
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

PROCEDIMENTO N. 8153/2020 R.G. Tribunale Ordinario di Venezia

G.I. DOTT. FILIPPONE PAOLO

Promosso da

■■■■ ■■■■

Contro

■■■■ ■■■■

Relazione di Consulenza Tecnica

Eraclea, 11/05/2022

SOMMARIO

SOMMARIO	2
QUESITO	3
OPERAZIONI PERITALI ED INDAGINI EFFETTUATE	3
RISPOSTA ALLA PRIMA PARTE DEL QUESITO	4
<i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	4
<i>PROPRIETA'</i>	4
<i>PROVENIENZA</i>	5
<i>CONSISTENZA</i>	5
<i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	6
<i>ATTI EDILIZI LEGITTIMANTI</i>	7
RISPOSTA ALLA SECONDA PARTE DEL QUESITO	9
RISPOSTA ALLA TERZA PARTE DEL QUESITO	10
RISPOSTA ALLA QUARTA PARTE DEL QUESITO	10
RISPOSTA ALLA QUINTA PARTE DEL QUESITO	11
RISPOSTA ALLA SESTA PARTE DEL QUESITO	11
RISPOSTA ALLA SETTIMA PARTE DEL QUESITO	12
RISPOSTA ALLA OTTAVA PARTE DEL QUESITO	12
RISPOSTA ALLA NONA PARTE DEL QUESITO	13
OSSERVAZIONE DEL LEGALE	19
CONCLUSIONI	20

QUESITO

Il quesito posto dall'Ill.mo Giudice dr. FILIPPONE PAOLO all'udienza del 21.12.2021 è il seguente:

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

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;

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;

dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;

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;

accerti il valore dei beni all'attualità;

indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie;

predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento)

stimi il valore locativo dell'unità immobiliare da dividere, dall'agosto 2015 ad oggi”

OPERAZIONI PERITALI ED INDAGINI EFFETTUATE

In data **25 gennaio 2022** si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di cui è causa. A tale sopralluogo erano presenti per la parte attrice la sig.ra [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un attento esame visivo e fotografico.

In data **11 aprile 2022** è stato effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile per effettuare delle misurazioni.

A tale sopralluogo erano presenti per la parte attrice la sig.ra [REDACTED].

PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], proviene dalla Dichiarazione di Successione Volume 9990 n. 2908 registrato in data 18/12/2018, trascritto in data 06/03/2019 ai nn. 5122/7307, a favore dei figli [REDACTED] e [REDACTED] a seguito del decesso avvenuto in data [REDACTED] della signora [REDACTED]

La sig.ra [REDACTED] era proprietaria in forza dell'atto di Compravendita del 18 luglio 1997 n. 56362 di rep. Del Notaio Francesco Candiani, dove si descriveva l'immobile: *"Appartamento al secondo piano, contraddistinto dal numero interno 5 della scala B, con cantina al piano seminterrato, via Rubicone, 21."*

Si segnala che non è stata rintracciata l'Accettazione dell'Eredità.

CONSISTENZA

Si riportano di seguito le dimensioni dei vari locali su due tabelle.

La prima tabella riporta le superfici da rilievo, mentre la seconda le superfici e le destinazioni autorizzate e riportate nei grafici allegati alla concessione in Sanatoria PROT. N. 10477/6123/00 DEL 20/09/1991 e nella DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) DEL 08/08/1997 PROT. GENERALE N. 116961, PROTOCOLLO ED. PRIVATA N. 9566.

SUPERFICIE CALPESTABILE DA RILIEVO

NOTE

Piano Secondo

INGRESSO	mq.	0,96
SOGGIORNO	mq.	18,38
DISBRIGO	mq.	1,82
CAMERA	mq.	15,91
CAMERA	mq.	16,64
CUCINA	mq.	9,52
BAGNO	mq.	4,07

VERANDA	mq.	3,69	
VERANDA	mq.	3,87	
Piano seminterrato			
MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO	mq.	7,40	Locale non accessibile. SUPERFICIE DESUNTA DA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE
TOTALE	mq.	82,27	

SUPERFICIE CALPESTABILE	
AUTORIZZATA	NOTE

MISURE DESUNTE DAI GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE IN SANATORIA PROT. N. 10477/6123/00 DEL 20/09/1991

DESTINAZIONI LOCALI DESUNTE COME DA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA) DEL 08/08/1997 PROT. GENERALE N. 116961, PROTOCOLLO ED. PRIVATA N. 9566

Piano Secondo

INGRESSO	mq.	1,30	
SOGGIORNO	mq.	18,99	
DISBRIGO	mq.	1,79	
CAMERA	mq.	15,86	
CAMERA	mq.	15,53	
CUCINA	mq.	9,53	
BAGNO	mq.	4,35	
VERANDA	mq.	3,30	
VERANDA	mq.	3,74	
Piano seminterrato			
MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO	mq.	7,40	SUPERFICIE DESUNTA DA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE
TOTALE	mq.	81,79	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, come da visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2022, è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di VENEZIA (L736) (VE): **Foglio 135 Particella 4217 Subalterno 23**; Classamento: Rendita Euro 371,85, Zona censuaria 9, Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 6 vani; indirizzo: VIA RUBICONE n. 21 Piano 2; Dati di superficie: Totale: 91 m2 Totale escluse aree scoperte: 91 m2.

Nella scheda catastale è rappresentata l'abitazione posta al piano secondo con altezza di mt. 2,92 e composta da: ingresso, soggiorno con veranda, disbrigo, n. 2 camere, cucina con veranda, bagno; al seminterrato è rappresentato un locale a magazzino con altezza di mt. 1,90.

Il bene è stato inserito al N.C.E.U. a seguito di Denuncia di Variazione catastale n. 2288/1986. I dati catastali dell'unità oggetto di variazione riportavano originariamente: Partita 29241 Sez. M, Foglio 14, Particella 1722, Sub. 11, Via Rubicone civico 21, Piano 2, Z.C. 9, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Rendita 900 Lire. L'identificazione attuale deriva dall'ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 176/2016). Nella visura catastale viene riportata l'annotazione: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ ME FGL 14 PLA 1722 SUB 11 PER ALLINEAMENTO MAPPE - proviene per variazione territoriale dal foglio ME/14 del comune di Venezia sezione Mestre.

L'intestazione riportata in catasto è la seguente: totale intestati: 2

1. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] Diritto di:

Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VENEZIA (VE) - UU Sede VENEZIA (VE) Registrazione Volume 9990 n. 2908 registrato in data 18/12/2018 - DI [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 6928.1/2021 - Pratica n. VE0078365 in atti dal 12/07/2021.

ATTI EDILIZI LEGITTIMANTI

Nell'atto di Compravendita del 18 luglio 1997 n. 56362 di rep. Del Notaio Francesco Candiani, si indica che le opere relative al fabbricato e all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, *“per quanto eseguito e non autorizzato, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10477/6123/00 in data 20/09/1991”*.

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha messo a disposizione della scrivente gli originali delle pratiche edilizie che hanno interessato l'unità abitativa, a partire dalla **Concessione in Sanatoria prot. n. 10477/6123/00 del 20/09/1991** a nome di [REDACTED] relativa a: Chiusura loggia e installazione veranda sul poggolo in corrispondenza del soggiorno dell'alloggio al piano 2 dell'edificio autorizzato con Licenza Edilizia 755/52, sito in via Rubicone (Carpenedo) 21, Sez. 6 Mestre, Foglio 14, Mappale 1722, Subalterno 11. Nel documento si indica che viene rilasciata la

Concessione “conformemente ai tipi (Elaborati n. 1) che, muniti del timbro dell’ufficio fanno parte integrante del presente Atto”.

Si fa notare che la dicitura della Concessione in Sanatoria sembra riferirsi ad un’unica veranda, mentre nei grafici sono rappresentate, come opere abusive, entrambe le due verande poste in corrispondenza delle terrazze presenti e, nella dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, dove sono indicate le opere abusive eseguite, si dichiara testualmente: *“che ho abusivamente eseguito le seguenti modifiche all’originale assetto dell’abitazione di cui al precedente paragrafo: anno 1971, costruzione di due verande in ferro zincato e vetro”*. Nel modello 47/85-A ed R sono altresì indicati i mq. complessivi della sanatoria che corrispondono a quelli di entrambe le terrazze. Si ritiene che vi sia stato un mero errore di scrittura della Concessione Edilizia in Sanatoria, rimediabile richiedendo la correzione agli Uffici Tecnici, anche se tutta la documentazione tecnica definisce, senza margini di dubbio, quanto sanato.

L’ulteriore pratica edilizia fornita in originale è relativa alla **Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 08/08/1997 prot. generale n. 116961, protocollo Ed. Privata n. 9566**, a nome della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], per l’esecuzione di opere interne all’unità immobiliare e, come descritto nella relazione di progetto, consistenti in:

- *“cambio di utilizzo dell’attuale locale soggiorno in camera e dell’attuale camera in soggiorno;*
- *demolizione di un tratto di tramezzo in laterizio, posto di fronte al portoncino d’ingresso, al fine di comunicare direttamente con il locale da destinarsi a soggiorno;*
- *tamponamento di una porta sul corridoio d’ingresso che comunicava con l’originario soggiorno.”*

Dal rilievo effettuato, e riportato in allegato, è emerso che vi sono delle difformità nella rappresentazione delle quote interne dell’unità, così come riportate nella Concessione in Sanatoria. Le differenze di quota possono essere riferite solo ad una errata rappresentazione delle stesse negli elaborati grafici della domanda in sanatoria, in quanto, si ritiene improbabile che vi siano stati degli spostamenti di pareti nell’ordine di una decina di centimetri o che la stessa terrazza /veranda posta a nord est sia stata ampliata di 30 cm rispetto, tenendo conto che è perfettamente in linea con la terrazza/veranda del piano inferiore.

In Comune di Venezia ha disciplinato la rettifica degli errori materiali di rappresentazione nei titoli abilitativi relativi a condoni edilizi con Determinazione del Dirigente n. 718 del 06/04/2021 Fascicolo 2021.XII/2/10.1974 “condoni edilizi”. Tenuto conto che gli errori di rappresentazione grafica presenti nelle richieste di sanatoria derivano da erronee misurazioni o restituzioni grafiche, nel caso di comprovante documentazione e dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato che attesti il preciso stato dei luoghi e degli immobili in

coerenza con quello oggetto del condono edilizio, è data la possibilità di richiedere rettifica attraverso la modulistica specifica e corrispondendo un importo pari ad euro 250,00 per diritti di segreteria.

RISPOSTA ALLA SECONDA PARTE DEL QUESITO

“(...) 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; (...)”

Ispezione telematica Ispezione n. T126260 del 16/02/2022 per immobile

Immobile: Comune di VENEZIA (VE) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 14 - Particella 1722 - Subalterno 11 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 15/02/2022 Immobili individuati Comune di VENEZIA (VE) Catasto Fabbricati Sezione censuaria ME 1. Sezione urbana ME Foglio 0014 Particella 01722 Subalterno 0011.

Non sono risultate iscritte Iscrizioni o Trascrizioni.

Ispezione telematica Ispezione n. T68508 del 09/04/2022 per immobile

Immobile: Comune di VENEZIA (VE) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 135 - Particella 4217 - Subalterno 23 Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 08/04/2022 Immobili individuati Comune di VENEZIA (VE) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0135 Particella 04217 Subalterno 0023.

Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE del 06/03/2019 - Registro Particolare 5122 Registro Generale 7307
Pubblico ufficiale VENEZIA 2 Repertorio 2908/9990 del 18/12/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e relative all'identificazione catastale attuale dell'immobile e precedente il 2016, non sono state rilevate Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli.

RISPOSTA ALLA TERZA PARTE DEL QUESITO

“(...) 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; (...)”

Come indicato in risposta alla prima parte del quesito, sono emerse delle difformità nella rappresentazione delle quote interne dell'unità, così come riportate nella Concessione in Sanatoria.

In Comune di Venezia ha disciplinato la rettifica degli errori materiali di rappresentazione nei titoli abilitativi relativi a condoni edilizi con Determinazione del Dirigente n. 718 del 06/04/2021 Fascicolo 2021.XII/2/10.1974 “condoni edilizi”, attraverso la richiesta di rettifica con la modulistica specifica e corrispondendo un importo pari ad euro 250,00 per diritti di segreteria.

Le spese da sostenere sono relative all'importo dei diritti di segreteria e degli onorari del tecnico che dovrà predisporre ed inviare la documentazione, anche grafica.

Si ritiene che l'importo complessivo della richiesta di rettifica, possa quantificarsi in euro 1750,00, comprensivo di diritti di segreteria, IVA e spese accessorie.

RISPOSTA ALLA QUARTA PARTE DEL QUESITO

“(...) dica della conformità dei beni alle risultanze catastali; (...)”

La scheda planimetrica catastale risale al 1986 e riporta la situazione dell'edificio oggetto di Condono. La planimetria catastale non risulta aggiornata alla variazione interna derivata dalla DIA del 08/08/1997 prot. generale n. 116961, protocollo Ed. Privata n. 9566 e corrispondente allo stato attuale.

Si ritiene di dover procedere all'aggiornamento della scheda planimetrica catastale. Il costo dell'aggiornamento, comprensivo di diritti di segreteria, onorari del redattore comprensivi di IVA e spese accessorie, si può quantificare in euro 500,00.

RISPOSTA ALLA QUINTA PARTE DEL QUESITO

“(...) 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; (...)”

Non è stato rintracciato alcun certificato di prestazione energetica, né dalle parti né sul portale della Regione Veneto.

RISPOSTA ALLA SESTA PARTE DEL QUESITO

“(...) accerti il valore dei beni all’attualità; (...)”

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 6 mesi di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale A/4), all’interno del foglio catastale 135 del Comune di VENEZIA località Mestre, sono risultate n° 3 compravendite confrontabili con l’immobile di stima. (In allegato i riferimenti ai comparabili e lo schema sintetico di calcolo).

La stima, effettuata secondo i parametri dell’International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili, ha determinato un valore unitario, arrotondato, dell’immobile di euro 121.000,00.

Dal risultato del valore del bene sono stati dedotti gli importi relativa a:

- spese per la rettifica della sanatoria edilizia, comprensiva di diritti di segreteria ed onorari del tecnico professionista;
- spese per la redazione dell’APE
- spese per la variazione della scheda catastale, comprensiva di diritti catastali ed onorari del tecnico professionista.

Si riporta la tabella riepilogativa con la valutazione finale.

VALORE UNITARIO IMMOBILE	121.000,00 €
<hr/>	
A DETRARRE	
spese per la rettifica della sanatoria edilizia , comprensiva di diritti di segreteria ed onorari del tecnico professionista;	- 1.750,00 €
spese per la redazione dell’APE	- 250,00 €

spese per la variazione della scheda catastale, comprensiva di diritti catastali ed onorari del tecnico professionista.

500,00 €

VALORE UNITARIO IMMOBILE RISULTANTE

118.500,00 €

Il valore dei beni all'attualità risulta essere di euro 118.500,00.

RISPOSTA ALLA SETTIMA PARTE DEL QUESITO

"(...) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie; (...)"

La divisione degli immobili in comunione risulta impraticabile, perché, ai sensi dell'art. 37.4 del Regolamento Edilizio del comune di Venezia, non vi è la possibilità di creare due unità indipendenti. L'art. 37.4 relativo alle Superfici minime recita: *"I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure: a) superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, cucine, locali pranzo, studi), il lato minimo dovrà essere di almeno m. 2,00; b) l'alloggio deve avere una superficie minima utile di pavimento, comprensiva dei servizi non inferiore a mq 38."*

Nel caso in questione non è possibile creare due unità indipendenti con una superficie utile di pavimento di almeno mq. 38,00, soprattutto considerando di non poter intervenire sulle divisioni strutturali e sul posizionamento delle colonne di scarico degli impianti.

RISPOSTA ALLA OTTAVA PARTE DEL QUESITO

"(...) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento) (...)"

Non si è proceduto alla predisposizione di piani divisionali in quanto l'alloggio non è comodamente divisibile.

RISPOSTA ALLA NONA PARTE DEL QUESITO

“(…) stimi il valore locativo dell’unità immobiliare da dividere, dall’agosto 2015 ad oggi”

(…)”

Il valore locativo dell’immobile è stata effettuata, a partire dal 2018, secondo *quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra ASPPI, UPPI, CONFEDILIZIA, SUNIA, SICET, UNIAT e Unione Inquilini, inserendo anche l’aggiornamento contrattuale annuale del 75% della variazione Istat.*

L’ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI VENEZIA, di seguito abbreviato in “ACCORDO”, deriva dall’applicazione di quanto indicato dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze.

Nella determinazione del valore locativo degli anni precedenti si è valutato di considerare l’importo ritrovato nel 2018 come importo di mercato probabile e fisso.

Nel suddetto “ACCORDO” si fa riferimento alle condizioni stabilite e definite in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

L’ambito di applicazione dell’“ACCORDO” è costituito dall’intero territorio amministrativo del Comune di Venezia.

Tale territorio viene suddiviso in 5 (cinque) aree omogenee.

L’edificio oggetto di perizia ricade nella “**zona omogenea 4**”.

All’interno delle aree omogenee sono definite tre fasce di oscillazione dei canoni, dette “subfasce” e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi.

ZONA OMOGENEA 4

	SUBFASCIA 1		SUBFASCIA 2		SUBFASCIA 3
DA	€ 45,37	DA	€ 60,77	DA	€ 71,09
A	€ 71,77	A	€ 82,23	A	€ 92,66

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, si tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui

agli allegati Tab.2 e Tab 3 (Elementi oggettivi e criteri) dell'“ACCORDO”.

Si riportano gli elementi oggettivi individuati nell'unità immobiliare oggetto di perizia, di cui la Tab. 2:

TAB 2 (Rev. 15/09/18)		
ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUBFASCIA DI APPARTENENZA DELL'APPARTAMENTO		
Elementi di tipo A)		
Impianto elettrico funzionante	SI	
Impianto di acqua corrente funzionante	SI	
Allacciamento alla rete del gas funzionante	SI	
Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) funzionante	SI	
Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica	SI	
Elementi di tipo B)		
Autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto (singolo o in Autorimessa comune)		NO
Cortile comune o area verde comune		NO
Cantina o magazzino	SI	
Sottotetto o soffitta		NO
Terrazza o balcone o poggiolo calpestabile	SI	
Doppi vetri o doppi serramenti o vetro camera su almeno il 50% delle finestre	SI	
Locale adibito a cucina con almeno una finestra *	SI	
Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto		
Elementi di tipo C)		
Area verde di pertinenza della singola unità		NO
Doppi servizi igienici di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica		NO
Ulteriore autorimessa singola, o posto auto coperto o scoperto oltre al primo sia singolo che in autorimessa od area comune		NO
Impianto di condizionamento		NO
Impianto sportivo di pertinenza dell'edificio		NO
Porta blindata		NO
Terrazza esclusiva superiore a 20 mq.		NO
Impianto videocitofonico		NO
Impianto ascensore oltre il 2° livello		NO

* Per locale cucina si intende anche il locale soggiorno-angolo cottura negli appartamenti con superficie calpestabile inferiore a 70 mq.

La collocazione dell'immobile nella subfascia viene valutata secondo il seguente criterio:

nella **subfascia intermedia**, per gli immobili in terraferma, devono essere presenti:

- almeno quattro elementi di tipo A)

- almeno quattro elementi tra quelli di tipo B) e C)

Elementi presenti nell'edificio in questione:

RISULTANZE		
Elementi di tipo A)	N°	5
Elementi di tipo B)	N°	4
Elementi di tipo C)	N°	0

Da tale schema si desume che l'edificio rientri nella **subfascia 2**.

Ai valori indicati nella subfascia 2 vanno applicati:

1. un incremento del 6 % (sei per cento) per la durata di 6 (sei) anni del contratto;
2. un incremento pari al 25% (venticinque per cento) per la presenza di arredo completo.

Si riportano anche i criteri di CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE, sempre indicati nell'“ACCORDO”:

“La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile, incrementata o diminuita applicando un coefficiente moltiplicativo K secondo la formula applicabile all'edificio:

-per $70 < Sup < 110$ $K = 1,13 - 0,2/100 \times Sup$

$Sup K = sup \times K$

Si precisa che le superfici accessorie, Sup. A, verranno aggiunte alla superficie utile come sopra calcolata

e) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili.

Il canone verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale (Sup C) calcolata ai sensi di quanto sopra.

$Sup C = Sup K + Sup A.$

I metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.”

I valori determinati vengono annualmente assoggettati a revisione Istat in ragione del 75% con riferimento all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Tenendo conto di quanto sopra indicato, si riporta la tabella di calcolo del valore della

locazione riferita alla ZONA OMOGENEA 4 ed alla SUBFASCIA 2.

SUPERFICI DA RILIEVO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE		COEFF.	SUP. CONVENZIONALE
Piano Secondo			
INGRESSO	mq. 0,96	1	0,96
SOGGIORNO	mq. 18,38	1	18,38
DISBRIGO	mq. 1,82	1	1,82
CAMERA	mq. 15,91	1	15,91
CAMERA	mq. 16,64	1	16,64
CUCINA	mq. 9,52	1	9,52
BAGNO	mq. 4,07	1	4,07
VERANDA	mq. 3,69	0,25	0,92
VERANDA	mq. 3,87	0,25	0,97
Piano seminterrato			
MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO	mq. 7,40	0,25	1,85
TOTALE	mq. 82,27		71,05

Vengono riportati i calcoli riferiti ai valori di locazione minimi e massimi.

ZONA OMOGENEA 4

VALORE MINIMO SUBFASCIA 2	€ 60,77		
INCREMENTO PER CONTRATTO > 6 ANNI	6%		
INCREMENTO PER PRESENZA ARREDO COMPLETO	25%		
		€ 79,61	
SUPERFICIE CALPESTABILE		71,05	
COEFFICIENTE K PER SUP. >70 mq. e < 110 mq.	1,13		
SUPERFICIE "K"		mq.	80,49
SUPERFICIE CONVENZIONALE (K)		mq.	80,49
E' previsto che i metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.			
CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE			€ 6.407,70
CANONE DI LOCAZIONE MENSILE			€ 533,97

VALORE MASSIMO SUBFASCIA 2	€ 82,23		
INCREMENTO PER CONTRATTO > 6 ANNI	6%	€ 87,16	

INCREMENTO PER PRESENZA ARREDO COMPLETO	25%		
		€ 107,72	
SUPERFICIE CALPESTABILE		71,05	
COEFFICIENTE K PER SUP. >70 mq. e < 110 mq.	1,13		
SUPERFICIE "K"		mq.	80,49
SUPERFICIE CONVENZIONALE (K)		mq.	80,49
E' previsto che i metri quadri utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.			
CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE			€ 8.670,48
CANONE DI LOCAZIONE MENSILE			€ 722,54

IMPORTO CANONE MENSILE CALCOLATO SECONDO IL VALORE MINIMO SUBFASCIA 2			
		533,97 €	
		VALORI CANONE MENSILE	VALORI CANONE ANNUALE
CANONE da agosto 2015 a dicembre 2015		533,97 €	2.669,87 €
CANONE 2016		533,97 €	6.407,70 €
CANONE 2017		533,97 €	6.407,70 €
CANONE 2018		533,97 €	6.407,70 €
CANONE 2019		533,97 €	6.407,70 €
Indice Istat a Gennaio 2019	102,2		
Indice Istat a Gennaio 2020	102,7		
Variazione percentuale dell'indice	0,49%		
Di cui il 75%	0,37%		
Importo rivalutazione		1,96 €	
CANONE RIVALUTATO A GENNAIO 2020		535,93 €	6.431,21 €
Indice Istat a Gennaio 2020	102,7		
Indice Istat a Gennaio 2021	102,9		
Variazione percentuale dell'indice	0,20%		
Di cui il 75%	0,15%		
Importo rivalutazione		0,79 €	
CANONE RIVALUTATO A GENNAIO 2021		536,72 €	6.440,67 €
Indice Istat a Gennaio 2021	102,9		
Indice Istat a Febbraio 2022	108,8		
Variazione percentuale dell'indice	5,73%		
Di cui il 75%	4,30%		
Importo rivalutazione		23,08 €	
CANONE RIVALUTATO A FEBBRAIO 2022		559,80 €	1.679,41 €
TOTALE VALORI CANONE DI LOCAZIONE ANNUALI (MINIMO)			42.851,95 €

IMPORTO CANONE MENSILE CALCOLATO SECONDO IL VALORE MASSIMO SUBFASCIA 2			722,54 €
	VALORI CANONE MENSILE	VALORI CANONE ANNUALE	
CANONE 2015	722,54 €	3.612,70 €	
CANONE 2016	722,54 €	8.670,48 €	
CANONE 2017	722,54 €	8.670,48 €	
CANONE 2018	722,54 €	8.670,48 €	
CANONE 2019	722,54 €	8.670,48 €	
Indice Istat a Gennaio 2019	102,5		
Indice Istat a Gennaio 2020	102,6		
Variazione percentuale dell'indice	0,10%		
Di cui il 75%	0,07%		
Importo rivalutazione		0,53 €	
CANONE RIVALUTATO A GENNAIO 2020		723,07 €	8.676,82 €
Indice Istat a Gennaio 2020	102,6		
Indice Istat a Gennaio 2021	103,3		
Variazione percentuale dell'indice	0,69%		
Di cui il 75%	0,52%		
Importo rivalutazione		3,73 €	
CANONE RIVALUTATO A GENNAIO 2021		726,79 €	8.721,53 €
Indice Istat a Gennaio 2021	103,3		
Indice Istat a Febbraio 2022 (L'INDICE DI MARZO NON E' ANCORA PUBBLICATO)	108,8		
Variazione percentuale dell'indice	5,32%		
Di cui il 75%	3,99%		
Importo rivalutazione		29,02 €	
CANONE RIVALUTATO A FEBBRAIO 2022		755,82 €	2.267,45 €
TOTALE VALORI CANONE DI LOCAZIONE ANNUALI (MASSIMO)			57.960,42 €

L'importo del canone previsto ai fini del calcolo dell'imposta di registro per le categorie catastali adibite ad abitazioni, dove si moltiplica la rendita catastale per il coefficiente 126 e si ricava il canone applicando la percentuale del 10% è superiore a quello minimo determinato come sopra. Nel nostro caso, il canone minimo corrisponderebbe a: 371,85 (valore rendita catastale) x 126 = 46853,1 (valore catastale) quindi applicando il 10% si avrebbe un canone annuo minimo corrispondente a € 4685,31, mensile € 390,44.

Tenendo conto che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, è possibile tener conto anche dello stato manutentivo dell'alloggio, ritenuto buono, ma anche dello stato manutentivo dell'intero stabile, ritenuto scarso, si ritiene che per l'attribuzione del canone di locazione si possa tener

conto di un valore medio.

Pertanto, tenendo conto che il totale dei canoni di locazione calcolati, riferiti agli anni dall'agosto 2015 ad oggi (marzo 2022), considerando i valori minimi, è pari ad euro 42.851,95 (media mensile pari ad euro 535,65), mentre il totale dei canoni di locazione calcolati, riferiti agli anni dall'agosto 2015 ad oggi (marzo 2022), considerando i valori massimi, è pari ad euro 57.960,42 (media mensile pari ad euro 724,51), il valore locativo dell'immobile dall'agosto 2015 ad oggi (marzo 2022), **considerando l'importo medio arrotondato, è pari ad euro 50.406,00, pari ad una media mensile arrotondata di euro 630,00.**

OSSERVAZIONE DEL LEGALE

Il legale di parte attrice ha presentato la seguente osservazione: " Ho esaminato la Sua relazione e per quanto di mia conoscenza, trovo congruo il valore da Lei attribuito all'immobile. Trovo invece, al di fuori dei valori di mercato il canone indicato pari ad € 355,00 (28.400,00:80 - da agosto 2015 a marzo 2022) e perché vedo costantemente contratti di locazione che su appartamenti di quella tipologia indicano come minimo un valore di € 700,00 mensili. Rilevo come all'interno dell'appartamento siano state apportate migliorie e come l'immobile sia servito egregiamente dai mezzi pubblici."

Si condivide l'osservazione, anche perché il valore locativo indicato nella nota del Legale risultante dal calcolo del valore complessivo dei canoni a partire da agosto 2015 è frutto di un refuso, avendo saltato nella tabella il valore dell'intero 2019.

Per una ulteriore verifica di quanto riportato e per rispondere in maniera adeguata all'osservazione, mi sono confrontata con un tecnico del SUNIA di Mestre ed è emerso che, nel caso in questione, avrei potuto riportare l'immobile in subfascia 2 anziché 1, potendo considerare i 4 elementi di tipo B di cui la Tabella 2, come sufficienti per il salto di subfascia.

Sulla base delle considerazioni fatte, ho provveduto a correggere gli importi ed ad aggiungere un aumento dovuto alla presenza di tutti gli arredi: cucina, bagno, camera, forno/piano cottura-frigorifero-lavatrice-soggiorno.

Si precisa che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, si tiene conto anche dei seguenti elementi: a) tipologia dell'alloggio; b) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; c) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.); d) presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.); e) dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del

riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.); f) eventuale dotazione di mobilio.

Nella valutazione dell'alloggio oggetto di causa, fatto salvo le condizioni manutentive dello stesso considerate buone e per la presenza dell'arredo, tutti gli altri parametri, che avrebbero potuto spostare la valutazione verso il valore massimo, sono assenti o valutati insufficienti e scarsi.

Per tale ragione , si è mantenuta la valutazione adottando un valore medio.

CONCLUSIONI

In risposta alla prima parte del quesito proposto:

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

E' stata descritta l'unità immobiliare, comprendendo anche la proprietà e la relativa provenienza, la consistenza, l'identificazione catastale e gli atti edilizi che l'hanno legittimata.

E' stata riscontrata una difformità tra il rilievo effettuato e quanto indicato nella Concessione edilizia in Sanatoria prot. n. 10477/6123/00 del 20/09/1991. E' stata data indicazione della risoluzione con i relativi costi, che sono pari a complessivi euro 1750,00.

* * *

In risposta alla seconda parte del quesito proposto:

“(...) 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; (...)”

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e relative all'identificazione catastale attuale dell'immobile e precedente il 2016, non sono state rilevate Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli.

* * *

In risposta alla terza parte del quesito proposto:

"(...) 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; (...)"

Sono emerse delle difformità nella rappresentazione delle quote interne dell'unità, così come riportate nella Concessione in Sanatoria.

Le spese da sostenere sono relative all'importo dei diritti di segreteria e degli onorari del tecnico che dovrà predisporre ed inviare la documentazione, anche grafica.

Si ritiene che l'importo complessivo della richiesta di rettifica, possa quantificarsi in euro 1750,00, comprensivo di diritti di segreteria, IVA e spese accessorie.

* * *

In risposta alla quarta parte del quesito proposto:

"(...) dica della conformità dei beni alle risultanze catastali; (...)"

La scheda planimetrica non risulta aggiornata alla variazione interna derivata dalla DIA del 08/08/1997 prot. generale n. 116961, protocollo Ed. Privata n. 9566 e corrispondente allo stato attuale.

Si ritiene di dover procedere all'aggiornamento della scheda planimetrica catastale. Il costo dell'aggiornamento, comprensivo di diritti di segreteria, onorari del redattore comprensivi di IVA e spese accessorie, si può quantificare in euro 500,00.

* * *

In risposta alla quinta parte del quesito proposto:

“(...) 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; (...)”

Non è stato rintracciato alcun certificato di prestazione energetica, né dalle parti né sul portale della Regione Veneto.

* * *

In risposta alla sesta parte del quesito proposto:

“(...) accerti il valore dei beni all’attualità; (...)”

La stima, effettuata secondo i parametri dell’International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili, ha determinato un valore unitario, arrotondato, dell’immobile di euro 121.000,00.

Dal risultato del valore del bene sono stati dedotti gli importi relativa a:

- spese per la rettifica della sanatoria edilizia, comprensiva di diritti di segreteria ed onorari del tecnico professionista;
- spese per la redazione dell’APE
- spese per la variazione della scheda catastale, comprensiva di diritti catastali ed onorari del tecnico professionista.

Il valore dei beni all’attualità risulta essere di euro 118.500,00.

* * *

In risposta alla settima parte del quesito proposto:

“(...) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie; (...)”

Nel caso in questione non è possibile creare due unità indipendenti, soprattutto considerando di non poter intervenire sulle divisioni strutturali e sul posizionamento delle colonne di scarico degli impianti.

* * *

In risposta alla ottava parte del quesito proposto:

“(…) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento) (…)”

Non si è proceduto alla predisposizione di piani divisionali in quanto l'alloggio non è comodamente divisibile.

* * *

In risposta alla nona parte del quesito proposto:

*“(…) stimi il valore locativo dell'unità immobiliare da dividere, dall'agosto 2015 ad oggi”
(…)”*

Il totale dei canoni di locazione calcolati, considerando i valori minimi, è pari ad euro 42.851,95 (media mensile pari ad euro 535,65), mentre il totale dei canoni di locazione calcolati, riferiti agli anni dall'agosto 2015 ad oggi (marzo 2022), considerando i valori massimi, è pari ad euro 57.960,42 (media mensile pari ad euro 724,51).

Tenendo conto che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, è possibile tener conto anche dello stato manutentivo dell'alloggio ritenuto buono, ma anche dello stato manutentivo dell'intero stabile, ritenuto scarso, si ritiene che per l'attribuzione del canone di locazione si possa tener conto di un valore medio.

Pertanto, il valore locativo dell'immobile dall'agosto 2015 ad oggi (marzo 2022), tenuto conto dell'importo medio arrotondato, è pari ad euro 50.406,00, pari ad una media mensile arrotondata di euro 630,00.

Il ctu (arch. Maria Michela Morsilli)



Allegati:

- R.G. 8153_2020 ALLEGATO FOTOGRAFICO
- R.G. 8153_2020 ALLEGATO GRAFICO
- R.G. 8153_2020 CONCESSIONE IN SANATORIA 1991
- R.G. 8153_2020 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 1997
- R.G. 8153_2020 ISPEZIONE IPOTECARIA FG. 14 MAPP. 1722 SUB. 11
- R.G. 8153_2020 ISPEZIONE IPOTECARIA FG. 135 MAPP. 4217 SUB. 23
- R.G. 8153_2020 VISURA ATTUALE PER IMMOBILE FG. 135 MAPP. 4217 SUB. 23
- R.G. 8153_2020 VISURA ATTUALE PER IMMOBILE SOPPRESSO FG. 14 MAPP. 1722 SUB. 11
- R.G. 8153_2020 SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE
- R.G. 8153_2020 VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 14 MAPP. 1722 SUB. 11
- R.G. 8153_2020 RIFERIMENTO COMPARABILI E SCHEMA CALCOLO VALORE IMMOBILE
- R.G. 8153_2020 OSSERVAZIONE AVVOCATO [REDACTED]