localizzazione(3.2)

Lotti 1, 2, 3

I beni colpiti da esecuzione si trovano in località Ribasso, una zona periferica a bassa densità abitativa di non particolare pregio posta all'estremità sud-est del comune di Cavarzere. L'accesso a detti beni avviene dalla strada sterrata che, partendo dalla viabilità principale di congiunzione tra i centri di Cavarzere e Loreo, si dirige verso l'aperta campagna. La zona non è servita da mezzi pubblici e non vi sono immobili a destinazione commerciale nei pressi.

REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA (quesito n. 4)

Destinazione Urbanistica (4.1)

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere in merito alla destinazione urbanistica del terreno su cui insistono i beni colpiti da esecuzione, risulta che questo nel Piano Operativo degli Interventi approvato con Deliberazione C.C. n.2 del 09.02.2011 ricade: in zona a prevalente destinazione agricola (A1); in fascia di rispetto dei corsi d'acqua; rispettivamente normate dagli artt. 30 e 56 delle N.T.O.(Norme Tecniche operative) di detto piano.

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

Regolarità Edilizia (4.2)

Per quanto concerne la regolarità edilizia delle u.u.ii colpite da esecuzione rilevate nel corso del sopralluogo, a seguito della ricerca effettuata presso gli uffici Archivio ed Edilizia Privata del Comune di Cavarzere non è stato possibile reperire atti autorizzativi in forza dei quali siano stati edificati gli immobili di cui si tratta che, come dichiarato nell'atto di trasferimento a favore dell'esecutata, risultano edificati ante 1° settembre 1967. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Venezia in merito ad ogni singolo lotto componente il complesso immobiliare colpito da esecuzione sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo:

Lotto 1: u.i. composta da un unico vano a piano terra adibito a laboratorio artigianale (sub. 2):

- apertura di un foro porta di comunicazione tra questo ed il vano ovest dei locali accessori dell'abitazione di cui al successivo lotto 2;

Lotto 2: u.i. ad uso abitazione con annessi locali accessori (sub. 1) :

- nel vano posto ad est dei locali accessori dell'abitazione sono stati realizzati: due nuovi servizi igienici provvisti di finestra lucifera e tra loro disimpegnati; un ripostiglio; la chiusura del foro porta di accesso dall'esterno;
- nel vano posto ad ovest dei locali accessori dell'abitazione, oltre all'apertura del foro porta di comunicazione con l'adiacente laboratorio già precedentemente segnalato, è stata murata una finestra nella parete nord;

Lotto 3: nell' u.i. ad uso abitazione a piano primo (sub. 3) è stata riscontrata la realizzazione di una veranda posta a protezione del poggiolo d'ingresso all'abitazione.

Per la regolarizzazione edilizia di detti beni si dovrà provvedere:

Lotto 1: al tamponamento del foro porta di comunicazione con i locali accessori posti in aderenza lungo il lato est il cui costo complessivo si stima a corpo pari ad Euro 600,00=(Euroseicento/00). Pertan-

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

to, considerato che l'apertura abusivamente realizzata interessa le uu.ii di cui ai lotti 1 e 2 il costo sopra indicato verrà detratto al 50% ciascuno dal valore finale dei suddetti beni;

Lotto 2: trattandosi di opere non valutabili in termini di superficie ma conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda –ai sensi dell'art. 37 comma 4 del T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni– al versamento di una somma non superiore ad Euro 5.164,00 e non inferiore ad Euro 516,00, stabilita dal funzionario comunale responsabile del procedimento in relazione all'incremento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio di Venezia. Tale somma, in ragione della modestia delle opere abusivamente realizzate, fatto salvo un eventuale più preciso conteggio da parte dei competenti uffici comunali, si presume possa corrispondere alla misura minima e quindi essere pari ad Euro 516,00=(Eurocinquecentosedici/00). All'importo sopra indicato lo scrivente perito ritiene congruo aggiungere ulteriori Euro 1.600,00=(Euromillesecento/00) per spese e consulenza tecnica finalizzata alla predisposizione della documentazione necessaria al buon esito della pratica comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale. L'ammontare complessivo della spesa presunta per l'ottenimento della regolarizzazione edilizia del bene di cui si tratta ammonta quindi a complessivi E.516,00 (sanzione)+E.1.600,00(spese tecniche)+300,00 (50% ripristino foro porta lotto 1) =Euro 2.416,00=(Euroduemilaquattrocentosedici/00);

Lotto 3: in ragione del mediocre stato manutentivo della suddetta veranda, lo scrivente perito, considerato che i costi di un'eventuale sanatoria risulterebbero sicuramente superiori al valore della stessa, ne prevede la rimozione il cui costo stimato a corpo è pari a circa Euro 800,00=(Euroottocento/00) comprensivi del trasporto a discarica dei materiali di risulta.

STATO DI POSSESSO (quesito n. 5)

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni colpiti da esecuzione, nel corso del sopralluogo è stato riscontrato che i beni colpiti da esecuzione di cui ai lotti 1-2-3 sopra descritti sono nella piena disponibilità dell'esecutata e pertanto immediatamente disponibili

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE (quesito n. 6)

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Sezione Distaccata di Chioggia, a carico dell'esecutaria [redacted] quali vincoli ed oneri giuridici a tutto il 17.06.2011 gravanti sui beni colpiti da esecuzione come precedentemente identificati e descritti nel paragrafo redatto in risposta al quesito n.3, che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento al costo di seguito indicato, vi sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Venezia – Sezione Staccata di Chioggia, il 11.12.2007 ai nn. 8646/2033 per complessivi Euro 376.000,00=contro: *

[redacted] .. qualità di debitori non datori d'ipoteca; a favore: della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Padova; in forza dell'atto del 27.11.2007, rep. N. 140785/30783 del notaio L. Moruzzi di Bologna; beni colpiti: le uu.ii. di cui ai lotti 1-2-3, sopra descritti; costo per la cancellazione Euro 35,00=;

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Venezia –Sezione Staccata di Chioggia, il 02.02.2011, ai nn. 577/361 in forza dell'atto del 14.12.2010 rep. n. 702/2011 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia; contro [redacted]; a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Padova; beni colpiti: le uu.ii. di cui ai lotti 1-2-3, sopra descritti; costo per la cancellazione Euro 262,00=.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte, da detrarre dal valore finale di ogni singolo lotto oggetto di trasferimento, ammonta a complessivi (E.35,00+E.262,00=Euro 297,00=(Euroduecentonovantasette/00).

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI (quesito n. 7)

I beni colpito da esecuzione non sono dotati di caratura millesimale e non sono gestiti da un amministratore.

CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE SINTETICA – CALCOLO SUPERFICI (quesito n. 8)

Criterio di stima (8.1.)

Per la determinazione del valore dei beni colpiti da esecuzione sopra descritti, si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in re-

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

centi compravendite riguardanti immobili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente visionate le inserzioni immobiliari inerenti immobili paragonabili ai beni di cui si tratta, pubblicizzate da alcune agenzie immobiliari presenti in Cavarzere. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio di Venezia e riferite al 2° semestre dell'anno 2010.

Descrizione sintetica – calcolo delle superfici (8.2)

Piena proprietà dell'area scoperta con soprastante un complesso immobiliare composto da due fabbricati tra loro adiacenti; il tutto sito in comune di Cavarzere (VE), località Ribasso, civ. n. 10. La struttura portante dell'intero complesso è a telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio. Le coperture sono a falde con manto di copertura in coppi. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata. L'intonaco esterno è in malta bastarda finita al civile e dipinta. In mattoni faccia a vista l'intero prospetto est. In generale il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione. Al suo interno, tra i piani terra e primo si sviluppano tre unità censite al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg. 92, mapp. 194, di cui ai seguenti subalterni divisi per lotti:

Lotto 1: sub.2: u.i. ad uso laboratorio artigianale, composta da un unico vano di forma rettangolare a piano terra, dotato di porta carraia con accesso dallo scoperto di pertinenza.

Le finiture riscontrate nel corso del sopralluogo sono le seguenti:

- Pavimenti: in piastrelle ceramiche: di dim.40*40;
- Intonaci: in malta bastarda finita al civile e dipinti con idropittura;
- Serramenti: porta d'accesso carraia di tipo scorrevole su binario con struttura in profilati di acciaio e tamponamento in pannelli ondulati di lamiera zincata; finestre: in alluminio anodizzato spess. 55 mm. e vetro semidoppio;
- Impianto elettrico: eseguito con canalette in PVC e da adeguare alla più recente normativa;

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

In generale le finiture sopra descritte in considerazione dell'uso cui è adibito il bene di cui si tratta si possono definire sufficienti. La superficie netta rilevata è pari a mq.71,50 per un'altezza interna variabile da ml 4,20 al colmo a ml 3,53 in gronda nel lato nord e ml 2,73 in gronda nel lato sud. La superficie commerciale complessiva del bene di cui si tratta – calcolata al lordo dei muri perimetrali e metà dei muri di confine con altre uu.ii. – è pari a mq. 78,57;

Lotto 2: sub.1: u.i ad uso abitazione a piano terra, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camere da letto ed un bagno. Di esclusiva pertinenza dell'abitazione sopra descritta sono i locali accessori posti in aderenza lungo il lato ovest e composti da quattro vani tra loro comunicanti. In merito all'effettiva destinazione d'uso di detti vani accessori, si segnala che questi, catastalmente censiti come una lavanderia, due ripostigli ed un locale di disbrigo, attualmente sono adibiti ad ulteriore laboratorio, a locali di deposito e servizi igienici a servizio del bene di cui al lotto 1 sopra descritto.

Le finiture riscontrate nel corso del sopralluogo sono le seguenti:

◆ abitazione:

- Pavimenti: in piastrelle ceramiche di vario tipo e dimensione in tutti i vani;
- Intonaci: in malta bastarda finita al civile e dipinti con idropittura; in tutti i vani;
- Rivestimenti: in piastrelle ceramiche di dim. 20*20: in tutte le pareti del bagno a tutta altezza; da terra ad un'altezza di circa ml. 1,80 in tutte le pareti della cucina;
- Serramenti: finestre: in legno dipinto spessore 45 mm, munite di vetro semidoppio, esternamente protette da persiane avvolgibili in PVC in tutti i vani; porte: portoncino d'ingresso in legno di noce; porte interne in legno tamburato verniciato;
- Sanitari: w.c. con cassetta di cacciata del tipo a zaino; lavabo a colonna, bidet (rimosso dalla sua sede) e piatto doccia dotati di rubinetteria di tipo economico;
- Impianto elettrico: interamente sotto traccia dotato di interruttore differenziale "salva vita";
- Impianto di riscaldamento: provvisto di elementi radianti in ghisa da verificarne il funzionamento.

◆ Locali accessori di esclusiva pertinenza dell'abitazione:

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

- Pavimenti: in piastrelle ceramiche di dim. 40*40 in tutti i vani;
- Intonaci: in malta bastarda finita al civile e dipinti con idropittura; in tutti i vani;
- Rivestimenti: in piastrelle ceramiche di dim. 20*20: in tutte le pareti dei bagni da terra ad un'altezza di circa cm. 180; in tutte le pareti del vano centrale: a tutta altezza nelle pareti nord e in parte nella parete est; da terra ad un'altezza di circa ml. 1,80 in tutte le rimanenti pareti;
- Serramenti: finestre: in legno di douglas di spess. 55 mm con vetro semidoppio nella lavanderia e nel vano centrale; in alluminio anodizzato di spessore 45 mm con vetro semidoppio, nei due w.c.; in profilato di acciaio dipinto spessore 30 mm, munite di vetro semidoppio nel ripostiglio a sud-est; porte: portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato spess. 45 mm. con specchiature in vetro; porte interne in legno di noce tamburato;
- Sanitari: w.c. con cassetta di cacciata del tipo a zaino; lavabo a colonna, dotati di rubinetteria di tipo miscelatore;
- Impianto elettrico: interamente sotto traccia da adeguare alla più recente normativa;

In generale, fatta eccezione per il serramento del ripostiglio posto a sud-est, le finiture sopra descritte si presentano in discreto stato di conservazione. La superficie netta rilevata è pari a complessivi mq. 140,19 di cui: mq. 78,57 l'abitazione; mq. 61,62 i vani accessori. Le altezze interne rilevate sono pari a: ml. 2,80 nell'abitazione; variabili da ml 4,20 al colmo a ml 3,24 in gronda nel lato nord e ml 2,42 in gronda nel lato sud nei locali accessori. La superficie commerciale complessiva dei beni colpiti da esecuzione, pari a mq. 133,36 è stata ottenuta applicando alle superfici effettive che la compongono – calcolate al lordo dei muri interni, perimetrali e metà dei muri di confine con altre uu.ii – un coefficiente correttivo in funzione della loro destinazione d'uso secondo la seguente tabella:

Abitazione: superf. effett. mq. 92,96 * coeff. superf. comm. 1,00 = superf. comm. mq. 92,96 =
vani accessori: superf. Effett. mq. 80,80 * coeff. superf. comm. 0,50 = superf. comm. mq. 40,40 =
SOMMANO TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....mq. 133,36 =

Lotto 3: sub.3, Cat. A/3, Cl.3, vani 5,5, Rendita Euro 244,28; u.i ad uso abitazione a piano primo,

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto ed un bagno. L'accesso all'abitazione avviene dal poggiolo posto in corrispondenza del prospetto sud, raggiungibile dallo scoperto di pertinenza con una scala in marmo a rampa unica. Le finiture riscontrate nel corso del sopralluogo sono le seguenti:

- Pavimenti: in piastrelle ceramiche: di dim. cm. 40*40 in tutti i vani; di dim. 15*30 nel servizio igienico; in piastrelle di gres di dim. 7*15 nel poggiolo d'ingresso;
- Intonaci: in malta bastarda finita al civile e dipinti con idropittura; in tutti i vani;
- Rivestimenti: in piastrelle ceramiche: di dim. 20*20 in tutte le pareti della cucina da terra ad un'altezza di circa ml. 1,80; di dim. 15*30 in tutte le pareti del bagno da terra a soffitto;
- Serramenti: finestre: in legno di douglas, spessore 55 mm, munite di vetrocamera, esternamente protette da una contro finestra in alluminio anodizzato, spessore 45 mm munite di vetro semidoppio; porte: portoncino d'ingresso in legno di noce; porte interne in legno tamburato verniciato in parte con specchiature in vetro;
- Sanitari: w.c. con cassetta di cacciata del tipo ad incasso; lavabo a colonna, bidet e vasca dotati di rubinetteria di tipo miscelatore;
- Impianto elettrico: interamente sotto traccia dotato di interruttore differenziale "salva vita";
- Impianto di riscaldamento provvisto calderina murale a metano e di elementi radianti in ghisa.

In generale, le finiture sopra descritte si presentano in buono stato di conservazione. La superficie netta rilevata è pari a complessivi mq. 90,08 di cui: mq. 84,12 l'abitazione; mq. 5,96 il poggiolo d'accesso. L'altezza interna rilevata è pari a: ml 2,82. La superficie commerciale complessiva del bene colpito da esecuzione, pari a mq. 102,95 è stata ottenuta applicando alle superfici effettive che la compongono – calcolate al lordo dei muri interni e perimetrali – un coefficiente correttivo in funzione della loro destinazione d'uso secondo la seguente tabella:

Abitazione: superf. effett. mq. 100,89 * coeff. superf. comm. 1,00= superf. comm. mq. 100,89=
poggiolo: superf. Effett. mq. 6,25 * coeff. superf. comm. 0,33= superf. comm. mq. 2,06=

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

SOMMANO TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....mq. 102,95=

Per una migliore comprensione della distribuzione interna delle u.u.ii. colpite da esecuzione di cui ai lotti 1, 2, 3 sopra descritti, si veda l'allegata tavola grafica.

VALUTAZIONE DI STIMA FINALE (quesito n.9)

Il sottoscritto C.T.U., passando dunque alla stima diretta dei beni immobili di cui si tratta, svolte le necessarie indagini di mercato, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità d'accesso, ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze di piano rilevate, epoca di costruzione, ecc.) dei beni stessi, tenuto conto dei valori espressi nel mercato immobiliare a livello locale per immobili simili di recente contrattazione ed alienazione, fatte le opportune proporzioni, ritiene di assegnare ai beni colpiti da esecuzione come individuati e divisi per lotti nel paragrafo redatto in risposta al quesito n. 3, i seguenti valori:

Lotto 1: u.i. ad uso laboratorio artigianale (sub.2): il valore ottenuto applicando alla superficie commerciale complessiva come sopra calcolata pari a mq. 78,57 il costo unitario al mq. di Euro 400,00= pari a complessivi Euro 31.428,00=(Euro trentunomilaquattrocentoventotto/00). A tale valore, per gli interventi di manutenzione all'u.i. di cui si tratta e all'intero edificio da eseguire nel breve periodo, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente correttivo pari allo 0,85. Il valore del bene si deprime dunque ad Euro 31.428,00*0,85=Euro 26.713,80=(Euroventiseimilasettecentotredici/80).

Da detto importo finale dovranno dedursi le seguenti spese:

regolarizzazione edilizia (si veda quesito n.4).....Euro	300,00=
Cancellazione formalità pregiudizievoli (si veda quesito n.6).....Euro	297,00=
Sommano spese a dedurre.....Euro	597,00=

Il valore di stima complessivo si deprime dunque a:

Importo complessivo stimato	Euro 26.713,80=
Spese a dedurre	Euro 597,00=

VALORE DI STIMA TOTALE**Euro 26.116,80=**

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

che si arrotondano per lieve difetto ad **Euro 26.100,00=(Euroventiseimilacento/00)**.

Lotto 2: u.i. ad uso abitazione a piano terra con annessi locali accessori (sub.1): il valore ottenuto applicando alla superficie commerciale complessiva come sopra calcolata pari a mq. 133,36 il costo unitario al mq. di Euro 800,00= pari a complessivi Euro 106.688,00=(Eurocentoseimilaseicentoottantaotto/00). A tale valore, per gli interventi di manutenzione all'u.i. di cui si tratta e all'intero edificio da eseguire nel breve periodo, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente correttivo pari allo 0,85. Il valore del bene si deprime dunque ad Euro 106.688,00* 0,85=Euro 90.684,80=(Euronovantamilaseicentoottantaquattro/80).

Da detto importo finale dovranno dedursi le seguenti spese:

regolarizzazione edilizia (si veda quesito n.4).....	Euro	2.416,00=
Cancellazione formalità pregiudizievoli (si veda quesito n.6).....	Euro	297,00=
Sommano spese a dedurre.....	Euro	2.713,00=

Il valore di stima complessivo si deprime dunque a:

Importo complessivo stimato	Euro	90.684,80=
Spese a dedurre	Euro	2.713,00=

VALORE DI STIMA TOTALEEuro 87.971,80=

che si arrotondano per lieve eccesso ad **Euro 88.000,00=(Euroottantottomila/00)**.

Lotto 3: u.i. ad uso abitazione a piano primo (sub.3): il valore ottenuto applicando alla superficie commerciale complessiva come sopra calcolata pari a mq. 102,95 il costo unitario al mq. di Euro 800,00= pari a complessivi Euro 82.360,00=(Euroottantaduemilatrecentosessanta/00). A tale valore, per gli interventi di manutenzione all'u.i. di cui si tratta e all'intero edificio da eseguire nel breve periodo, si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente correttivo pari allo 0,85. Il valore del bene si deprime dunque ad Euro 82.360,00* 0,85=Euro 70.006,00=(Eusettantamilasei/00).

Da detto importo finale dovranno dedursi le seguenti spese:

regolarizzazione edilizia (si veda quesito n.4).....	Euro	800,00=
---	------	---------

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

Cancellazione formalità pregiudizievoli (si veda quesito n.6).....Euro	297,00=
Sommano spese a dedurre.....Euro	1.097,00=
Il valore di stima complessivo si deprime dunque a:	
Importo complessivo stimato.....Euro	70.006,00=
Spese a dedurre.....Euro	1.097,00=
VALORE DI STIMA TOTALE	Euro 68.909,00=

che si arrotondano per lieve difetto ad **Euro 68.900,00= (Euro sessantottomilanovecento/00)**.

Nel determinare gli importi unitari applicati alle uu.ii. colpite da esecuzione di cui ai lotti 1, 2 e 3 si è tenuto conto della comproprietà sullo scoperto di pertinenza, distinto al N.C.E.U. del comune censuario di Cavarzere, fg. 92, mapp. 194, sub. 4, bene comune non censibile.

ELENCO ALLEGATI (quesito n.10)

Quali allegati alla presente C.T.U. si uniscono:

- 1) Verbale di giuramento della presente relazione tecnica;
- 2) planimetria rilevata in scala 1:100 delle uu.ii. colpite da esecuzione con indicazione dei con visuali di cui alla documentazione fotografica;
- 3) Documentazione fotografica di cui ai con visuali della planimetria rilevata;
- 4) Documentazione catastale composta da: Estratto di mappa N.C.E.U del Comune Censuario di Cavarzere; visure per immobile; planimetrie catastali;
- 5) Copia titolo di proprietà;

L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO (quesito n.11)

Lotto 1: trattandosi di persona fisica i beni oggetto di trasferimento dovranno essere assoggettati all'imposta di registro.

PROSPETTO RIASSUNTIVO (quesito n. 12)

- ◆ Piena proprietà dell'area scoperta con soprastante un complesso immobiliare composto da due fabbricati tra loro adiacenti; il tutto sito in comune di Cavarzere (VE), località Ribasso, civ. n. 10. Al

Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

suo interno, tra i piani terra e primo si sviluppano tre uu.ii censite al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg. 92, mapp. 194, di cui ai seguenti subalterni divisi per lotti:

Lotto 1: sub.2, Cat. C/3, Cl.2, consistenza mq.70, Rendita Euro 101,23; u.i. a piano terra, composta da un unico vano adibito a laboratorio artigianale; tra i confini: a nord e a sud con scoperto comune; ad ovest con proprietà di altra Ditta (mapp.1959); ad est con proprietà della stessa Ditta (sub.1) salvo i più precisi;

Importo complessivo stimatoEuro 26.713,80=

Spese a dedurreEuro 597,00=

VALORE DI STIMA TOTALEEuro 26.116,80=

che si arrotondano per lieve difetto ad **Euro 26.100,00=(Euroventiseimilacento/00)**.

Lotto 2: sub.1, Cat. A/3, Cl.3, vani 7, Rendita Euro 310,91; u.i. a piano terra, composta da un'abitazione con annessi locali accessori; tra i confini: a nord, a sud e ad est con scoperto comune; ad ovest con proprietà della stessa Ditta (sub.2);

Importo complessivo stimatoEuro 90.684,80=

Spese a dedurreEuro 2.713,00=

VALORE DI STIMA TOTALEEuro 87.971,80=

che si arrotondano per lieve eccesso ad **Euro 88.000,00=(Euroottantottomil/00)**.

Lotto 3: sub.3, Cat. A/3, Cl.3, vani 5,5, Rendita Euro 244,28; u.i. ad uso abitazione a piano primo; tra i confini: con proprietà della stessa Ditta in tutti i lati salvo i più precisi;

Importo complessivo stimatoEuro 70.006,00=

Spese a dedurreEuro 1.097,00=

VALORE DI STIMA TOTALEEuro 68.909,00=

che si arrotondano per lieve difetto ad **Euro 68.900,00=(Eurosessantottomilanovecento/00)**.

Nel determinare gli importi unitari applicati alle uu.ii. colpite da esecuzione di cui ai lotti 1, 2 e 3 si è tenuto conto della comproprietà sullo scoperto di pertinenza, distinto al N.C.E.U. del comune censuario

**Dott. VIANELLI ANGELO
ARCHITETTO**

Calle Piva, 793 – Tel. e fax 041401674
30015 – Chioggia (Venezia)
Partita IVA 04058180276

di Cavarzere, fg. 92, mapp. 194, sub. 4, bene comune non censibile.

Tanto riferisce e valuta il sottoscritto perito, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Chioggia,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Angelo Vianelli



INDICE DELLA PERIZIA

PREMESSA	pag. 1
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2 c.c. (quesito n. 1)	pag. 4
GENERALITÀ DELL'ESECUTATO (quesito n. 2)	pag. 4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI – LOCALIZZAZIONE (quesito n. 3)	pag. 4
individuazione (3.1)	pag. 4
Localizzazione (3.2)	pag. 5
REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA (quesito n. 4)	pag. 5
Destinazione urbanistica (4.1)	pag. 5
Regolarità edilizia (4.2)	pag. 6
STATO DI POSSESSO (quesito n. 5)	pag. 7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE (quesito n. 6)	pag. 8
SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI (quesito n. 7)	pag. 8
CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE SINTETICA – CALCOLO DELLE SUPERFICI (quesito n.8)	pag. 8
Criterio di stima (8.1)	pag. 8
Descrizione sintetica – Calcolo delle superfici (8.2)	pag. 10
VALUTAZIONE DI STIMA (quesito n.9)	pag. 13
ELENCO ALLEGATI (quesito n. 10)	pag. 15
L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO (quesito 11)	pag. 15
SCHEMA RIASSUNTIVO (quesito 12)	pag. 15
INDICE DELLA PERIZIA	pag. 17