



INTEGRAZIONE PERIZIA E.I. 55/2025

Vista la pec del 15/01/2026 trasmessa dall'Avv. Calabresi Roberto, si integra la perizia depositata in data 06/01/2026.

Osservazioni trasmesse dall'avv. Roberto Calabresi trasmesse mezzo pec.

1. Nella perizia vengono segnalate delle difformità edilizie in entrambi i lotti ma sono indicati solo i costi per gli aggiornamenti catastali. non vengono chiariti se le opere abusive siano suscettibili di sanatoria edilizia e con quali adempimenti e costi;
2. A seguito di sanatoria, si può considerare valida l'agibilità/abitabilità rilasciata?
3. Nella perizia non viene data evidenza dell'integrazione di pignoramento e relativa trascrizione sulle rimanenti quote di proprietà pari a 2/12 e per entrambi i lotti. La procedura, infatti, è stata riunita e nel pct sono presenti la nota di trascrizione e la cert. notarile. 567 cpc. Le chiediamo di voler integrare la perizia con le restanti quote pari a 2/12.
4. Si chiede infine conferma che la stima interessi la piena proprietà dei beni.

Risposta alle note dell'avv. Roberto Calabresi.

Punto 1: Nella relazione vista la necessità di ristrutturazione degli immobili, le difformità sono state evidenziate in stima con l'applicazione di un coefficiente (cfr. pag. 12 e 24 della relazione). Per quanto concerne la sanabilità, trattasi in parte di opere in parziale difformità realizzate prima del 1977 e di fatto già dichiarate abitabili all'epoca di costruzione (cfr. Allegati 4). Le stesse sono sanabili previa verifica della necessità di adeguamento delle aperture nelle murature portanti (parete ex ripostiglio/soggiorno e camera da letto/soggiorno). Come già indicato, gli oneri sono stati calcolati applicando un coefficiente pari a 0,70 al valore unitario, anche in considerazione dell'impossibilità di stabilire se le aperture sulle murature portanti siano state eseguite a regola d'arte. Per quanto concerne il lotto due "laboratorio", trattasi come scritto della demolizione di una parete (divisione zona adibita a laboratorio con zona adibita a magazzino), visto lo stato pessimo dell'immobile può essere ripristinata o sanata in quanto non in contrasto con le norme vigenti.

Punto 2: Le abitabilità restano valide atteso che i parametri igienico sanitari sono rispettati ed in ogni caso già dichiarati abitabili in corso di costruzione.

Punto 3: Confermo l'osservazione, è presente in conservatoria la nota di trascrizione *Registro generale n. 21074 Registro particolare n. 15460* del 18/06/2025 (cfr. nota allegata) si integra la perizia con la trascrizione:

Registro generale n. 21074 Registro particolare n. 15460 del 18/06/2025 trascritta a Venezia

A favore [REDACTED] per la quota di 2/12 di proprietà

Contro:

[REDACTED] per la quota di 1/12 di proprietà a carico dei beni oggetto di esecuzione.

[REDACTED] per la quota di 1/12 di proprietà a carico dei beni oggetto di esecuzione.

Punto 4: Si conferma che i valori (lotto 1 e 2) indicati in perizia sono riferite alla quota di possesso del 100%.

L'esperto, ing. Mauro Calandra

Venezia, 15/01/2026

Allegati: nota di trascrizione *Registro generale n. 21074 Registro particolare n. 15460* del 18/06/2025.

Via Genova, 15 30172 Mestre (Ve) – Tel. e Fax 0415316318 Cellulare: 3388833989

E-mail: ing.Mauro.Calandra@gmail.com - posta elettronica certificata: mauro.calandra@geopec.it – mauro.calandra@ingpec.eu

P. I.V.A. 03198770277 – Cod. Fis. CLNMRA74A06G2730

Ordine Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia – sez. B n. B 83 Civile Ambientale

Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia n. 2055

Polizza RC professionale Generali S.p.A. n. 430299897 di € 1.000.000,00

