

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

TRIBUNALE DP-VE CANCELLERIA E.L.
19.06.09 000000 -
D.F.P.

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n.585/08 promossa dalla \_\_\_\_\_ contro i coniugi \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

G.E.: Ill/ma Dott.ssa RIGONI.

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

#### PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vianelli Angelo, 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, nell'udienza in data 20.03.09 è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Rigoni, di redigere la presente perizia estimativa in risposta ai quesiti posti nell'ordinanza stessa e di prestare il giuramento di rito prima della stima, come da modello che si allega alla presente.

I quesiti formulati con la predetta ordinanza citano testualmente:

- 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 ed 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*

Studio Associato Architetti  
**RUBIN E. e VIANELLI A.**  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

*relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti 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 infor-*

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chiooggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

*mazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore al mq., il 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 stagitto; 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 - Sezione Staccata di Chiooggia - e Archivio, Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cavarzere; dava debita comunicazione agli esecutati 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:

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chloggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

## RELAZIONE TECNICA

### GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI (quesito n. 2)

Le generalità degli esecutati, proprietari delle uu.ii. colpite da esecuzione per le rispettive quote di seguito indicate, sono:

- ..... , nato a ..... , il ..... c.f. .... quota proprietaria: 1/2 di piena proprietà indivisa;
- ..... , nata a ..... l' ..... l, c.f. .... : quota proprietaria: 1/2 di piena proprietà indivisa;

coniugi dal ..... che, come risulta dall'atto di compravendita del bene colpito da esecuzione, alla data della stipula erano in regime di comunione legale dei beni e che ora sono invece in regime di separazione dei beni, come da atto notarile in data ..... ; già residenti in ..... , via ..... , civ. n. .... , e, dal ..... , residenti ad ..... ( ..... ), via .....

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI - LOCALIZZAZIONE (quesito n. 3)

#### Individuazione dei beni (3.1)

Dopo aver avuto accesso agli immobili colpiti da esecuzione lo scrivente Perito ha potuto constatare che tali beni - come indicato nel pignoramento immobiliare - corrispondono ad un'area scoperta con soprastante fabbricato composto da un'abitazione con annesso garage. Per quanto riguarda quindi la suddivisione per lotti dei beni colpiti da esecuzione, tenuto conto che le destinazioni d'uso rendono detti beni tra loro accessori e pertanto più appetibili dal punto di vista commerciale se considerati globalmente, si ritiene quindi opportuno comprenderli nell'unico lotto di seguito descritto:

**Lotto unico:** piena proprietà indivisa dell'area scoperta con sopra slante un fabbricato di due piani fuori terra sito in comune di Cavarzere (VE), via Madonne, civ. n.6; composto da due uu.ii. distinte al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg.49, mapp. 56, di cui ai seguenti subalterni:

- sub.1, Cat. A/3, Cl. 3; Cons. vani 6, Rend. Euro 266,49, = (£516.000): u.i. ad uso abitazione disposta fra i piani terra e primo, dotata di due ripostigli esterni e di un vano sottotetto; tra i confini: con

**Studio Associato Architetti**  
**RUBIN E. e VIANELLI A.**  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

lo scoperto di pertinenza nei lati nord, sud e ovest; con lo scoperto di pertinenza ed il garage sul lato est;

- sub. 2, Cat. C/6, Cl. 5; Cons. mq. 22, Rend. Euro 37,49= (£ 72.600); u.i. ad uso garage; tra i confini: con lo scoperto di pertinenza nei lati nord e sud; con lo scoperto di pertinenza ed un ripostiglio ad est; con l'abitazione ad ovest.

Lo scoperto di pertinenza, di superficie pari a circa mq. 1.179,00, confina a nord con il mappale 611; ad est con i mappali 611 e 913; a sud con la pubblica via; ad ovest con i mappali 611 e 661.

#### Localizzazione (3.2)

I beni di cui si tratta sono localizzati nell'immediata periferia sud del centro cittadino di Cavarzere. L'area scoperta su cui insiste il fabbricato composto dai detti beni prospetta su via Madonne, un'angusta strada comunale che partendo da viale Regina Margherita che costituisce l'asse viario principale del centro urbano di Cavarzere, prosegue in direzione di Adria e della campagna a sud del centro comunale. Considerata la destinazione d'uso abitativa degli immobili di cui si tratta, l'ubicazione, anche se posta a poca distanza dal centro cittadino, può considerarsi non molto vantaggiosa in quanto non vi sono immobili a destinazione commerciale nei pressi ed è servita da mezzi pubblici in modo non agevole.

#### **REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA (quesito n. 4)**

##### Destinazione urbanistica (4.1)

Dagli accertamenti svolti presso gli Uffici Piani Attuativi del Comune di Cavarzere si è riscontrato che il mappale 56 del Fg. 49 del N.C.E.U. del comune censuario di Cavarzere, corrispondente con il sedime e lo scoperto di pertinenza del fabbricato composto dai beni colpiti da esecuzione, nella vigente Variante Generale al P.R.G. e Regolamento Edilizio approvati con Deliberazione G.R.V. n.2644 del 04.08.2000 in vigore dal 20.09.2000 e Deliberazione G.R.V. n. 993 del 2001, ricade in Zona Agricola E.4, contesto 3.28, normata dall'art. 8, delle N.T.A. Tale destinazione è stata confermata nel P.AT.(Piano di Assetto Territoriale) recentemente adottato dal Consiglio Comunale di Cavarzere con Delibera n. 5 del 24.03.2009.

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chloggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

#### Regolarità Edilizia (4.2)

Dalla ricerca svolta presso gli Uffici Edilizia Privata ed Archivio del Comune di Cavarzere, non è stato possibile reperire atti autorizzativi in forza dei quali sia stato edificato il fabbricato composto dalle unità colpite da esecuzione. In merito alla loro regolarità edilizia, si evidenzia che nel titolo di compravendita trascritto a favore degli esecutori, detto fabbricato è stato dichiarato vendibile dai precedenti proprietari in quanto realizzato ante il 1 settembre 1967. Dal confronto tra la planimetria catastale dei beni di cui si tratta e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità evidentemente tutte realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo:

- 1) modifica delle tramezzature interne mediante la parziale demolizione delle pareti poste tra l'ingresso e i due vani adiacenti;
- 2) spostamento in posizione centrale rispetto all'ingresso delle due porte di accesso all'abitazione;
- 3) parziale tamponamento della porta carraia del garage per la realizzazione di una porta e di una finestra;
- 4) costruzione in corrispondenza dell'angolo nord-est del fabbricato, tra il garage ed il ripostiglio di un vano magazzino maldestramente realizzato con materiale di recupero (travi di legno, tamponamenti in lamiera grecata e copertura in pannelli ondulati in eternit);
- 5) costruzione con profilati in alluminio anodizzato e vetro di una veranda posta a protezione dell'ingresso principale;

Per la regolarizzazione formale delle difformità sopra descritte, si dovrà provvedere:

- punti 1 e 2: alla richiesta di sanatoria: trattandosi di opere non valutabili in termini di superficie, conformi alla disciplina urbanistica ed 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-, il rilascio dell'istanza potrà positivamente avvenire versando la somma non superiore ad Euro 5.164,00 e non inferiore ad Euro 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Tale somma, in ragione della

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

modestia delle opere di cui si richiede la sanatoria, si presume possa corrispondere alla misura minima e si considera quindi pari ad Euro 516,00=(Eurocinquecentosedici/00), fatti salvi diversi e più precisi conteggi da parte della pubblica amministrazione. All'importo sopra indicato lo scrivente perito ritiene congruo aggiungere ulteriori Euro 1.500,00=(Euromillecinquecento/00) per spese e consulenza tecnica finalizzata alla predisposizione della documentazione necessaria al buon esito della pratica comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

- Punto 3: anche se sanabile con la procedura sopra indicata, considerato che la presenza di un garage renderebbe l'abitazione maggiormente appetibile, si ritiene opportuno prevedere, in conformità con la planimetria catastale, al ripristino della porta carraia d'accesso al garage il cui costo si stima a corpo pari a circa Euro 4.600,00= comprensivi di fornitura e posa del serramento e del trasporto a discarica dei materiali di risulta.

- punti 4 e 5: considerato il pessimo stato manutentivo della veranda e la precarietà statica del magazzino abusivamente realizzato, si ritiene più opportuno prevederne la totale rimozione i cui costi calcolati a corpo si stimano pari ad Euro 2.800,00 comprensivi dell'indispensabile bonifica e smaltimento secondo normativa dei pannelli in eternit posti a copertura del magazzino e del trasporto ad idonea discarica degli altri materiali di risulta.

Si segnala inoltre che la copertura del ripostiglio posto in aderenza alla parete nord del fabbricato è realizzata con pannelli ondulati di eternit in parte sfondati. Si dovrà pertanto provvedere anche alla bonifica di detta copertura mediante la sostituzione dei pannelli in eternit con elementi similari privi di amianto. Il costo di tale intervento si stima a corpo pari a circa Euro 3.400,00=comprensivi della fornitura dei nuovi pannelli e del trasporto ad idonea discarica di quelli rimossi.

L'importo complessivo per la definitiva regolarizzazione dei beni di cui si tratta ammonta pertanto a complessivi Euro 12.816,00=(Euro dodicimilaottocentosedici/00).

#### **STATO DI POSSESSO (questo n. 5)**

In merito allo stato di possesso, nel corso del sopralluogo eseguito con l'aiuto della forza pubblica a





Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

n. 302 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia; beni colpiti: la piena proprietà de beni di cui al lotto unico sopra indicato; costo per la cancellazione Euro 262,00=(E.168,00+E.59,00+E.35,00).

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte, da detrarre dal valore finale dei beni, ammonta a complessivi Euro 916,21=(Euronovecentosedici/21).

#### **SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI (quesito n. 7)**

I beni colpiti da esecuzione, in quanto corrispondenti ad un'area scoperta con soprastante un fabbricato composto da un'abitazione con annesso garage pertinenziale, non necessitano di caratura millesimale e di gestione da parte di un amministratore.

#### **CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE SINTETICA – CALCOLO DELLE SUPERFICI (ques.n.8)**

##### Criterion 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 recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo cosiddetto sintetico-comparativo. Impiegando la propria conoscenza diretta ed aggiornata del mercato immobiliare del Comune di Cavarzere, per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati lo scrivente ha recentemente visionato le inserzioni immobiliari pubblicate da alcune agenzie immobiliari operanti nel Comune di Cavarzere. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari inerenti il territorio del comune di Cavarzere pubblicate dall'agenzia del Territorio di Venezia e riferite al secondo semestre dell'anno 2008.

##### Descrizione Sintetica (8.2)

Area scoperta con soprastante un fabbricato di due piani fuori terra, costruito con struttura in mattoni pieni legati con malta, orizzontamenti in smezzo di legno d'abete con soprastanti tavolato, sottofondo e pavimento. La copertura è a due falde con manto in coppi laterizi. L'intonaco esterno è realizzato in malta bastarda finita con rivestimento plastico di tipo verminato. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera di rame. Il ripostiglio posto a nord è realizzato con pareti perimetrali in mattoni di cemento vibrato,

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

copertura con travi di legno e soprastanti pannelli in eternit parzialmente sfondati.

In generale il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono ed è staticamente in disordine. Da sottolineare è la presenza di una fessurazione con sviluppo a 45° nel muro di spina tra la camera matrimoniale e la camera adiacente causata da una forte inflessione del solaio tra piano terra e primo. Al di sotto di questa parete -a piano terra- è stata rimossa con evidente imperizia gran parte del muro sottostante che divideva l'ingresso dalla cucina, ed è stata inserita in sostituzione una putrella di rigidità inadeguata al carico da sostenere.

All'interno del fabbricato si sviluppano le seguenti u.u.ii:

- ◆ u.i. ad uso abitazione: l'accesso principale all'abitazione che si sviluppa tra i piani terra e primo, è posto nel prospetto sud ed avviene dallo scoperto di pertinenza prospiciente la pubblica via direttamente nell'ingresso. Da tale vano si accede: a dx per chi entra: alla cucina; di fronte: all'accesso secondario prospiciente la parte retrostante dello scoperto di pertinenza; a sx: al soggiorno. Addossata alla parete nord di quest'ultimo è posta la scala a rampa unica che dà accesso al piano primo al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio accessibile dal soggiorno. Dal pianerottolo di partenza della scala posto in corrispondenza dell'angolo nord ovest del soggiorno si accede al servizio igienico. Il piano primo è composto da tre camere da letto, tutte con accesso dal disimpegno ricavato dal prolungamento del pianerottolo d'arrivo della scala. Fanno inoltre parte dell'abitazione sopra descritta i seguenti vani accessori: due ripostigli esterni posti in aderenza lungo i prospetti nord ed est del fabbricato, entrambi dotati di accesso indipendente dallo scoperto di pertinenza; un vano sottotetto con accesso da un'apertura posta a piano primo in corrispondenza del prospetto sud e raggiungibile dall'esterno mediante una scala a pioli amovibile;

Le finiture riscontrate nel corso del sopralluogo nell'abitazione e nei vani accessori, ad eccezione del sottotetto in quanto non è stato possibile accedervi a causa della posizione della porta d'ingresso e della precarietà statica del solaio posto tra questo ed il sottostante garage, sono le seguenti:

- Pavimenti: in piastrelle ceramiche di dim. 33\*33 posate in diagonale nei vani a piano terra, nelle

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

camere a piano primo e nel ripostiglio posto ad est; in piastrelle ceramiche di dim. 20\*20 nel servizio igienico; in piastrelle di gres rosso di dim. 10\*20 nel sottoscala, in battuto di cemento nel ripostiglio posto a nord; Le piastrelle in corrispondenza dell'arrivo della scala sono rotte e quelle ubicate in corrispondenza dell'abbassamento del solaio tra camera da letto matrimoniale e la camera adiacente hanno formato una sensibile concavità proprio in corrispondenza del cedimento;

– Intonaci: in malta bastarda finita al civile e dipinti con idropittura che in più punti dell'abitazione e dei ripostigli presentano scrostature e distacchi dal supporto murario;

– Rivestimenti: in piastrelle ceramiche di dim. 20\*25 da terra ad un'altezza di circa ml. 2,00 in tutte le pareti del servizio igienico; di dim. 10\*10 in corrispondenza delle basi dei mobili della cucina realizzate in muratura e da questi per un'altezza di ulteriori cm.60 nelle pareti nord ed in parte della parete est; parzialmente rivestita con mattoni laterizi faccia a vista la parete nord del soggiorno;

– scala d'accesso al piano primo: della scala è rimasta solo la struttura di sostegno in acciaio, priva del rivestimento del gradini;

– serramenti: portoncini d'ingresso: la porta d'ingresso principale è in legno di pino verniciato di spessore pari a mm. 45; la porta d'accesso alla parte retrostante dello scoperto di pertinenza è in alluminio anodizzato e vetro di spessore pari mm. 40; porte interne: la porta del servizio igienico è realizzata in legno di abete non dipinto; in tutti i rimanenti vani dell'abitazione mancano le porte; finestre: nei fori finestra sono presenti soltanto le controfinestre in alluminio anodizzato in quanto i serramenti interni, realizzati in legno di pino dello spessore di 55 mm e muniti di vetrocamera, sono stati tutti rimossi ed accatastati nell'ingresso a piano terra;

– Sanitari: nel servizio igienico è presente solo la vasca da bagno senza rubinetteria;

– Impianto elettrico: sotto traccia, da adeguare alla recente normativa; tutti gli interruttori sono stati smontati e rimossi;

– Impianto di riscaldamento: dotato di elementi radianti in alluminio tipo "Scirocco"ma non dotato di caldaia;

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chloggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

In generale il grado di finitura dell'abitazione si può definire manchevole per quanto è stato rimosso e in generale mediocre per quanto rimasto.

- ◆ u.i. ad uso garage: tale vano è attualmente adibito a magazzino in quanto al posto della prevista porta carraia (da ripristinare) sono state realizzate una porta ed una finestra;

Le finiture riscontrate nel garage nel corso del sopralluogo sono le seguenti: pavimento in battuto di cemento; intonaco in parte presente nelle pareti; serramenti: porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro; finestra priva di serramento ma provvista di oscuratore esterno in legno dipinto; impianto elettrico: in cattive condizioni, completamente da rifare. In generale il grado di finitura del garage si può definire pessimo. Per quanto concerne la descrizione dettagliata della distribuzione interna dei beni colpiti da esecuzione si veda l'allegata tavola grafica.

#### Calcolo delle superfici (8.3)

Le superfici nette e le altezze interne rilevate dei beni colpiti da esecuzione sono le seguenti: abitazione mq. 114,78= per un'altezza interna pari a ml. 2,45= a piano terra e ml. 2,46= a piano primo; ripostiglio nord mq. 11,48= per un'altezza interna variabile da ml. 1,98= in gronda a ml. 2,43 al colmo; ripostiglio est mq. 3,51 per un'altezza interna pari a ml. 1,90 in gronda e ml. 2,45= al colmo; sottotetto mq. 22,84= ricavati graficamente in quanto non è stato possibile accedervi; garage: mq. 19,08= per un'altezza pari a ml. 2,45=. La superficie commerciale complessiva dell'edificio colpito da esecuzione, pari a mq. 180,86= è stata ottenuta applicando alle superfici effettive che la compongono - calcolate al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature interne - un coefficiente correttivo in funzione della loro destinazione d'uso secondo la seguente tabella:

Abitazione:.....	sup. effett. mq.	145,11	* coeff. sup. comm.	1,00=	mq. sup. comm.	145,11=
ripostiglio nord.....	sup. effett. mq.	14,08	* coeff. sup. comm.	0,50=	mq. sup. comm.	7,04=
ripostiglio est .....	sup. effett. mq.	5,41	* coeff. sup. comm.	0,50=	mq. sup. comm.	2,71=
sottotetto .....	sup. effett. mq.	26,85	* coeff. sup. comm.	0,30=	mq. sup. comm.	8,06=
autorimessa: .....	sup. effett. mq.	26,78	* coeff. sup. comm.	0,67=	mq. sup. comm.	17,94=

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

SOMMANO TOTALI .....mq. sup. comm. 180,86=

**VALUTAZIONE DI STIMA (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 netta ed altezze di piano rilevate, ecc.) dei beni stessi, tenuto conto dei valori espressi nel mercato immobiliare a livello locale per immobili similari di recente contrattazione ed alienazione, fatte le opportune proporzioni, ritiene di assegnare ai beni colpiti da esecuzione corrispondenti con la piena proprietà indivisa dell'area scoperta con sopra stante un fabbricato di due piani fuori terra composto da un'abitazione con annessa autorimessa, il tutto sito in comune di Cavarzere (VE), via Madonne, civ. n.6; uu.li. distinte al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg.49, mapp. 56, subb. 1- 2. Il valore complessivo di Euro 207.989,00=(Euro duecentosettemilanovecentoottantanove/00), ottenuto applicando alla superficie commerciale complessiva il costo unitario di Euro 1.150,00 come indicato nella seguente tabella;

Abitazione:.....superf. comm. mq. 145,11=

ripostiglio nord.....superf. comm. mq. 7,04=

ripostiglio est .....superf. comm. mq. 2,71=

sottotetto .....superf. comm. mq. 8,06=

autorimessa: .....superf. comm. mq. 17,94=

Sommario totale superficie commerciale mq. 180,86 \* Euro/mq 1.150,00= Euro 207.989,00=

Nel determinare l'importo unitario applicato alla superficie commerciale del bene si è tenuto conto della superficie dello scoperto di pertinenza pari a mq. 1.179,00. Si stima inoltre che per i consistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire quale conseguenza: dei danni causati alle finiture interne dell'abitazione, del grave dissesto statico dovuto all'incauta demolizione di parte della parete posta tra l'ingresso e la cucina a piano terra; della necessaria verifica dei solai che si presumono nelle stesse pessime condizioni riscontrate nel solaio posto tra il garage ed il soprastante vano sottotetto-

Studio Associato Architetti  
**RUBIN E. e VIANELLI A.**  
Calle Piva, 793  
30015 - Chloggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

to; sia necessario applicare al valore di stima dello stesso come sopra calcolato un coefficiente pari allo 0,65. In conseguenza di ciò il valore di stima dei beni colpiti da esecuzione, sarà quindi pari a Euro 207.989,00 x coeff. manut. 0,65 = Euro 135.192,85 = (Eurocentotrentacinquemilacentonovantadue/85).

Da detto importo finale dovranno dedursi le seguenti spese:

- Sanatoria opere abusive (si veda quesito n.4).....Euro	2.016,00=
- ripristino foro porta carrata garage (si veda quesito n.4).....Euro	4.600,00=
- rimozione veranda e magazzino abusivamente realizzati (si veda quesito n.4)....Euro	2.800,00=
- bonifica copertura in eternit del ripostiglio nord (si veda quesito n.4) ..Euro	3.400,00=
Somma parziali .....	Euro 12.816,00=
- Cancellazione formalità pregiudizievoli (si veda quesito n.6).....Euro	916,21=
Somma Totali .....	Euro 13.732,21=

Il valore di stima complessivo si riduce dunque a:

Importo complessivo stimato .....	Euro 135.192,85=
Spese a dedurre .....	Euro 13.732,21=
VALORE DI STIMA TOTALE .....	Euro 121.460,64 =

che si arrotondano per lieve difetto ad Euro 121.450,00 = (Eurocentovenimilquattrocentocinquanta/00).

#### **ELENCO ALLEGATI (quesito n. 10)**

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

- Verbale di giuramento della presente relazione tecnica;
- Planimetria rilevata delle uu.li. colpite da esecuzione, in scala 1:100, con indicazione dei con visuali della documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica di cui ai con visuali della planimetria rilevata;
- Documentazione catastale;
- Copia titolo di proprietà;

Studio Associato Architetti  
RUBIN E. e VIANELLI A.  
Calle Piva, 793  
30015 - Chioggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

- copia dei certificati anagrafici degli esecutivi rilasciati dal Comune di ( )

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

Non trattandosi di bene strumentale relativo all'attività svolta dagli esecutivi, la vendita del bene colpito da esecuzione non è soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO ( quesito 12)

Lotto unico: piena proprietà indivisa dell'area scoperta con sopra stante un fabbricato di due piani fuori terra composto da un'abitazione con annesso garage pertinenziale; il tutto sito in comune di Cavarzere (VE), via Madonne, civ. n.6; uu.ii. distinte al N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, Fg.49, mapp. 56, di cui ai seguenti subalterni:

- sub.1, Cat. A/3, Cl. 3; Cons. vani 6, Rend. Euro 266,49,=(€516.000): u.i. ad uso abitazione disposta tra i piani terra e primo, dotata di due ripostigli esterni e da un vano sottotetto; tra i confini: con lo scoperto di pertinenza nei lati nord, sud e ovest; con lo scoperto di pertinenza ed il garage sul lato est;
- sub. 2, Cat. C/6, Cl. 5; Cons. mq. 22, Rend. Euro 37,49,=(€ 72.600): u.i. ad uso garage; tra i confini: con lo scoperto di pertinenza nei lati nord e sud; con lo scoperto di pertinenza ed un ripostiglio ad est; con l'abitazione ad ovest.

Lo scoperto di pertinenza confina: a nord con il mappale 611; ad est con i mappali 611 e 913; a sud con la pubblica via; ad ovest con i mappali 611 e 661.

Valore di stima complessivo:

Importo complessivo stimato .....Euro 135.192,85=

Spese a dedurre .....Euro 13.732,21=

VALORE DI STIMA TOTALE .....Euro 121.460,64 =

che si arrotondano per lieve difetto ad Euro 121.450,00=(Eurocentoventunomilaquattrocentocinquanta/00).

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

Studio Associato Architetti  
**RUBIN E. e VIANELLI A.**  
Calle Piva, 793  
30015 - Chloggia (Venezia)  
Telefono e fax n. 041401674  
Partita IVA 02937840276

Chloggia, .....



Il Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Angelo Vianelli

## INDICE DELLA PERIZIA

PREMESSA	pag. 1
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. 9
CRITERIO DI STIMA -- DESCRIZIONE SINTETICA -- CALCOLO DELLE SUPERFICI (quesito n.8)	pag. 9
Criterio di stima (8.1)	pag. 9
Descrizione sintetica (8.2)	pag. 9
Calcolo delle superfici (8.3)	pag. 12
VALUTAZIONE DI STIMA (quesito n.9)	pag. 13
ELENCO ALLEGATI (quesito n. 10)	pag. 14
L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO ( quesito 11)	pag. 15
SCHEMA RIASSUNTIVO ( quesito 12)	pag. 15
INDICE DELLA PERIZIA	pag. 16





TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

VERBALE DI GIURAMENTO

EJ NO 585/08

Il giorno 21 del mese di Ademo dell'anno 2008 alle  
ore \_\_\_\_\_, avanti al Giudice Dott. \_\_\_\_\_  
è comparso l'esperto AREA, ARDO DIACCHI  
che presta giuramento pronunciando la formula:

**“ Giuro di adempiere bene e fedelmente all'incarico affidatomi  
al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità “**

L.C.S.

IL GIUDICE DOTT.

