



arch. Mauro Della Toffola
Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Giudice Onorario del Tribunale: dott. Giovanni CALASSO

RG. n. 9180/2019

promossa da

INPS (avv.to A. Tagliente)

contro



Udienza del 21.4.2020 ore 11.00.

* * *

1.0.- Incarico:

In data 18.12.2019 il sottoscritto arch. Mauro DELLA TOFFOLA, con studio in S.Marco 1569, ha effettuato giuramento per incarico di esperto per la stima dell'immobile afferente la causa in epigrafe, immobile già oggetto di procedimento come Esecuzione Immobiliare n. 188/2018 da cui scaturisce il presente giudizio.

1.1. - Quesito

Allo scrivente l'Il.mo Giudice ha formulato il seguente quesito:

- a) Valuti nel complesso l'immobile di cui è causa e ne descriva lo stato in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica (se provvisto di licenza e/ o concessione edilizia in sanatoria), indicando se vi sono opere abusive, la possibilità di sanarle ed i costi delle stesse;
- b) Effettui le visure ipocatastali anteriori al ventennio ove non in Atti;
- c) Valuti al possibilità di una divisibilità in due parti dell'immobile (analisi di fattibilità) indicando i rispettivi valori e le opere da effettuare per ren-





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

derlo idoneo dal punto di vista urbanistico, catastale ed edilizio e, predisponga in tal caso, tenuto conto della richiesta dei comproprietari, un frazionamento dello stesso immobile ove possibile;

E' stato dato termine al CTU di gg. 90 a partire dall'inizio delle operazioni peritali con scadenza per il deposito dell'elaborato al 16.4.2020.

Al termine designato, la sola CTP nominata ha trasmesso proprie Osservazioni che lo scrivente allega sotto la lettera " I ".

Le repliche alle Osservazioni sono contenute ai successivo paragrafo 4.0.

Lo scrivente ha accolto in parte le Osservazioni della C.T.P. modificando l'importo precedentemente stimato nella Bozza.

1.2. - Istanza di esonero del punto c) del quesito

In data 15 gennaio 2020, le Parti Convenute, alla luce del sopralluogo accorso in data 14 gennaio 2020, hanno depositato istanza per esonerare il CTU dal lavoro progettuale di divisione dell'immobile in due parti come indicato al punto c) del quesito.

Tale decisione è stata altresì esplicitata già nel verbale di operazioni peritali.

2.0.- Sopralluogo:

Il sopralluogo, contestualmente all'inizio delle operazioni peritali, si è svolto regolarmente in data 14 gennaio 2020 alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di causa e situato alla Giudecca (Ve) all'anagrafico 580/A.

Alla riunione oltre allo scrivente si sono presentate le seguenti persone:

Il CTP nominato per le Parti Convenute [REDACTED]

Nessun consulente di parte è stato nominato per l'Attrice.

I presenti sono stati ricevuti dall'inquilina occupante l'immobile al piano terra, [REDACTED]





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

Lo scrivente ha proceduto al rilievo sia metrico che fotografico dell'immobile. Allega il rilievo fotografico sotto la lettera " F " .

Verbale della riunione allega sotto la lettera " A " .

In data 16 marzo 2020, lo scrivente ha trasmesso, via mail all'unico CTP nominato e all'avvocato della Promotrice per conoscenza, bozza dell'elaborato peritale, dando termine di gg. 15 per le repliche, con scadenza dell'invio delle medesime al 31.3.2020.

3.1.- Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobile " terra cielo " situato nell'isola della Giudecca all'anagrafico 580/A, attiguo alla fermata dei vaporetti Giudecca Palanca da cui dista circa 50 mt. Sotto l'aspetto normativo risulta un'unica unità mentre nella realtà l'immobile risulta frazionato in un piano terra e un primo piano, con accessi indipendenti.

Esternamente, l'immobile è confinante con la Calle Nicoli (foto 1 dell'allegato " F") ed è limitato sul fronte stradale da una muratura avente un'altezza di circa 2,50 mt. sulla quale è inserito il portone in legno d'ingresso (foto 2).

Al di là del portone si trova un vialetto centrale (foto 4) che conduce all'accesso principale (foto 5), contornato da uno scoperto a giardino esclusivo lasciato incolto. Sul alto sud-est è presente un magazzino in muratura di 6,18 x 2,22 mt con un foro di accesso e due laterali a finestra, con copertura a coppi per un'altezza di circa 2,50 (foto 5 e 7). Il presente manufatto, come si dirà inseguito, risulta completamente abusivo e non sanabile.





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

L'immobile si compone di un edificio di due piani fuori tutto. Il piano terra risulta occupato dalla signora Luisa Toso a titolo di inquilina giusto contratto di locazione che si allega (cfr. Allegato " B ").

La parte dell'immobile occupata dalla Signora si compone d'ingresso di 13,80 mq., un a camera sul lato sud-est di 17,60 mq (foto 8), un soggiorno sul lato nord-est di 17,80 mq.(foto 9), un angolo cottura di 4,30 mq. (foto 10) e un bagno con wc, doccia e lavabo di 2,70 mq. (foto 11). L'altezza interna è di 3,10 m.

Le condizioni del piano terra occupato parzialmente dall'inquilina sono precarie: non esiste impianto di riscaldamento se non a mezzo stufa a gas con scarico a parete; l'impianto elettrico è vetusto e non a norma così come l'impianto idraulico che risulta datato di oltre quarant'anni almeno; l'acqua calda è fornita da un boiler elettrico anch'esso di vecchia generazione. Gli infissi sono in legno a vetro semplice e risultano in precario stato di conservazione unitamente agli oscuri (foto 12 e 13).

A primo piano si accede attraverso un portoncino in ferro e vetro collocato al piano terra sul lato sud-est (foto 14). E' presente una stanza di 11,30 mq. (foto 15) che comunica con il vano scale di 18,65 mq. dal quale, attraverso un'ampia scalone (foto 16 e 17), si arriva al primo piano con un pianerottolo di 11,15 mq. E' presente sul lato nord-ovest un piccolo bagno di 5,20 mq. composto di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno (foto 18). Dal predetto pianerottolo, attraverso un disimpegno di 1,80 mq. (foto 19),si accede ad una camera di 16,00 mq. con pavimento in parquet esposta a nord-est con pavimento in parquet e due finestre (foto 20), comunicante con un'altra stanza centrale di 15,60 mq. (foro 21 e 22) dotata di due porte finestre che comunicano verso un poggiolo aggettante di 0,90 mq., stanza a sua volta





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

comunicante con un'altra stanza di 17,60 mq. con tre finestre e con pavimentazione in terrazzo alla veneziana esposta a sud-est (foto 23 e 24). In fine a sud-ovest dal pianerottolo di cui sopra è presente un'altra stanza con con pavimento in parquet e due finestre di 11,30 mq. (foto 25). L'altezza interna è di 3,05 m.

Le condizioni del piano sono precarie: il bagno è dotato di sanitari economici che risalgono a circa 20 anni orsono, così come l'impianto elettrico ed idraulico. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda è fornita da un caldaia a gas di vecchia generazione (foto 26). Gli infissi sono in legno a vetro semplice e risultano in precario stato di conservazione unitamente agli oscuri (foto 27).

Al piano terra, l'accesso originario è stato tamponato con un pannello (foto 28) per separarlo dalla zona occupata dall'inquilina. Esistono delle problematiche con dei cedimenti statici per subsidenza naturale del terreno che però non compromettono, a parere dello scrivente, la sicurezza dell'immobile (foto 29) situati nella zona del vano scale al piano terra oltre a problematiche d'infiltrazione dal tetto (foto 30) e dal lucernario del vano scale (foto 31). Normali tracce di umidità da risalita nei muri al piano terra comuni a quasi tutti gli edifici in Venezia centro storico e insulare.

3.0.- Risposta al quesito

In ossequio al quesito formulato dal Giudice lo scrivente risponde per i relativi punti.

3.1.- Valutazione dell'immobile punto a) del quesito

Per la valutazione del bene, lo scrivente si è avvalso del metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS) e la norma UNI 11612/20015 comunemente riconosciuti





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

come strumenti attendibili per la formulazione delle stime sia in campo giudiziario che civile. Nel caso di specie si è provveduto alla comparazione di immobili acquistati nel corso dell'ultimo anno (2019/2020) con i relativi atti di compravendita, immobili situati nella zona del bene oggetto del procedimento, aventi medesimo foglio catastale, caratteristiche simili e medesima categoria catastale.

3.1.2 - Titolo di provenienza e generalità proprietari

L'immobile oggetto di causa è pervenuto ai Convenuti, [REDACTED]

Si rimanda a quanto contenuto alle visure ipotecarie di cui all'allegato " C " .

3.1.3 - Verifica della continuità ventennale delle Trascrizioni punto b) del quesito.

Lo scrivente ha verificato la documentazione ipocatastale in Atti proveniente dalla documentazione allegata all'E.I. 188/2018 da cui deriva il presente Giudizio e conferma la continuità ventennale delle trascrizioni riferita all'immobile di causa. Allega estratto dei certificati ipotecari sotto la lettera " C " . dai quali si ricava che in capo alla sola [REDACTED] e per la quota di 1/3, esiste sull'immobile in questione e su altri immobili a lei riferibili, una trascrizione Reg. Gen. 13187, reg. part. 9157 del 23/04/2018 -





arch. Mauro Della Toffola
Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

Atto giudiziario, Verbale di pignoramento immobili - unità negoziale n.2
che si riferisce al presente immobile.

3.1.4 - Visure catastali

L'abitazione risulta iscritta al N.C.U. (cfr. Allegato "D"), Catasto Fabbricati
del Comune di Venezia come segue:

Sez.	Fg.	Particella	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. cat	Rendita
	18	78	3	A/3	1	10,5 vani	202 mq.	934,89 €

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/12/2016 protocollo n.
VE0170977 in atti dal 28/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 81289.1/2016).

3.1.5 - Confini mappali particella 78

La particella 78 confina a :

Nord-est con le particelle 72, 73 e 76

Sud-est con la Calle Nicoli

Sud-ovest con le particella 79

Nord-ovest con la particella 77

3.1.6 - Atti edilizi e certificato di agibilità

Lo scrivente a seguito di ricerca presso l'Archivio comunale della Celestia,
ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 49532 del 19 settembre 1925 a nome [REDACTED]
- Contratto di Convenzione 49532/3395 del 13 ottobre 1925 con elargizione di premi decennali in denaro a favore dell'istante [REDACTED] per favorire la costruzione e/o il risanamento di case economiche;





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

- Dichiarazione di abitabilità n. 30981 Ig del 13 luglio 1926 ;

Rimanda all'allegato " E " per i titoli di cui sopra.

3.1.7 - Regolarità urbanistica ed edilizia

Il bene oggetto di stima non risulta propriamente in regola sotto l'aspetto edilizio. Rispetto al progetto originario, per il quale non si conoscono siano state presentate ulteriori domande di variazione dell'impianto edilizio, vi sono delle difformità.

Allega sotto la Lettera " **EI** ", le Tavole comparative degli abusi edilizi, **T.01** Pianta piano Terra e primo Stato precedente conforme alla planimetria catastale, **T.02** Pianta dello Stato attuale e **T.03** Pianta Comparativa con indicate in rosso le difformità per lo più sanabili ad eccezione di un magazzino al grezzo in muratura situato sul lato sud-est per la quale è prevista la demolizione.

3.1.8- Oneri per la regolarizzazione edilizia delle opere abusive e di quelle non sanabili.

Sulla scorta della propria esperienza professionale e dopo aver interpellato l'Ufficio tecnico dell'edilizia privata, stima che:

- per le modifiche al distributivo interno calcolasi complessivamente € 1000,00 di sanzioni pecuniarie + € 500,00 per diritti di segreteria;
- per effetto dell'avvenuto frazionamento in due unità distinte con conseguente aumento del valore dell'immobile, calcolasi € 5.164,00 di sanzioni pecuniarie + € 500,00 per diritti di segreteria;
- per effetto del danno ambientale la sanzione praticata dalla Soprintendenza ammonta a € 450,00 ;
- per spese professionali per presentazione domanda CILA in Sanatoria, calcolasi € 2.500,00 + 4% + Iva al 22% per un totale di € 3.172,00;





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

- per spese professionali per nuovo accatastamento, € 500,00 + 4% + Iva al 22%, per un totale di € 634,40;
- per il magazzino edificato abusivamente in zona omogenea " A " e con l'obbligo della restituzione in pristino, prevede una sanzione di € 5.164,00;
- Oneri per la demolizione del magazzino, calcolasi come segue:

murature: $2,2 \times 6,3 \times 0,15 = 2,079 \times 1,8 = 3,74$ mc;

copertura in coppi: $2,6 \times 6,5 \times 0,15 = 2,535 \times 1,8 = 4,56$ mc;

trasporto alle pubbliche discariche di 8,30 mc x € 200,00= € 1.660,00;

costi di mano d'opera, calcolasi 2 operai per n. 12 ore= 24 x € 32,00= € 768,00 per un costo complessivo di € 2.428,00;

Totale costi per sanatorie, sanzioni e demolizioni € **19.012,40** che andranno dedotte al valore di stima ricavato.

3.1.9 - Certificato di destinazione Urbanistica

Trattandosi di un immobile inserito in zona omogenea " A ", classificato come edificio " Nr " Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto, con limitate possibilità di modifica/trasformazione così come indicato nell'estratto delle Norme tecniche di attuazione, oltre all'inquadramento della zona con la scheda contenente prescrizioni (cfr. allegato " G "), lo scrivente ha ritenuto superfluo richiedere il CDU che avrebbe comportato un costo inutile di € 103,00.

3.1.10 - Attestato di prestazione energetica

Non risulta da ricerche effettuate presso la banca dati della Regione Veneto che sia stato mai prodotto una certificazione A.P.E. per l'immobile in questione. Ritiene senza possibilità di smentita, viste le condizioni precarie del-





arch. Mauro Della Toffola
Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

l'immobile, che la classificazione energetica possa attestarsi in classe F con EPgl,nren kW/mq molto elevato.

3.1.11 Caratteristiche peculiari del bene oggetto di stima

L'immobile, pur essendo in precario stato di manutenzione, risulta molto appetibile sotto l'aspetto commerciale per i seguenti motivi:

- a) Rappresenta un caso atipico per Venezia insulare di immobile disgiunto da altri e che potrebbe definirsi, nella realtà della terraferma, come una villetta con scoperto e giardino esclusivo.
- b) La sua posizione è centralissima in quanto dista circa 50 metri dall'imbarcadero della Palanca, imbarcadero che risulta il principale accesso all'isola e che la collega direttamente alle Zattere;
- c) L'immobile è raggiungibile dal predetto imbarcadero senza dover salire nessun ponte e nelle immediate vicinanze risulta servito da numerosi negozi di vicinato oltre ad essere vicinissimo (poche decine di metri) alla fondamenta di Sant'Eufemia che si rivolge verso il Canale della Giudecca;

3.1.12 - Immobili Comparabili

Al fine di procedere al calcolo di stima del bene oggetto del presente procedimento secondo il metodo M.C.A., lo scrivente ha recuperato dall'Agenzia del Territorio o ove non depositato in formato elettronico direttamente dal notaio indicato, gli atti di compravendita di n. 4 beni immobili, le visure catastali e planimetriche, insieme ai relativi importi registrati per ciascuno. Questi immobili hanno alcune caratteristiche ovviamente simili ma non uguali al bene oggetto di stima, oltre ad essere collocati nello stesso foglio catastale, avere la medesima categoria catastale A/3, possedere più o meno





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

gli stessi vani e numero di piani, così come il medesimo numero di bagni (2).

Nello specifico si indicano i dati dei Comparabili:

A) Immobile sito in Giudecca 169, P.T-1-2, fg.18, part. 366, sub 12, zona cens.3, cat. A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale 120 mq., rendita €739,36, compravenduto per € 390.000,00 in data 24/7/2019, notaio Massimo Ghirlanda di Biella Repertorio n. 166.666, raccolta n. 32.415;

Localizzazione: Il bene si trova sulla Fondamenta del Rio della Croce e dista in linea d'aria circa 400 m. dal bene oggetto di stima. Dal valore economico di compravendita si presume sia in precario stato di manutenzione (Indicatore 1)

Caratteristiche affini al bene da stimare: stato di manutenzione precario, mancanza dell'impianto termo-idraulico (considerazione desunta dall'A-pe allegato al contratto di compravendita nel quale si parla d'impianto simulato), presenza di magazzino al piano terra e sviluppo del bene su due piani;

B) Immobile sito in Giudecca 202, P-1-2, fg.18, part. 310, sub 7, zona cens.3, cat. A/3, classe 3, vani 7, sup. catastale 132 mq., rendita €862,29, compravenduto per € 800.000,00 in data 30/7/2019, notaio Carlo Candiani di Venezia, Repertorio n. 114.119, raccolta n. 30712;

Localizzazione: Il bene si trova in posizione esclusiva e prospiciente il Canale della Giudecca e dista, in linea d'aria dal bene oggetto di stima, circa 350 m. Per il valore economico di compravendita si presume sia in ottimo stato di manutenzione (indicatore 5);

Caratteristiche affini al bene da stimare: Vicinanza al Canale della Giudecca e all'imbarcadero dei vaporetto (fermata Redentore), sviluppo del





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

bene essenzialmente su 2 piani. Nell'allegato di stima il presente bene, indicato nei calcoli in rosso, è stato escluso per divergenza tra il valore massimo e minimo risultante che nello specifico non può superare il 12%.

C) Immobile sito in Giudecca 454, P.T-1, fg.18, part. 119, sub 5 + part. 120 sub.1, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, vani 7,5, sup. catastale 202 mq., rendita €785,53, compravenduto per € 880.000,00 in data 28/8/2019, notaio Carlo Candiani di Venezia, Repertorio n. 114.564, raccolta n. 31076;

Localizzazione: Il bene si trova in Calle dell'Ogio e dista, in linea d'aria 40 m. dal bene oggetto di stima e dista pochi metri dalla fondamenta di Sant'Eufemia e dall'imbarcadero della Palanca. Lo stato di manutenzione desunto risulta essere buono (indicatore 3);

Caratteristiche affini al bene da stimare: Il bene si trova in posizione pressochè simile a quella del bene oggetto di stima con distanza dalla fondamenta di Sant'Eufemia e dall'imbarcadero praticamente equivalenti. Presenza di magazzino al piano terra e scoperto a terrazza assimilabile al giardino del bene oggetto di stima;

D) Immobile sito in Giudecca 463, P.T-1, fg.18, part. 97, sub 4, zona cens.3, cat. A/3, classe 3, vani 7,5, sup. catastale 146 mq., rendita €667,78, compravenduto per € 600.000,00 in data 6/2/2020, notaio Carlo Candiani di Venezia, Repertorio n. 114.151, raccolta n. 30739;

Localizzazione: Il bene si trova sulla fondamenta Ponte Piccolo prospiciente il Canale della Giudecca e dista in linea d'aria circa 80 m. dall'immobile oggetto di stima. Lo stato di manutenzione desunto risulta essere ottimo (indicatore 5);





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

Caratteristiche affini al bene da stimare: Il bene si trova in posizione vicina a quella del bene oggetto di stima e risulta prossimo all'imbarcadere della Palanca e alla fundamenta di Sant'Eufemia. Presenza di magazzino al piano terra;

Gli Atti di compravendita, recando dati personali sensibili, non vengono allegati ma resi disponibili per le osservazioni tecniche al solo CTP nominato o su eventuale futura richiesta.

3.1.13.- Valore di stima del bene

Allega sotto la lettera " H ", il prospetto con i calcoli MCA che rappresentano un insieme di dati desunti dagli immobili presi a comparazione e opportunamente calibrati al fine di ottenere dei risultati convergenti (tre su quattro nel nostro caso).

Rispetto alla bozza, lo scrivente ha condiviso l'assunto della Collega che nel suo elaborato ha identificato un costo al metro quadro per il restauro di € 1.500,00, modificando il relativo valore dello stato manutentivo (cfr. nel prospetto la casella Costi).

A seguito di questo aggiustamento il valore commerciale del bene in questione ammonta ad € 716.700.000,00 arrotondato a € **717.000,00**.

Dal sopraccitato importo vanno dedotti gli oneri per la regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo 3.1.8 e ammontanti ad € 19.012,00 e arrotondati in € 19.000,00.

Importo finale di stima: € 717.000,00 - € 19.000,00= € **698.000,00** (**seicentonovantottomilaeuro**);

3.2.- Possibilità di una comoda divisibilità quesito c)

Lo scrivente comunica, in ossequio al punto c), che l'immobile oggetto del presente giudizio, come indicato ai paragrafi precedenti, risulta fisicamente





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

già frazionato in due unità. Le operazioni tecnico amministrative necessarie per dar seguito ad una regolare divisibilità del bene non sono state eseguite per mancata volontà dei comproprietari come indicato nella loro istanza di cui al paragrafo 1.2.- e successivo accoglimento della medesima.

4.0. - Replica alle Osservazioni della CTP (cfr. Allegato “ I “)

Lo scrivente a seguito delle Osservazioni ricevute risponde secondo i punti indicati nella relazione della CTP:

- 2.0 Sopralluogo

La C.T.P.: Rileva che siano state effettuate solo 7 misurazioni;

Replica: La Collega dimentica che all'atto dell'accesso con l'avvocato Ferialdi durante il sopralluogo, l'inquilina fece notevole opposizione per accedere all'immobile e solo dopo svariati tentativi, precludendo l'accesso all'Avvocato, si poterono effettuare *collegialmente* i rilievi all'immobile.

Visto lo stato di agitazione e le condizioni di salute della persona oltretutto molto anziana, lo scrivente opportunamente preferì effettuare i rilievi metrici esterni, confrontarsi con la Collega durante il sopralluogo e con la planimetria catastale. Nessuna opposizione sulla corretta procedura applicata era stata manifestata nell'occasione.

E' stata invece opportunamente aggiunta l'altezza dei piani dovuta ad un refuso, giusta osservazione della C.T.P.

- 3.1. Descrizione dell'immobile

La C.T.P.: Contestazione delle misurazioni dei vani, che la perizia non sia verosimile, che la descrizione effettuata non metta in risalto il reale stato manutentivo e sulla staticità compromessa del bene;

Replica: I vani, a causa delle difficoltà ambientali sopra esposte, sono stati desunti dalle misurazioni esterne e dal rilievo effettuato confrontando la





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

planimetria catastale oltre che dall'esame delle planimetrie di progetto del 1925 e 1926. L'osservazione risulta altresì pretestuosa in quanto la superficie ricavata risulta affine a quella dei predetti progetti e comunque in linea con le tolleranze di cui al DPR 380/2001 per altro richiamate dalla C.T.P.

L'affermazione che la perizia non sia verosimile per la mancanza dei rilievi metrici al distributivo dei locali è infondata in quanto le misurazioni applicate non hanno inficiato la quantificazione della superficie commerciale del bene immobile.

L'osservazione sulla scarsa descrizione dell'immobile che non avrebbe evidenziato le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, è ancora pretestuosa e volta a voler evidenziare una realtà peggiorativa rispetto a quella esistente nel solo interesse di abbattere il prezzo di stima.

L'affermazione sulla gravità in termini di staticità dell'immobile e del possibile cedimento della struttura portante del tetto come ipotizzato dalla C.T.P. senza tra l'altro alcun riscontro tecnico o fotografico, non sono veritiere anche solo per il fatto che l'inquilina, per le evidenti responsabilità civili e penali che sarebbero in capo ai Convenuti proprietari, sarebbe stata già da tempo evacuata liberando l'immobile per il quale la medesima corrisponde un modesto affitto mensile di soli € 330,00.

In aggiunta i vecchi vetrini riscontrati atti a rilevare ulteriori cedimenti, di cui fa menzione la C.T.P., non sono risultati rotti a riprova della tenuta statica dell'immobile.

Rende noto che nella città antica di Venezia così come in quella insulare è facilissimo riscontrare fenomeni di umidità da risalita ai piani terra così come la non perfetta orizzontalità dei solai dovute essenzialmente alle antiche tecniche costruttive e alle caratteristiche del terreno di fondazione.





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

- 3.1.8 Oneri per la regolarizzazione edilizia delle opere abusive e di quelle non sanabili.

La C.T.P.: Rileva una sottostima degli oneri per la demolizione del magazzino abusivo;

Replica: La Collega indica genericamente un raddoppio dei costi stimati per un ammontare di € 5.000,00 + oneri di legge senza però effettuare alcun tipo di calcolo, come invece effettuato dallo scrivente, con l'effetto di risultare una mera e generica opinione.

- 3.1.11 Immobili comparabili

La C.T.P.:

a) Dichiaro di essere una professionista abilitata alle valutazioni IVS secondo la norma UNI 11612/2015 e che lo scrivente, anche se non dichiarato esplicitamente, non avrebbe la titolarità per applicare tale metodo di stima;

b) Contesta l'uso del M.C.A. applicato dichiarando che gli immobili comparabili indicati dallo scrivente non sono simili per caratteristiche al bene immobile oggetto di causa secondo un giudizio che dovrebbe essere ordinario e oggettivo e che, almeno due immobili non sarebbero comparabili avendo un panorama esclusivo.

c) Rileva che alla pagina 10 della bozza il valore di stima del bene venga riassunto con rimando alla tabella allegata senza descrizione degli immobili da comparare o descrizione di detti immobili - citazione - (...) *dimostrazione delle fonti dei dati, della loro elaborazione e delle considerazioni fatte (...)*;

d) Applicazione per la stima dell'immobile del " Metodo del reddito " predisponendo - citazione - (...) *un cash flow: " ...4.2.3 Procedimento del flusso di cassa scontato (...)*, effettuando i relativi calcoli con il risultato di





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

Secondo la metodologia adottata, il valore indicato per il bene oggetto di stima ammonta € 327.000,00;

Replica al punto a): Lo scrivente porta a conoscenza del Giudice di essere professionista abilitato alle perizie di stima immobiliari con esperienza ultra ventennale presso il Tribunale di Venezia e, per quello di Padova, sino al 2017 per intervenute disposizioni di affidamento incarichi ai soli professionisti residenti nella provincia.

In aggiunta lo scrivente, come già citato, era stato nominato da altro Giudice perito estimatore per l'esecuzione immobiliare n. 188/2018 da cui proviene il presente bene immobile e si è già da tempo aggiornato professionalmente sulla nuova metodologia di stima. A riprova della competenza acquisita, i relativi calcoli utilizzati con il sistema M.C.A. non sono stati contestati nella loro applicazione dalla *titolata* Collega.

Replica al punto b): Il metodo applicato M.C.A. per la stima del bene immobile oggetto di causa risulta invece adeguato proprio per l'esistenza di immobili comparabili. Accoglie invero l'osservazione di fornire una descrizione atta al confronto delle caratteristiche peculiari sia del bene oggetto di causa che dei comparabili e del loro presunto stato di manutenzione, cosa che è stata integrata nella stesura dell'elaborato finale nei paragrafi *3.1.11 Caratteristiche peculiari del bene oggetto di stima* e in quello *3.1.12 - Immobili Comparabili*. I dati essenziali degli immobili comparabili sono comunque facilmente desumibili dal prospetto allegato.

Circa le considerazioni che almeno due comparabili avrebbero un panorama esclusivo (quello oggetto di causa non sarebbe secondo la C.T.P. paragonabile mancando di tali caratteristiche), lo scrivente replica che, pur non avendo il bene oggetto di causa un importante panorama, risulta avere





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

altre peculiarità di pregio (rimanda a quanto indicato al già citato paragrafo Caratteristiche peculiari del bene oggetto di stima)..

Sull'osservazione che lo scrivente non avrebbe avuto il tempo sufficiente per comparare - citazione (...) *i cinque immobili (...)*, rileva innanzi tutto che i comparabili sono quattro - sic - e che il tempo impiegato dallo scrivente non è oggetto di valutazione e riguarda un aspetto personale delle proprie capacità professionali non certo sindacabili;

Replica al punto c): Le fonti e i dati essenziali sono stati invece elencati e riguardano i contatti di compravendita regolarmente registrati e gli estremi catastali e metrici. Nella stesura finale dell'elaborato ha proceduto, a vantaggio di una maggiore chiarezza, ad integrare in maniera più esaustiva i dati degli immobili presi per la comparazione finanche alla loro localizzazione e alle caratteristiche affini al bene da stimare.

Replica al punto d): Il metodo applicato dalla Collega per la stima del bene immobile oggetto di causa è un metodo cosiddetto finanziario, ovverosia del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis). Tale metodo si applica raramente e in assenza di comparabili e consiste nello studio dei flussi di cassa immobiliari atipici nella distribuzione temporale dei ricavi e dei costi e per periodicità di scadenze. Concettualmente è molto simile alla Capitalizzazione Finanziaria, ovverosia un progetto d'investimento, che considera oltre alla rivendita finale anche l'acquisto iniziale dell'immobile al fine di determinare il Tasso Interno di rendimento (TIR) dell'operazione immobiliare, presupponendo quindi uno studio di opportunità per un'eventuale operazione finanziaria immobiliare. Non a caso la C.T.P. stima per l'immobile oggetto di causa, nell'ipotesi di una sua potenziale rivendita con un costo al metro quadro per il restauro di € 1.500,00 al mq., un valore





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

finale di € 936.000,00 che, lo scrivente osserva, risulta superiore ai valori economici con cui sono stati venduti tutti i comparabili utilizzati dallo scrivente. La Collega ha poi utilizzato nei propri calcoli anche un comparabile indicato dalla stessa con la lettera "A" (lo scrivente lo ha indicato nel proprio elaborato invece con la lettera " C ") che era stato ritenuto per la caratteristica di avere un bel panorama, tra quelli non comparabili entrando in evidente contraddizione.

Il metodo finale poi adottato dalla C.T.P. consistente nella la somma dei Valori Attuali Netti arriva a concludere verso una stima del bene di € 327.000,00.

Risulta evidente anche agli occhi di un profano del mercato immobiliare che tale valore sia veramente basso: si avrebbe infatti un valore al metro quadro di circa € 1.600,00 che nella città antica ed insulare di Venezia rappresenta un valore economico per il quale non si comprirebbe neppure un magazzino. Nell'ipotesi di una vendita all'asta poi, risulta evidente che ci sarebbero da parte di acquirenti italiani e stranieri, offerte molto ben superiori.

A solo titolo indicativo, allega sotto la lettera " L ", la pagina tratta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI riferita alla zona in questione in cui valore minimo al metro quadro per gli immobili è indicato in € 2.900,00.

Appare quindi evidente l'obbiettivo delle Parti Convenute, per tramite della loro C.T.P., di puntare ad una bassa valutazione del bene immobiliare oggetto di stima come già palesato nella richiesta di scorporo del punto c) volto ad evitare che la somma dei valori di stima di due beni distinti risultasse, come logico, maggiore della stima di un unico bene.





arch. Mauro Della Toffola
Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

Conclude rammaricandosi che alcune osservazioni della Collega abbiano travalicato i meri aspetti tecnici per affermare, in maniera non tanto velata, accuse di capacità professionali ridotte dello scrivente, cosa mai riscontrata nel corso di oltre vent'anni di attività come C.T.U.

* * *

Il sottoscritto dichiara di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitogli.

Deposita la presente consulenza in formato elettronico attraverso il sistema del PCT e copia cartacea di cortesia alla Cancelleria.

Venezia, li 16 aprile 2020.

il CTU

arch. Mauro DELLA TOFFOLA.



ALLEGATI:

- A: Verbale inizio operazioni peritali
- B: Contratto di locazione inquilina
- C: Visure ipotecarie
- D: Visure catastali
- E: Atti edilizi
- E1: Tavole comparative abusi edilizi
- F: Rilievo fotografico.
- G: N.T.A. e inquadramento urbanistico
- H: Prospetto calcoli MCA
- I : Osservazioni alla Bozza della C.T.P.
- L: Pagina dell'Osservatorio immobiliare

