

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Causa Civile RG 845/2018

Contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Il G.I. Dott. Paolo Filippone, all'udienza del 12 dicembre 2019, il sottoscritto Alberto Miggiani, architetto libero professionista con studio in Venezia Marghera in via della Rinascita 35/a ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Venezia al n. 35/98 e albo CTU n. 942, ha prestato il giuramento di rito e ricevuto dal Giudice il seguente quesito:

- "A) accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali;*
- B) accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio;*
- C) in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni;*
- D) dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;*
- E) dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;*
- G) accerti il valore dei beni all'attualità;*
- H) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie senza che la divisione comporti reciproche servitù o diritti di godimento;*
- I) precisi in ogni caso la comoda divisibilità in ragione delle richieste delle parti;*
- L) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento);*
- M) accerti altresì il valore locativo dell'immobile da dividere dalla data del fallimento.*

Il Giudice dispone altresì che il CTU tenti la conciliazione tra le parti.

Le attività peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo presso gli immobili.

Le unità oggetto di causa sono entrambe ricadenti nel territorio del Comune di Venezia.

Trattasi di un appartamento al mare e un appartamento con magazzino nel Centro Storico veneziano.



"A) accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali;

C) in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni;

L'appartamento al Lido di Venezia è così identificato:

Fg 31 mappale 298 sub 4, p. S1-1, cat. A/3 (abit. economica), cl 6, 5 vani, m² 95, RC 924,72

L'appartamento risulta intestato a:



L'appartamento al mare è sito al Lido di Venezia in Lungomare Marconi 57.

Il condominio è stato realizzato negli Anni Sessanta con Licenza Edilizia n. 69681 del 1959.

L'abitabilità venne conseguita dal 1 marzo 1961 con certificato n. 8529 del 24.02.1961.

Successivamente, venne rilasciata una concessione in sanatoria per le parti comuni e per la modifica dei prospetti (L.47/85) PG 2008/1660079 del 16.04.2008.

Rispetto alla Licenza edilizia n. 69681 del 1959, l'appartamento NON è conforme allo stato autorizzato. Si rileva una modesta difformità interna (ripostiglio dimensionalmente diverso e presenza di una spalletta). Anche un magazzino al piano seminterrato non è conforme allo stato autorizzato. Sono abusi edilizi di modesta entità, sanabili con una CILA in sanatoria presentando un nuovo elaborato grafico.

La sanzione minima è di € 1.000,00 a cui si aggiungono i diritti di segreteria determinati in € 100,00 oltre la spesa tecnica del professionista che si stima in € 3.000,00 oltre accessori di legge.

L'importo di € 4.100,00 viene detratto dall'importo finale.

L'appartamento e il magazzino in Centro Storico sono così identificati:

Fg 12 mappale 2346 sub 3, p. T-1, cat. A/2 (abit. civile), cl 3, 8 vani, m² 200, RC 1685,30;

Fg 12 mappale 2346 sub 9, p. T, cat. C/2, cl 9, m² 57, RC 341,48

L'appartamento risulta intestato a:



Il magazzino di proprietà di  risulta ancora intestato a:



Si segnala l'assenza della continuità delle trascrizioni o, almeno il mancato aggiornamento degli identificativi catastali.

L'appartamento di Venezia è posto al piano primo di un edificio storico di quattro piani identificato come tipo BG ossia Unità edilizia di base preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato (scheda 4 NTA) sottoposta agli artt. 4, 5, 13, 21, 22, 25÷28 delle NTA (Variante tecnica del PRG approvata il 24 marzo 2014). Ha infatti un bell'affaccio a Nord su Strada Nova, importante asse viario pedonale che collega piazzale Roma con la zona di Rialto e di qui San Marco.

Le ultime pratiche edilizie che si sono succedute nell'ultimo trentennio sono:

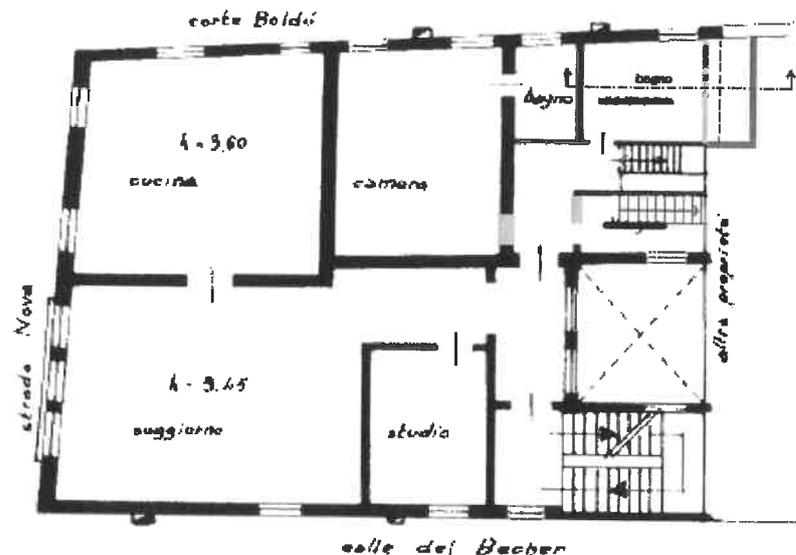


- Pratica edilizia n. 93/8085 intestata a [redacted] Autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione con accorpamento del sub 6, presentata il 30 luglio 1993 e rilasciata il 19 aprile 1994 PG 93/96061;
- Concessione in sanatoria rilasciata a [redacted] (L.47/85) per opere interne presentata il 04/02/1986 prot. n. 2842/C rilasciata il 18/06/1993 prot. n. 6814/2842/00
- Dichiarazione Inizio Attività (DIA) 2007/87347 del 23/02/2007 presentata da [redacted] per l'adeguamento del locale caldaia al piano terra;
- SCIA PG/2011/0476030 del 15/11/2011 per il rifacimento strutturale del solaio della cucina con sostituzione delle travi in legno.

Rispetto all'Autorizzazione edilizia PG 93/96061 lo stato dei luoghi NON è conforme per diversa distribuzione interna e formazione di un locale bagno parzialmente ricavato abbassando il solaio del sottostante magazzino.

L'opera effettuata in difformità rispetto all'autorizzazione edilizia è sanabile previa presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria senza aumento volumetrico.

Si stima che la spesa tecnico-amministrativa per conseguire la sanatoria sia di € 9.250,00 oltre accessori di legge e degli eventuali oneri e spese che il Comune potrebbe ritenere necessari.



Schema comparativo delle difformità riscontrate: in rosso il costruito, in giallo le demolizioni.

D) dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;

La planimetria catastale dell'appartamento al Lido di Venezia (fg 31 map. 298 sub 4) è conforme allo stato di fatto: come spesso accadeva la scheda catastale riportava tutte le modifiche che in corso d'opera venivano realizzate, diventando una sorta di variante. Nel 1962, le varianti a fine lavori non venivano presentate.

A causa delle opere realizzate in difformità al titolo edilizio che coinvolgono il bagno principale dell'appartamento di Cannaregio (sub 3) e alcune modifiche al distributivo interno, si rende necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale.

La scheda catastale dell'appartamento di Venezia Cannaregio 3680 NON è conforme.



Si stima una spesa di € 500,00 oltre accessori per il Doc.Fa (nuova planimetria) compresi € 50,00 per diritti di presentazione, spesa che viene detratta dal valore dell'immobile stimato.

B) accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio;

Per l'appartamento al mare, Venezia Lido in Via Lungomare Marconi 57

Fg 31 mappale 298 sub. 4 le formalità pregiudizievoli dal 01/01/1980 al 25/03/2021 sono:

ISCRIZIONE

del 16/12/2013, RP 4842 RG 33011

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 5224 del 21/11/2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n.5280 del 13/10/2017 (restrizione dei beni).

ISCRIZIONE

del 27/12/2013, RP 5062 RG 34576

Pubblico ufficiale: Cocito Giann Enrico Rep. 1046/781 del 06/12/2013

Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione di ipoteca volontaria

ISCRIZIONE

del 10/09/2015, RP 48305 RG 25566

Pubblico ufficiale: Tribunale Rep. 2428/2015 del 07/09/2015

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n. 3941 del 14/07/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5282 del 13/10/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 2931 del 26/06/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 3784 del 09/08/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5216 del 12/11/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 710 del 15/02/2019 (restrizione dei beni).

ISCRIZIONE

del 09/02/2016, RP 623 RG 3444

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Rep. 293 del 26/01/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n. 3940 del 14/07/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 2932 del 26/06/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 3785 del 09/08/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5217 del 12/11/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 711 del 15/02/2019 (restrizione dei beni).

TRASCRIZIONE

del 19/05/2015, RP 19998 RG 29089

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 30/2015 del 18/06/2015

Atto Giudiziario: Decreto di ammissione Concordato Preventivo

Annotazione n. 5283 del 13/10/2017 (restrizione dei beni)



TRASCRIZIONE

del 14/02/2018, RP 13537 RG 5042

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 845/2018 del 30/01/2018

Domanda giudiziale: Divisione Giudiziale

Per l'appartamento a Venezia Cannaregio 3680

Fg 12 map. 2349 sub 3 le formalità pregiudizievoli esistenti dal 01/01/1980 al 25/03/2021 sono:

ISCRIZIONE

del 16/12/2013, RP 4842 RG 33011

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 5224 del 21/11/2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n.5280 del 13/10/2017 (restrizione dei beni).

ISCRIZIONE

del 10/09/2015, RP 48305 RG 25566

Pubblico ufficiale: Tribunale Rep. 2428/2015 del 07/09/2015

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n. 3941 del 14/07/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5282 del 13/10/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 2931 del 26/06/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 3784 del 09/08/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5216 del 12/11/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 710 del 15/02/2019 (restrizione dei beni).

ISCRIZIONE

del 09/02/2016, RP 623 RG 3444

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Rep. 293 del 26/01/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n. 3940 del 14/07/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 2932 del 26/06/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 3785 del 09/08/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5217 del 12/11/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 711 del 15/02/2019 (restrizione dei beni).

TRASCRIZIONE

del 07/11/2015, RP 26309 RG 45777

Pubblico ufficiale: Candiani Carlo Rep. 91544 del 25/10/2005

Atto tra vivi: Costituzione di vincolo (15 anni)

TRASCRIZIONE

del 19/05/2015, RP 19998 RG 29089

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 30/2015 del 18/06/25

Atto Giudiziario: Decreto di ammissione Concordato Preventivo

Annotazione n. 5283 del 13/10/2017 (restrizione dei beni)



TRASCRIZIONE

del 14/02/2018, RP 13537 RG 5042

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 845/2018 del 30/01/2018

Domanda giudiziale: Divisione Giudiziale

Per il magazzino a Venezia Cannaregio 3679/A

Fg 12 map. 2349 sub 9 le formalità pregiudizievoli esistenti dal 01/01/1980 al 25/03/2021 sono:

ISCRIZIONE

del 10/09/2015, RP 48305 RG 25566

Pubblico ufficiale: Tribunale Rep. 2428/2015 del 07/09/2015

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n. 3941 del 14/07/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5282 del 13/10/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 2931 del 26/06/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 3784 del 09/08/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5216 del 12/11/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 710 del 15/02/2019 (restrizione dei beni).

ISCRIZIONE

del 09/02/2016, RP 623 RG 3444

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso Rep. 293 del 26/01/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Documenti successivi correlati:

Annotazione, n. 3940 del 14/07/2017 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 2932 del 26/06/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 3785 del 09/08/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 5217 del 12/11/2018 (restrizione dei beni);

Annotazione, n. 711 del 15/02/2019 (restrizione dei beni).

TRASCRIZIONE

del 19/05/2015, RP 19998 RG 29089

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 30/2015 del 18/06/25

Atto Giudiziario: Decreto di ammissione Concordato Preventivo

Annotazione n. 5283 del 13/10/2017 (restrizione dei beni)

TRASCRIZIONE

del 14/02/2018, RP 13537 RG 5042

Pubblico ufficiale: Tribunale di Venezia Rep. 845/2018 del 30/01/2018

Domanda giudiziale: Divisione Giudiziale

E) dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;

Il quadro normativo di riferimento per l'efficienza energetica ossia l'art. 13 del D.Lgs 28/2011 stabilisce che nel caso di vendita o locazione l'acquirente o il conduttore deve ricevere informazioni della categoria energetica.



Dalla ricerca per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V. n.659 del 17.04.2012, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente alle unità immobiliari dell'appartamento al mare e per quello di Venezia C.S..

Per l'appartamento del Lido di Venezia, per l'APE si stima un costo di € 200,00 + accessori di legge.

Per l'appartamento di Venezia C.S., per l'APE si stima un costo di € 250,00 + accessori di legge.

Si precisa che per il magazzino l'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario.

G) accerti il valore dei beni all'attualità;

LOTTO 1 _ Lido di Venezia

Fg 31 mappale 298 sub 4 – Appartamento piano primo

Lido di Venezia via Lungomare Marconi 57

E' un appartamento in buone condizioni con affaccio a Nord e Ovest facente parte di un condominio che si eleva 6 piani fuori terra oltre seminterrato e terrazza comune, dotato di ascensore e parti comuni; al piano parzialmente interrato si trovano due magazzini, entrambi finestrati, ma di modesta superficie.

L'appartamento è costituito da una cucina abitabile, un ampio soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone.

Lo scoperto è condominiale.

Il condominio il cui nome "Excelsior" è probabilmente dovuto alla vicinanza della struttura alberghiera di lusso, è un fabbricato in muratura senza particolare pregio architettonico.



L'ingresso comune ha finiture di qualità ma datate e si nota la presenza di umidità di risalita sulle murature del piano seminterrato.

L'appartamento non ha affaccio diretto sul mare.

Pavimentazione in graniglia di vari colori, in buono stato.

Serramenti esterni in legno bianco con controfinestre in alluminio anodizzato color paglierino; porte interne in legno tamburato; portoncino a sicurezza rinforzata. Il bagno è completamente accessoriato (wc, bidet, lavandino, vasca) con rivestimenti e pavimento in piastrelle ceramiche.

Le pareti della cucina in corrispondenza del piano cottura sono rivestite in piastrelle color acquamarina.

Impianto elettrico è in buono stato, ma non a norma.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con allacciamento alla rete pubblica e radiatori in ghisa; per la produzione di acqua calda in estate ho riscontrato l'esistenza di un boiler elettrico.

Seppure per l'appartamento non risulti la presenza dell'APE, si ritiene che la classe energetica sia quella maggiormente energivora ossia la classe "G". Tale valutazione energetica è confortata dalla compravendita di un appartamento simile avvenuta nello stesso fabbricato ove viene riportata la classe energetica.

L'appartamento, oggetto di stima, non è comodamente divisibile.

Determinazione del valore Lotto 1

In virtù della recentissima compravendita avvenuta lo scorso 19 febbraio 2021 per un appartamento del medesimo fabbricato acquistato per € 240.000,00 (€/m² 2.450,00) si ritiene che il valore probabile di mercato dell'appartamento avente una superficie convenzionale comprendente anche il magazzino di m² 95, possa essere di € 228.000,00 (€/m² 2.400,00) a cui si detraggono le spese per la pratica edilizia in sanatoria e l'APE per cui il probabile valore di mercato, al netto delle spese, risulta € 223.700,00



LOTTO 2 – Venezia Cannaregio**Fg 12 map. 2349 sub 3 cat A/2, appartamento****Fg 12 map. 2349 sub 9 cat C/2, magazzino**

Trattasi di un appartamento signorile, ampio, luminoso, con un bell'affaccio a Nord sulla Strada Nova, asse pedonale importante per raggiungere in pochi minuti le aree ancora più centrali della città storica veneziana, come Rialto o San Marco. Vi è anche un piccolo poggiolo in ferro privo di calpestabilità. Al piano terra sul lato strada vi sono dei locali commerciali (ottica e telefonia), mentre il resto del fabbricato ha immobili di tipo residenziale. L'accesso comune avviene da Calle del Becher 368 e da qui si sale al piano primo tramite un'ampia scala condominiale.



L'appartamento ha affaccio prevalente a Nord e ad Est, mentre a Ovest si affaccia sulla stretta calle del Becher e a Sud, tramite due finestre, sulla corte comune e con altra proprietà.

La zona giorno dell'appartamento (cucina m² 37 e soggiorno m² 47) occupa quasi la metà della superficie dell'immobile, poi vi sono due camere di cui una matrimoniale dotata di bagno, un ripostiglio, un ingresso, un corridoio, un bagno. Dall'appartamento si accede direttamente al locale caldaia (impianto di riscaldamento autonomo) al piano terra e da qui al magazzino sub 9 il quale ha accesso dal civico 3679/A. Le finiture interne sono signorili e appropriate alla classe dell'immobile con rivestimenti, pavimentazioni e impianti di qualità.

Tramite un'altra scala interna si accede a un immobile di proprietà esclusiva di terzi: si presume che in caso di vendita, tale scala verrà rimossa oppure rimanga quale utile scaffalatura per libri.

L'accesso all'altra unità avviene già da un'altra scala condominiale.

La ristrutturazione complessiva risale al 1993, ma l'immobile è ottimamente conservato.

Seppure la zona giorno sia molto ampia non è possibile conseguire una comoda divisibilità.

Determinazione del valore Lotto 2

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato si assumono le seguenti superfici:

Appartamento, Fg 12 mappale 2349 sub 3

La sup. residenziale lorda dell'appartamento (p1) è m² 201*1 = m² 201,00

La sup. convenzionale pT (magazzino), m² 8*0,40 = m² 3,20

Magazzino, Fg 12 mappale 2349 sub 9

La sup. convenzionale pT (magazzino), m² 64*0,40 = m² 25,6

Superficie convenzionale complessiva arrotondata, m² 230,00

Per la valutazione dei beni, si è effettuata la valutazione con il sistema dei comparabili (MCA) secondo gli standard internazionali (IVS) e la norma UNI 11612/20015; ossia comparando il prezzo del venduto dichiarato in atti di compravendita, acquistati nel corso degli ultimi due anni, di immobili della zona (medesimo foglio catastale) aventi caratteristiche simili e uguale categoria catastale. Il valore complessivo è stato trasformato nel parametro consueto €/m².

Per la valutazione degli immobili il CTU ha acquisito tre comparabili utili ai fini estimativi:

Comparabile A: Venezia, Cannaregio 679.

Trattasi di appartamento il cui fabbricato venne realizzato nell'700 in classe energetica G (APE 2019) di m² 125 superficie catastale, p1-2. Caldaia autonoma del 1997. Compravendita del 21/09/2020 presso il Notaio Maurizio Campisi di Mestre, rep. n. 8765, raccolta n. 7238, trascritto a Venezia 24/09/2020 RG 26655 RP 18451, al prezzo di € 460.000,00.



Comparabile B: Venezia, Cannaregio 1074/C.

Trattasi di appartamento il cui fabbricato venne realizzato nell'700 in classe energetica F (APE 2020) di m² 99 superficie catastale, pT-1. Caldaia autonoma del 2008. Compravendita del 21/09/2020 presso il Notaio Marco Bianchini di Venezia, rep. n. 3761, raccolta n. 2576, trascritto a Venezia 25/01/2021 RG 2258 RP 16881, al prezzo di € 420.000,00.

Comparabile C: Venezia, Cannaregio 1074/C.

Trattasi di appartamento il cui fabbricato venne realizzato nell'800 in classe energetica F (APE 2015) di m² 225 superficie catastale, pT-3-ST-Altana. Caldaia autonoma del 2002. Compravendita del 21/09/2020 presso il Notaio Dario Cortucci di Milano, rep. n. 50.670, raccolta n. 22.765, trascritto a Venezia 01/02/2021 RG 3087 RP 2274, al prezzo di € 1.170.000,00.

CC 845/2018 - Tribunale di Venezia

Tabella di stima MCA
2021

Arch. Alberto Miggiari

Prezzo e caratteristiche	Attivita	Unità di misura	Comparabile A (mapp 5684)	rapporto mercato	Sup. Commerciale	Comparabile B (mapp 5243)	rapporto mercato	Sup. Commerciale	Comparabile C (mapp 735)	rapporto mercato	Sup. Commerciale	Seggio annuale di rivalutazione Comune di Venezia	Subject (mapp 2346)	rapporto mercato	Sup. Commerciale
Prezzo	PRZ	€	460000,00			420000,00			1170000,00			3,75%	2		
Data primo prezzo certo	DAT	n. mesi	6			2			223				0		
Superficie principale	SP	Mq	124	100,00%	124	89	100,00%	89	2	100,00%	223	100,00%	201	100,00%	201
Terrazza/balconi/balena	TER	Mq	0	80,00%	0,0	0,0	40,00%	41,6	9	83,00%	7,2	0	0	80,00%	0,00
Magazzino	MAG	Mq	0	40,00%	0,00	0	40,00%	1,20	10	40,00%	4,00	72	0	40,00%	28,8
Sottilato 11x150 cm	SOT	n	2	40,00%	0	0	40,00%	0	36	40,00%	14,40	0	0	40,00%	0
Stato di manutenzione (1-5)	STM	n	2			2			2			4	1		
Libro di piano	LIV	n	2			1			3			4	2		
Servizi igienici	BER	n	2			1			4			2	1		
Riscaldamento	RIS	si (1)/no (0)	1			1			1			1	1		
SUP COMMERCIALE	SUP				124,0			131,4			248,6				229,8

Prezzo margine DAT	pA DAT= [PRZ A*(112)]	pB DAT= [PRZ B*(112)]	pC DAT= [PRZ C*(112)]
1437,89	1311,50	3664,71	
Prezzo margine SUP	pA SUP= [PRZ A*(112)]	pB SUP= [PRZ B*(112)]	pC SUP= [PRZ C*(112)]
3708,68	3144,61	4708,36	
Prezzo margine TER	p TER= p SUP*0,8		
2966,94			
Prezzo margine MAG	p MAG= p SUP*0,40		
1483,48			
Prezzo margine SOT	p SOT= p SUP*0,40		
1483,48			
Prezzo margine STM	p STM		
8000,00			
Prezzo margine LIV	pA LIV=PRZ A*1	pB LIV=PRZ B*1	pC LIV=PRZ C*1
4600,00	4200,00	11700,00	
Prezzo margine BER	p BER=PRZ A*1		
4600,00			
Prezzo margine RIS	p RIS=PRZ A*1		
4600,00			

Seggio a w.o. (C)	€ 20.000,00
Verifica stato catastale	€ 60.000,00
Riscali Autonomo (caldale)	€ 5.000,00

Seggio	
Seggio variazione prezzi di mercato (i)	-3,75%
Seggio livello di piano (j)	1,00%

DATA VITE	
Seggio a w.o. (C)	30
Imposta di registro	30
Imposta di bollo	10
Imposta di bollo (C)	10

PRZ	€	460.000,00	A	€	420.000,00	B	€	1.170.000,00	C
DAT	[DATS-DAT]* DAT	€	8.625,00	[DATS-DATB]* DAT	€	2.625,00	[DATS-DATC]* DAT	€	7.312,50
SP	[SUPS-SUPA]* SUP	€	243.371,78	[SUPS-SUPB]* SUP	€	356.004,40	[SUPS-SUPC]* SUP	€	70.106,22
TER	[TERB-TERA]* TER	€	-	[TERB-TERB]* TER	€	132.684,49	[TERB-TERC]* TER	€	22.943,85
MAG	[MAGS-MAGA]* MAG	€	91.775,42	[MAGS-MAGB]* MAG	€	47.951,44	[MAGS-MAGC]* MAG	€	70.208,83
SOT	[SOTB-SOTA]* SOT	€	-	[SOTB-SOTB]* SOT	€	-	[SOTB-SOTC]* SOT	€	45.887,71
STM	[STMS-STMA]* STM	€	160.000,00	[STMS-STMB]* STM	€	160.000,00	[STMS-STMC]* STM	€	80.000,00
LIV	[LIVS-LIVA]* LIV	€	4.600,00	[LIVS-LIVB]* LIV	€	-	[LIVS-LIVC]* LIV	€	23.400,00
BER	[BERS-BERA]* BER	€	-	[BERS-BERB]* BER	€	13.333,33	[BERS-BERC]* BER	€	26.666,67
RIS	[RISB-RISA]* RIS	€	-	[RISB-RISB]* RIS	€	-	[RISB-RISC]* RIS	€	-

Prezzi corrali € 943.922,18 € 902.999,68 € 972.711,88

$\frac{943.922,18}{3,75} = 251.712,61$						
$\frac{251.712,61}{1,00} = 251.712,61$						
Prezzo corretto	€	943.922,18	€	902.999,68	€	972.711,88
Alibuzione peso comp.	€	33,33%	€	33,33%	€	33,33%
Prezzo corretto netto	€	314.657,58	€	300.000,00	€	324.224,05
Valore subject	€ 930.000,00					
Valore subject arrotondato	€ 940.000,00			€	4.090,51	

Dalla tabella di calcolo, il probabile valore di mercato per l'appartamento sub 3 e il magazzino sub 9 risulta essere di € 940.000,00 a cui si detraggono le spese per la sanatoria, l'aggiornamento catastale e l'APE per cui ne deriva che il probabile valore di mercato, al netto delle spese, sia € 930.000,00.

I) precisi in ogni caso la comoda divisibilità in ragione delle richieste delle parti;

Sia l'appartamento al mare (fg 31 mappale 12 sub 4) che quello di Venezia Cannaregio (fg 12 mappale 2346 sub 3) NON sono comodamente divisibili.

Si precisa che seppure l'appartamento di Venezia Cannaregio sia ampio, per poterlo dividere in un paio di unità più piccole occorrerebbe stravolgere la rete impiantistica con una spesa importante anche di tipo edilizio, investimento che potrebbe diminuire il valore dell'immobile.

Firmato Da: MIGGIANI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4335262cbe9441e9c6724ccd5000bd75



Solo il magazzino (sub 9) sarebbe facilmente scorporabile (si tratterebbe di chiudere il varco interno elevando una tramezza) essendo già un'unità distinta, ma il magazzino lo si ritiene utile ai fini dell'uso e di un maggiore valore dell'appartamento che altrimenti sarebbe pressoché privo di ripostiglio.

M) accerti altresì il valore locativo dell'immobile da dividere dalla data del fallimento.

Per la determinazione del valore locativo, il CTU ha effettuato la stima ai sensi della L.431/98 applicando le percentuali previste per i contratti agevolati. A Luglio 2004, le organizzazioni sindacali assieme a quelle dei proprietari sottoscrissero un accordo territoriale per il territorio del Comune di Venezia individuando cinque zone omogenee e per ognuna tre sub-fasce di valori.

Considerato che la data del fallimento risale al 28 gennaio 2016, il valore locativo viene calcolato a partire da Febbraio 2016 a Marzo 2021 (61 mensilità).

Si segnala che, ai sensi della L.431/98, la superficie di ciascuna unità immobiliare viene calcolata in base alla superficie calpestabile (netta) con una tolleranza del 5% +/-.

Data la brevità del periodo (5 anni) si ritiene di non applicare l'aumento ISTAT, peraltro esiguo.

L'appartamento di Venezia Cannaregio ricadeva nella Zona 2 subfascia 3 essendo presenti: tutti gli elementi di tipo A) + almeno tre elementi tra quelli di tipo B) + almeno un elemento tra quelli di tipo C) e almeno uno tra quelli di tipo D).

Si elencano di seguito le caratteristiche assunte in base a quelle indicate nell'accordo territoriale:

- A) Ristrutturazione: il solaio della cucina è stato ristrutturato nel 2011 con un intervento dal locale sottostante, il resto della casa è stato oggetto di intervento nel 1993, quindi si ritiene di non diminuire del 10% il valore base assunto perché l'intervento di ristrutturazione complessiva è stato eseguito da meno di 30 anni e comunque non è prevista per gli immobili in Venezia Centro Storico;
- B) Durata contratto: non viene considerata trattandosi di un accertamento del valore locativo;
- C) Zona di pregio: aumento del 30% del valore base per le Zone 1 e 2;
- D) Superficie alloggio \geq m² 110: la superficie eccedente superiore a m² 110 viene ridotta del 10%;
- E) Alloggio ammobiliato: si ritiene di considerare l'alloggio come non ammobiliato trattandosi di un accertamento del valore locativo nell'ambito di una controversia.

L'immobile ricade nella Zona 2 Cannaregio Sud subfascia 3 e i valori erano compresi tra €/m² 92,61÷106,46. Il valore base assunto di € 106,46 viene rivalutato al 2016 a € 126,26 (fonte ISTAT, coefficiente 1,186).

Il valore base rivalutato viene aumentato del 30% per gli immobili ubicati nel Centro Storico;

il valore di base assunto di €/m² 126,26 * 1,3 = €/m² 164,00 (valore arrotondato).

Per l'appartamento di Venezia Cannaregio (sub 3) risulta:

Tipologia (superficie calpestabile)	Superficie netta	%	Superficie convenzionale
Appartamento	170	100	170,00
Magazzino	5	25	1,25
TOTALE (valore arrotondato)			171,00



Trattandosi di alloggio con superficie >110 metri quadrati, si applica la riduzione del 10% per la superficie eccedente: $171 - 110 = 61$

Il 90% di $m^2 61,00 = m^2 54,9$ per cui la superficie totale convenzionale da assumere diviene:
 $m^2 110,00 + m^2 55,00 = m^2 165,00$ (valore arrotondato) di cui $m^2 1$ (magazzino).

Si procede ora con la determinazione del valore locativo per l'alloggio in:

Venezia Cannaregio Sud, Z.O. 2 Subfascia3,

$\text{€}/m^2 164,00 * m^2 164 = \text{€}/\text{anno} 26.896,00$

$\text{€}/m^2 126,00 * m^2 1 = \text{€}/\text{anno} 126,00$

$26.896,00 + 126,00 = \text{€}/\text{anno} 27.022,00$

$\text{€}/\text{anno} 27.022,00 / 12 \text{ mesi} = \text{€}/\text{mese} 2.252,00$

Pertanto,

per il periodo Febbraio 2016 a Marzo 2020, 50 mensilità * $\text{€}/\text{mese} 2.252,00 = \text{€} 112.590,00$

per il periodo Aprile 2020 ad Aprile 2021, 13 mensilità * $\text{€}/\text{mese} 1.914,00$ (85% di $\text{€} 2.252,00$ causa pandemia) = $\text{€} 24.882,00$

Complessivamente, il valore locativo stimato somma a $\text{€} 137.472,00$

L) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento);

Premesso che gli immobili non sono divisibili, si prevede la formazione di due distinti lotti:

il **Lotto 1** è costituito dall'appartamento al Lido di Venezia per un valore di $\text{€} 223.700,00$;

il **Lotto 2** è formato dall'appartamento e magazzino siti in Venezia Cannaregio 3680 e 3679/a per un valore complessivo di $\text{€} 930.000,00$.

Complessivamente, la somma stimata per i Lotti 1 e 2 risulta essere $\text{€} 1.153.700,00$ a cui si dovrebbe aggiungere la somma di $\text{€} 137.472,00$ quale valore locativo a far data dal 1 Febbraio 2016 ad Aprile 2021.

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Le Osservazioni pervenute nei termini sono solo quelle di [redacted] con il [redacted]

OSS1. Il [redacted] segnala che la centrale termica è comune anche al sub. 4 di proprietà di terzi.

Osservazione accolta.

OSS2. Il [redacted] segnala che il magazzino è in una posizione soggetta ad acqua alta per cui propone di non considerare per i locali al piano terra la maggiore valorizzazione. In effetti la quota altimetrica indicata dal Comune di Venezia (Ramses) è di circa +125 cm slm. Osservazione accolta

OSS3. Il [redacted] propone di considerare il valore intermedio della subfascia 3 della Z.O.2. Il CTU ritiene che non vi siano motivi che giustifichino l'assunzione del valore intermedio. Osservazione non accolta.

OSS4. Il [redacted] segnala che il punto "G) valutazione classe energetica" prevede nell'accordo territoriale del Comune di Venezia PG 2018/162282 del 30/03/2018 una diminuzione del 10% per immobili in classe F e G. Ciò è vero, ma il CTU non ha applicato l'accordo del 2018, bensì quello precedente depositato il 2 luglio 2004 assumendo i valori base di allora e rivalutandoli. Si precisa che il valore base aggiornato a Gennaio 2021 è $\text{€} 130,52$. Osservazione non accolta.



Si provvede a modificare in relazione la superficie convenzionale del magazzino e a non considerare quella della Centrale Termica essendo comune ad altre unità. Questa superficie non verrà considerata neppure per la determinazione del valore locativo.

Per i locali a piano terra non si applicherà l'aumento del 30% per gli immobili di pregio.

Considerando che il periodo di pandemia e quindi una generale diminuzione dei valori locativi si ritiene di diminuire del 15% il canone mensile applicando tale valore per il periodo Aprile 2020 fino all'attualità.

CIRCA IL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Il CTU ha dato disponibilità alle Parti per provare ad individuare una possibile soluzione, ma tale disponibilità non ha trovato consensi.

CONCLUSIONI

La quota di pertinenza che ricade nel [REDACTED] è pari a ½ per cui:

Lotto 1, appartamento al mare, € 223.700,00 / 2 = € 111.850,00

Lotto 2, appartamento con magazzino a Venezia, € 930.000,00 / 2 = € 465.000,00

Valore locativo (Febbraio 2016÷Aprile 2021) appartamento a Venezia Cannaregio,
€ 137.472,00 / 2 = € 68.736,00

Complessivamente, a favore del [REDACTED] risulterebbe la somma di € 645.586,00.

Allegati

Documentazione fotografica

Estratti mappa, visure catastali e planimetrie

Pratiche edilizie

Rilievo difformità con tavola comparativa

Ispezioni ipotecarie

Tabella di calcolo per l'attività estimativa

Atti di compravendita comparabili

Elementi caratterizzanti - All. D (L.431/98)

Accordo Territoriale (L.431/98) Luglio 2004

Osservazioni

Il CTU

Arch. Alberto Miggiani

