

**AVANTI IL TRIBUNALE DI VENEZIA**

nella causa civile - Rgn.12768/2018      udienza **18.10.2021**

Giudice: **Dott.Giovanni CALASSO**

Promossa da:

██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████, con l'avv. ██████████ del foro di Venezia -  
assistito dal ██████████

- attore -

CONTRO

██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████), con l'avv. ██████████ del foro di Rovigo

- convenuto -

nonché contro

██████████ nata a ██████████ il ██████████  
██████████

- convenuta contumace -

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. Premesso che:**

• con ordinanza 01.03.2021 l'Ill.mo Sig. Giudice nominava CTU lo scrivente Geom. Tosato dott.Christian e formulava il seguente quesito: <<... il C.T.U., esaminati gli atti di causa, acquisiti tutti i documenti od altre informazioni utili all'espletamento dell'incarico nei limiti di cui all'art. 213 c.p.c., compresi quelli disponibili presso gli uffici pubblici e soggetti terzi previo sopralluogo,



• 1) determini il valore dell'immobile sito a Rovigo, in Via Gorizia n. 45 (censito al N.C.E.U. alla Sezione RO, Foglio 18, mappale 38, sub. 6 e 2) alla data del 03.11.2016, tempo dell'aperta successione; determini altresì il valore delle migliorie apportate per effetto dei lavori eseguiti da ██████████ sul predetto immobile, alla medesima data del 03.11.2016; calcoli quindi la differenza tra il valore dell'immobile ed il valore delle migliorie di cui sopra, al tempo del 03.11.2016;

• 2) con riferimento agli immobili caduti in successione così come determinati in sentenza non definitiva, accerti provenienza, attuale titolarità, esistenza di diritti reali di godimento e di garanzie di terzi sui predetti beni; descriva i beni, accerti la destinazione urbanistica dei terreni, la conformità degli edifici alle norme urbanistiche; 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; dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005;

• 3) effettui la stima al valore attuale di mercato;

• 4) tenuto conto dei valori oggetto di collazione così come accertati in sentenza non definitiva e al punto 1), predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni dividendente, quantificando i conguagli in denaro, tenendo conto delle eventuali richieste di attribuzione formulate dalle parti in causa;...>>;

• in data 08.03.2021 il CTU incaricato provvedeva al deposito telematico del Giuramento con indicazione della data di inizio operazioni peritali per il giorno 30.03.2021 ore 9.00;

• nel giorno ed ora stabiliti, presso l'appartamento in Venezia Via Castellana, 59/c convenivano il CTU, il ██████████ e ed il CTP ██████████ Nessuno per parte convenuta.

Il CTU dava lettura del quesito posto dal Giudice. Si procedeva



ad un esame sommario dell'appartamento oggetto di stima. Si esaminavano gli elenchi delle pratiche edilizie riguardanti l'appartamento di Via Castellana, forniti dal Comune di Venezia su istanza del CTU, individuando quelli propriamente riferiti all'unità e parti comuni. Si verificavano gli estremi dei titoli di provenienza dei beni in Venezia e Rovigo che si sarebbero esaminati in seguito dal CTU. Per il rilievo di dettaglio dell'appartamento si stabiliva il giorno 08.04 ad ore 9.00.

Si stabiliva poi di programmare anche i sopralluoghi nelle unità di Rovigo per il giorno Venerdì 23.04, con inizio ad ore 9.00 nell'unità di Via Bedendo 20 ed a seguire nell'unità di Via Gorizia (All.n.1);

- in data 08.04.2021 ore 9.00 presso l'appartamento di Via Castellana presentavano il CTU, il Sig. [redacted] ed il CTP Arch. [redacted], nessuno per il convento avendo l'Avv.to Marcomini avisato tramite e-mail il CTU della intenzione del proprio assistito di non nominare alcun CTP.

Si procedeva al rilievo di dettaglio dell'appartamento e dei vani abbinati garage e magazzini. Si confermavano i sopralluoghi a Rovigo nelle date ed orari già stabiliti;

- in data 23.04.2021 ore 9.00 presso l'ufficio di Via Bedendo Rovigo presentavano il CTU, il CTP [redacted] ed il Sig. [redacted] in persona. Si procedeva ad un rilievo metrico e

1. Verbali di operazioni peritali;



fotografico dell'unità. Ad ore 9.45 ci si recava presso l'appartamento di Via Gorizia e si procedeva ad un medesimo rilievo;

- in data 15.07.2021 il CTU formulava istanza di proroga dei termini per l'evazione dell'incarico peritale stanti le tempistiche impiegate dagli Uffici Comunali di Venezia e Rovigo per mettere a disposizione le pratiche edilizie degli edifici oggetto di stima;

- in data 07.09.2021 ore 9.30 presso lo studio del CTU, convenivano: per parte attrice l'Avv.to [redacted] ed il CTP Arch. [redacted] nonché ai fini della pratica professionale il Dott. [redacted]. Per parte convenuta era collegato tramite videoconferenza l'Avv.to [redacted].

L'incontro era stato promosso dal CTU per illustrare i principali risultati tecnici ottenuti, prima di inviare formalmente la bozza; potendo così anche raccogliere le eventuali richieste di attribuzione delle parti, come richiesto al punto 4 dell'ordinanza di conferimento dell'incarico.

Il CTU esponeva quindi gli esiti delle indagini esperte.

L'avvocato [redacted] recepiva la nullità delle acquisizioni relative alle condizioni dell'immobile ante ristrutturazione, posto che in tal modo si è supplito ad un onere probatorio che incombeva su parte convenuta. Il CTU evidenziava che per la verifica della regolarità amministrativa degli immobili, vi era necessità di acquisire integralmente i fascicoli depositati presso l'Ufficio Tecnico di Rovigo, ivi compresa la DIA con la quale il Sig. [redacted]





ha proceduto alla ristrutturazione dell'appartamento, contenente tale DIA anche foto e relazioni tecniche.

L'Avv.to [redacted] sottolineava che la sentenza emanata ed il quesito contenuto nella ordinanza davano per accettato il miglioramento e/o ristrutturazione dell'appartamento di Via Gorizia Rovigo.

Il CTU faceva presente di aver inviato a metà Luglio una richiesta di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale, non avendo ricevendo alcun riscontro.

Posto che la successiva udienza era fissata per il giorno 20.10 il CTU si impegnava a consegnare la bozza di relazione per il giorno 13.09 e gli Avvocati chiedevano di poter consegnare le loro osservazioni entro il giorno 05.10 in maniera che il CTU potesse poi depositare la relazione conclusiva entro la data della udienza;

- in data 13.09.2021 il CTU inviava quindi bozza della presente relazione alle parti;
- entro il termine concordato le parti trasmettevano al CTU le osservazioni qui allegate ai nn. 15, 16;
- il CTU in data 14.10.2021 procedeva quindi al deposito della presente relazione, contenente anche un riscontro alle osservazioni ricevute.

15 Osservazioni alla bozza di CTU a firma del CT di parte attrice Arch. [redacted]

16 Osservazioni alla bozza di CTU a firma del Legale di parte convenuta Avv. [redacted]



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4902e

Le premesse, come sopra esposte, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione di CTU.

- -

## 2. Identificazione dei beni immobili oggetto di stima:

Esaminato il contenuto degli scritti difensivi delle parti in causa, della sentenza non definitiva 01.03.21 e del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice con ordinanza di pari data, è possibile proporre il seguente riepilogo schematico dei beni immobili<sup>(1)</sup> oggetto della presente relazione estimativa, suddivisi in funzione dei criteri precisati nell'incarico:

### \*\* Immobili caduti in successione di [redacted] \*\*

Eredità devoluta per Legge alla coniuge e due figli, per parti eguali, come da dichiarazione di successione n.2273 Vol.9990 presentata a Venezia 2 in data 20.07.2017

Eredi:

[redacted] nata a [redacted] il 2 [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Cod.	quota	Descrizione - identificativi
1	quota di 1/2	Appartamento in Venezia - Via Castellana, 59/c Fig.121 particella 38 sub.13

(1) I beni mobili saranno esaminati nel seguito della presente relazione.



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903b

2	piena proprietà <sup>(10)</sup>	Garage in Venezia - Via Castellana, 59/c <b>Fg.121 particella 38 sub.35</b>
3	quota di 1/2	Ufficio in Rovigo - Via Nino Bedendo, 20 <b>Fg.18 particella 472 sub.19</b>
- -		
<b>** Collazione per imputazione di donazione immobiliare indiretta **</b>		
Cod.	quota	Descrizione - identificativi
4	quota di 1/2	Valore alla data di apertura della successione dell'appartamento con garage in Rovigo - Via Gorizia, 45 - dedotto il valore delle migliori apportate. <b>Fg.18 particella 434 subb.2-6</b>

Nel rispetto del quesito posto, per ciascuno degli immobili elencati, raggruppati in corpi di omogenee caratteristiche intrinseche e diritti, si procederà ad esporre i seguenti sotto-capitoli di dettaglio: *descrizione generale e particolare, dati identificativi catastali (certificazioni e regolarità), dati economici generali, due diligence edilizio-urbanistica, gravami pregiudizievoli iscritti / trascritti nel ventennio, stato di occupazione, altri gravami, determinazione del più probabile valore di mercato, divisibilità.*

Al fine di rendere più leggibile l'analisi delle singole unità immobiliari oggetto di stima, si propone il loro esame attraverso le seguenti

(11) Nella seguente scheda di analisi, si preciserà meglio in merito alla proprietà del garage in questione:



tabelle schematiche che richiamano il codice identificativo di ciascun immobile, come sopra indicato.

Per ciascuno degli immobili esaminati, si sono prodotti in allegato i documenti ritenuti maggiormente descrittivi al fine della esaustiva individuazione delle caratteristiche del bene esaminato.

Gli altri documenti citati, ma non allegati (e ciò al solo fine di contenere le dimensioni della presente relazione), rimangono a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per la consultazione, laddove ne venga richiesta al CTU l'esibizione.

- -





**1-2**

**Quota di 1/2 dell'appartamento e piena proprietà del garage in Venezia, Via Castellana, 59/c**

**Descrizione generale e particolare (All.n.°):**

Appartamento di civile abitazione collocato al piano quarto (non ascensorato) con abbinati magazzini e garage al piano terra; il tutto inserito all'interno dell'edificio condominiale risalente a metà degli anni '50 denominato Secondo, con accesso unico da Via Castellana al civ.59/c. Appartamento costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, due poggioli rivolti ad est ed ovest, entrambi con prospetto su scoperto condominiale e proprietà di terzi. Altezza interna di m.2,82/86. Unità in condizioni d'uso non completamente sufficienti, compatibili con l'epoca di costruzione ultrasessantennale, caratterizzata da finiture ed impianti tecnologici non recenti ed obsolescenti di rinnovamento. Asseritamente non occupata dall'epoca di apertura della successione nell'anno 2016. Pareti e soffitti sono intonacati a civile e dipinti di bianco. Non è presente alcun isolamento perimetrale. Il soffitto verso il sottotetto è in semplici tavelle di laterizio. Pareti di bagno e cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche, datate. Pavimenti in terrazzo alla veneziana su matrice cementizia. In bagno marmette dell'epoca di costruzione. Cucina con piastrelle sovrapposte all'esistente pavimento. Poggioli pavimentati con piastrelle in graniglia di cemento. Serramenti interni impiallacciati dell'epoca di costruzione. Le porte di soggiorno e cucina presentano la spechiatura in vetro stampato. Serramenti esterni con telaio in legno tenero, spechiatura in vetrocamera molto leggera asseritamente sostituita negli anni '70, con controfinestre in alluminio anodizzato e vetro singolo della medesima epoca. Avvolgibili in pvc. Dotazione dei bagni ordinaria con vasca, wc, bidet e lavello in ceramica.

2 Documentazione fotografica appartamento e garage in Venezia Via Castellana;

14.10.2021 - CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - TRIBUNALE DI VENEZIA  
Causa civile Rgn.12768/2018

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

L'unità è dotata degli impianti tecnologici e meccanici usuali. Impianto elettrico privo di certificato ma con interruttore differenziale a monte della linea interna. Riscaldamento autonomo con caldaie a gas collocata nel WC, distribuzione sottotraccia e radiatori in alluminio. Impianto del gas presente con contatore in poggioio. L'appartamento è accessoriato di due piccoli magazzini al piano terra, con pavimento in cemento, pareti intonacate, altezza interna di m.2,55 porta in legno, dotati di punto luce collegato al contatore dell'appartamento e privi di rubinetto di acqua corrente. Garage dotato di portone metallico a due ante con apertura netta di m.2,06, altezza interna di m.1,78 profondità di m.3,95. Finiture elementari: pavimento in cemento liscio pareti e soffitti intonacati al civile. Singolo punto luce derivato dai locali magazzino. Area scoperta comune prevalentemente in getto di calcestruzzo con ampie parti in fase di cedimento, ad uso manovra e posteggio autoveicoli.

**Dati identificativi catastali (certificazioni e regolarità):**

Catasto Urbano:	Venezia Fg.121 (All.n.°3) <b>particella 38 sub.13 VIA CASTELLANA n. 61 piano: T-4</b> Cat.A/4 Cl.3* 5,5 vani Superficie catastale Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte: 105 m² Rendita Euro:340,86 (appartamento). <b>particella 38 sub.35 VIA CASTELLANA n. 59/c piano: T</b> Cat.C/6 Cl.6* 12 m² Superficie catastale Totale: 15 m² Rendita Euro: 91,10 (garage).
Proprietà:	L'appartamento: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] Proprieta' per 1/6 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] Proprieta' per 1/6

3 Documentazione catastale appartamento e garage in Venezia Via Castellana;

14.10.2021 - CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - TRIBUNALE DI VENEZIA  
Causa civile Rgn.12768/2018

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

<p>nata a Venezia il [redacted] Proprietà per [redacted]</p> <p>Il garage: [redacted] nato a Venezia il [redacted] [redacted] Proprietà per [redacted] [redacted] nato a Venezia il [redacted] [redacted] Proprietà per [redacted] [redacted] nata a Venezia il [redacted] [redacted] Proprietà per [redacted]</p>	<p>Provenienza:</p> <p>L'appartamento proviene da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>compravendita Rep.10101 not. Lugli Bolver del <b>27.05.1958</b> trascritta a Venezia ai nn.6252/5242 del 1958 con la quale il Sig. [redacted] ha acquistato da [redacted], in piena proprietà, porzioni di fabbricato da accertare all'urbano senza reddito, all'epoca identificati dal mapp.38 sub.16 appartamento in piano quarto centro nord - sub.38 magazzino terreno su corridoio della lavanderia di fronte a questo, il terzo a partire dal vano scale - sub.55 un magazzino terreno sul lato sud del fabbricato;</li><li>compravendita Rep.11082 not. Lugli Bolver del <b>03.10.1958</b> trascritta a Venezia ai nn.11584/9737 del 1958 con la quale il Sig. [redacted] ha acquistato dal Geom. [redacted], porzione di fabbricato da accertare all'urbano all'epoca identificato dal mapp.38 sub.37, magazzino terreno sito nella fila centrale dello stabile il secondo a partire da nord del vano scale nord.</li></ul> <p>Si specifica che gli originali identificativi provvisori per come riportati negli atti di compravendita citati non corrispondono agli attuali identificativi dell'appartamento e</p>
--	--



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

<p>magazzini che, sin dall'impianto meccanografico del 1987, furono identificati in catasto come particella 283 sub.13 poi particella 38 sub.13 per variazione d'ufficio;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>atto di convenzione di assoggettamento di beni al regime legale di comunione tra coniugi Rep.36964 not. Bruno Marelli del <b>12.01.1978</b> trascritto a Venezia ai nn.2895/2605 del 1978 con il quale i coniugi [redacted], premesso di aver contratto fra loro matrimonio in Venezia il giorno 11.05.1952 e di voler che i loro rapporti patrimoniali venissero regolati dalle norme sul regime patrimoniale della comunione legale fra coniugi, convenivano che <u>tutti i beni mobili ed immobili</u>, da ciascuno di essi o da entrambi acquistati dopo la celebrazione del matrimonio ed anteriormente alla data di entrata in vigore della Legge 151/75, con la sola esclusione di quelli indicati dall'art.179 c.c., fossero assoggettati al regime legale della comunione tra coniugi.</li></ul> <p><u>Al soli fini della trascrizione</u>, i coniugi dichiararono di assoggettare a tale regime l'appartamento identificato al sub.13 acquistato nel '58 (oltre ad altro appartamento al sub.10 pervenuto al Sig. [redacted] con atto del 1970), avendo dichiarato la Sig.ra [redacted] di non possedere immobili.</p> <p>Quanto al garage:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>si precisa che lo stesso non proviene da alcun atto di compravendita essendo stato costruito abusivamente nell'anno <b>1958</b> su area scoperta condominiale. Accatastato il 21.03.1983 dichiarandone la proprietà in capo al solo [redacted] per l'intero. Interessato poi dalla domanda di condono edilizio presentata dallo stesso Sig. [redacted] in data 14.11.1985.</li></ul>
--



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e



Regolarità catastale:	<p>L'intestazione catastale riportata in visura è coerente con i titoli di proprietà esaminati.</p> <p>Le ultime planimetrie catastali in atti rappresentano in maniera sufficientemente corretta lo stato attuale delle unità oggetto di stima, con modestissime difformità interne non significative ai fini del calcolo della rendita e per le quali pertanto non si ritiene strettamente necessaria la rettifica/aggiornamento.</p>
<p><b>Dati economici generali:</b></p>	
Localizzazione:	Semicentrale, Mestre Via Castellana civ.59/c.
Tipologia:	Appartamento di civile abitazione.
Highest and Best Use (HBU):	L'impiego dell'immobile come appartamento costituisce la destinazione d'uso più redditizia.
Epoca della valutazione:	Stima a valori attuali.
Tipologia di	Divisione giudiziaria tra coeredi - comproprietari,



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

contratto:	assimilabile, ai fini estimativi, ad un contratto di compravendita.									
Consistenza:	All'esito dei sopralluoghi svolti in loco sono emerse le seguenti superfici esterne lorde: Appartamento m <sup>2</sup> 93,50 Garage m <sup>2</sup> 12,00 Magazzini - cantine m <sup>2</sup> 10,00 Poggioli m <sup>2</sup> 7,00									
Tipologia dei contraenti:	Proprietari Privati Potenziali acquirenti Privati.									
Forma del mercato:	Concorrenza monopolistica, tipica del mercato dell'usato, caratterizzata dalla numerosità degli offerenti, dalla numerosità dei richiedenti, dalla natura del prodotto differenziata, dalle condizioni di entrata libere, dalla formazione del prezzo discrezionale.									
Livello del prezzo:	<p>Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate</p> <p>Fascia/zona: E22 Suburbana/ZELARINO CENTRO Anno 2020 - Semestre 2 prezzi compravendite numeri espressi in €/m<sup>2</sup>. - min./max.</p> <table border="1"> <tr> <td>Abitazioni civili scadente</td> <td>900</td> <td>1.200</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili ottimo</td> <td>1.500</td> <td>1.900</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili normale</td> <td>1.250</td> <td>1.500</td> </tr> </table> <p>Fonte: Servizio di consultazione valori Immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate</p> <p>Attraverso il servizio messo a disposizione dalla Agenzia delle Entrate si sono verificati i prezzi dichiarati negli atti di compravendita aventi per oggetto appartamenti, all'interno di un'area di m.500,00 dal subject nel periodo tra Febbraio 2020 e Aprile 2021. I prezzi qui di seguito indicati assumono carattere meramente ricognitivo e</p>	Abitazioni civili scadente	900	1.200	Abitazioni civili ottimo	1.500	1.900	Abitazioni civili normale	1.250	1.500
Abitazioni civili scadente	900	1.200								
Abitazioni civili ottimo	1.500	1.900								
Abitazioni civili normale	1.250	1.500								



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

	<p>statistico in quanto il servizio non permette di conoscere nel dettaglio le caratteristiche intrinseche dei beni compravenduti che sono noti solo per localizzazione e consistenza catastale.</p> <p>Immobili esaminati 50, consistenza media <sup>(III)</sup> da 4,00 a 5,00 vani catastali - da m<sup>2</sup> 81,0 a m<sup>2</sup> 103,0 (per gli otto immobili che riportano questo dato), valore dichiarato medio da €.80.000,0 a 110.000,00, valore unitario medio da €/vano 18.000,00 ad €/vano 24.300,00 da €/m<sup>2</sup> 980,00 ad €/m<sup>2</sup> 1.400,00 (come sopra).</p>
	<p><b>Fonte: Asking prices</b></p> <p>Attraverso una indagine dei valori attualmente richiesti nel mercato immobiliare locale (raggio di m.500,00 dal subject) si sono ricavati i seguenti risultati. Anche in questo caso i dati riportati vanno considerati meramente ricognitivi e statistici non essendo note nel dettaglio le caratteristiche intrinseche dei beni proposti in vendita e non essendo altresì possibile determinare la misura dello sconto commerciale atteso nelle fasi di trattativa pre vendita.</p> <p>Immobili esaminati 42, prezzo richiesto medio <sup>(III)</sup> da €.99.000,00 ad €.131.200,00, consistenza dichiarata media da m<sup>2</sup> 70,00 a m<sup>2</sup> 86,00, prezzo unitario richiesto medio da €/m<sup>2</sup> 1.190,00 ad €/m<sup>2</sup> 1.670,00.</p>
Tipo di intermediazione:	Divisione giudiziaria: Valutazione del più probabile valore di libero mercato.
Analisi dell'andamento	Variabile. Reccessivo nel periodo dal 2016 sino ad inizio 2019, in forte recupero fino ai primi mesi del 2020 e

(III)Si considerano i limiti superiore ed inferiore dei due quartili intermedi, ovvero sia il 50% centrale degli immobili esaminati.  
(III)Si considerano i limiti superiore ed inferiore dei due quartili intermedi, ovvero sia il 50% centrale degli immobili esaminati.

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b49034

del mercato: successivamente nuovamente in fase di recessione. fonte immobiliare.it zona Cipressina, Zelarino, Asseggiano.

**Due diligence edilizio - urbanistica:**

Ttoli edilizi rinvenuti presso il Comune: All'esito della istanza rivolta presso i competenti Uffici Comunali, questi hanno fornito i seguenti titoli edilizi (All.n.°):

- Licenza edilizia n.74/1957 (348/1957) rilasciata il 27.02.1957 alla ditta [redacted] per la costruzione di un fabbricato in Zelarino Via Castellana.

Intervento dichiaratamente concluso in data 15.01.1958 e dichiarato abilitabile da pari data con certificato n.61655 del 11.01.1958;

- Concessione in sanatoria n.27453/1031/00 del 17.11.1990 rilasciata a [redacted] che aveva fatto istanza di condono edilizio ex L.47/85 in data 14.11.1985 per la costruzione di un garage in ampliamento ad un fabbricato realizzato con licenza edilizia n.348/57 del 27.02.1957;
- Scia PG 2013/192567 del 24.04.2013 per arretramento del cancello carrajo di accesso all'immobile sito in Via Castellana n.59/c e 61;

Regolarità edilizia: L'appartamento non risulta conforme alla licenza edilizia originaria:

- la dimensione interna in senso est-ovest, quotata in progetto in m.10,20 [quotata ai piani sottostanti poiché il P4° risulta in progetto privo di misure], è stata misurata in loco in m.9,83 ca.;
- la dimensione interna in senso nord-sud, quotata in progetto in m.10,60 risulta in realtà di ca.

**4 Estratto dai ttoli edilizi relativi all'appartamento e garage di Venezia Via Castellana:**

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b49034



<p>m.10,45;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• conseguentemente le dimensioni delle stanze nei due orientamenti risultano modificate rispetto al progetto;</li> <li>• il soggiorno risulta arretrato rispetto al vano scale e la porta di accesso a detto vano spostata rispetto alla posizione raffigurata in progetto;</li> <li>• i magazzini al piano terra risultano ridistribuiti per posizione e dimensioni rispetto al progettato;</li> <li>• l'altezza interna progettata al piano terra: m.2,00 e del piano quarto m.2,80, non risultano confermate essendo stata misurata in m.2,54/55 e m.2,82/86 rispettivamente.</li> </ul> <p>Il garage, sebbene regolarizzato sul piano edilizio-urbanistico, non potrà ottenere il certificato di agibilità in quanto di altezza insufficiente.</p>	<p>Costi di regolarizzazione:</p> <p>Le difformità riscontrate, essendo di natura strutturale, sono senz'altro riconducibili alla costruzione dell'edificio, documentalmente completato il 27.02.1957.</p> <p>Alla data di redazione della presente relazione risultano esistenti le seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• art.103 del regolamento edilizio del Comune di Venezia - Approvato con DCC n. 70 del 13/12/2019 - Pubblicato dal 04/02/2020 - Esecutivo dal 15/02/2020<sup>(M)</sup> che testualmente prevede: Non necessitano di alcun provvedimento di accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/01):</li> </ul> <p>a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o Concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85, eseguite in data anteriore a quella</p>
---	---

(IV)Fonte sito istituzionale del Comune di Venezia;



<p>di entrata in vigore della L. 10/77, e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Agibilità/Abilitabilità rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'art. 93 bis co.1 della Legge regionale Veneto 27 giugno 1985, n.61 norme per l'assetto e l'uso del territorio, che testualmente recita: 1. In attuazione dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, lo stato legittimo di immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 10/1977 e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi;</li> </ul> <p>L'ultimo articolo citato è stato recentemente impugnato dal Consiglio dei Ministri dinanzi alla Corte Costituzionale, per ipotesi di contrasto con il DM 380/01. L'esito di tale impugnazione non è noto allo stato attuale.</p> <p>Laddove l'impugnazione non venga accolta, si ritiene che le difformità riscontrate rientrino nella fattispecie di opere per le quali non si rende necessaria alcuna attività di legittimazione, trattandosi di varianti non essenziali realizzate in fase di costruzione di edificio ante '77 dotato di certificato di agibilità.</p> <p>Viceversa, nella ipotesi che l'impugnazione venisse integralmente accolta e che conseguentemente anche l'Art.103 del RE venisse considerato non applicabile,</p>
--



l'amministrazione comunale di Venezia potrebbe qualificare le descritte difformità come abuso abbisognevole di regolarizzazione sul piano edilizio-urbanistico.

In tale ipotesi la procedura di sanatoria ed il costo delle relative sanzioni, dovrebbe essere esaminato nel dettaglio in contraddittorio con l'amministrazione locale, e solo a seguito di un rilievo di dettaglio anche delle parti comuni dello stabile: altezza complessiva, sedime, distanze da confini e da altri edifici.

**Gravami pregiudizievoli iscritti / trascritti nel ventennio:**

Dati ispezione telematica 10.08.2021 - a carico del fg. 121 particella 38 sub.13 (successivi alla successione trascritta nel 2017).

Iscrizioni Nessuna

Trascrizioni Nessuna

**Stato di occupazione:**

Secondo quanto riferito dalle parti presenti in occasione del sopralluogo svolto, l'appartamento risulta disabitato dall'apertura della successione. Le condizioni riscontrate all'interno della unità sono compatibili con tale affermazione.

**Altri gravami:**

Servitù: Nessuna sostanziale riportata negli atti di provenienza, ne riferita dalle parti presenti al sopralluogo, ne apparente. Salvo ovviamente le parti comuni e le promiscuità dovute al condominio.

**Determinazione del più probabile valore di mercato:**

Criteri di stima: Data la natura ordinaria del bene e la possibilità di individuare un sufficiente numero di comparabili nello specifico segmento di mercato in oggetto, si è ritenuto di

adottare il metodo di stima per confronto diretto del mercato, pluri-parametrico, sul modello del Market Comparison Approach.

In considerazione della numerosità di appartamenti contenuti nel medesimo edificio, la ricerca di comparabili è stata concentrata alla sola particella 38 del fg.121.

Questi i comparabili individuati:

- Rep. 33.525 not. Tirabosi del 20.07.2018 - appartamento al piano terzo venduto ad €.85.000,00;
- Rep.114.462 not. Candiani del 19.12.2019 - appartamento al piano secondo venduto ad €.97.800,00;
- Rep.2.459 not. Pellegrino Lise del 26.06.2020 - appartamento al piano primo venduto ad €.75.000,00;
- Rep. 9.002 not. Bordieri del 28.06.2021 - appartamento al piano primo venduto ad €.145.000,00;

Al comparabili n.2 e n.4 si sono attribuiti dei coefficienti di attendibilità dimezzati rispetto agli altri due immobili; nel primo caso in quanto trattasi di vendite di quote e nel secondo caso poiché trattasi di appartamento in condizioni di manutenzione presunte superiori rispetto agli altri comparabili ed al subject.

Nella allegata matrice di stima MCA, si sono quindi riportati in maniera esplicita i calcoli riferiti ai coefficienti mercantili scelti per ciascuna tipologia di superficie ed ai coefficienti di correzione per le diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di subject e comparabili



	<p>(All.n. 5).</p> <p>Si è considerata la penalizzazione dovuta all'altezza di piano del subject, in assenza di ascensore.</p> <p>Ai comparabili è stato applicato un coefficiente di manutenzione variabile tra sufficiente (6) e buono (8) in ragione del prezzo medio di vendita. Date le condizioni di manutenzione del subject, a tale immobile si è ritenuto di assegnare un coefficiente insufficiente (5). Il costo di manutenzione unitario è stato determinato con l'applicativo CRESME, Centro ricerche economiche, sociologiche e di mercato nell'edilizia, per la determinazione dei costi di rinnovo residenziale in Venezia, comprensivo di spese tecniche.</p> <p>Il valore di stima unitario medio ottenuto di €/m<sup>2</sup> 705,00 è compatibile con il livello di prezzo sopra esaminato, rispetto alle condizioni del bene e alla sua posizione nel condominio.</p>
Valore di mercato alla data attuale:	<p>Al netto delle assunzioni e condizioni limitanti citate nel testo della relazione, il più probabile valore di mercato attuale degli immobili oggetto di stima che una popolazione di valutatori indipendenti avrebbe potuto mediamente determinare, impiegando con eguale diligenza il medesimo modello di calcolo per confronto diretto pluriparametrico, i medesimi comparabili, ed operando scelte di coefficienti mercantili e di prezzi marginali non diversi da quelli assunti dal CTU come coerenti e rappresentativi del segmento di mercato in esame, è risultato di:</p> <p style="text-align: center;"><b>Quota di 1/2 dell'appartamento</b> <b>C. 34.850,00</b></p>

5 Matrice di stima MCA riferita ad appartamento e garage di Venezia Via Castellana;

14.10.2021 - CONSULENZA TECNICA DUFFICIO - TRIBUNALE DI VENEZIA  
Causa civile Rgn.12768/2018

pag. 21 di 58

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

	<p>(Euro trentaquattromila ottocentocinquanta // 00 cent.)</p> <p style="text-align: center;"><b>Intero garage</b> <b>C. 3.400,00</b></p> <p>(Euro tremila quattrocento // 00 cent.)</p> <p>Importi già ridotti di una misura forfetaria del 2% per assenza di garanzia per vizi occulti.</p>
<b>Divisibilità:</b>	
<b>Divisibilità:</b>	
<b>Divisibilità:</b>	<p>L'appartamento non si presta ad alcuna comoda divisione in natura. Andrà considerata l'assegnazione dell'appartamento in abbinamento con il garage al piano terra.</p>

14.10.2021 - CONSULENZA TECNICA DUFFICIO - TRIBUNALE DI VENEZIA  
Causa civile Rgn.12768/2018

pag. 22 di 58

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

3

**Ufficio in Rovigo  
Via Nino Bedendo, 20**

**Descrizione generale e particolare (All.n.°):**

Ufficio direzionale collocato al piano secondo (con ascensore seppur di dimensioni contenute) all'interno dell'edificio condominiale di remota epoca di costruzione ma interessato da opere di ristrutturazione a partire dalla fine degli anni '80, con accesso unico da Via Bedendo, 20.

Ufficio costituito da quattro stanze (una delle quali attualmente arredata a cucinino) e servizio igienico. Altezza interna h.min.sottotrave 2,47 h.max.sottotavolato 2,70.

Unità in sufficienti condizioni d'uso, caratterizzata da finiture ed impianti tecnologici realisticamente risalenti alla ristrutturazione del condominio di inizio anni '90. Allo stato attuale asseritamente non occupata.

Pareti e soffitti sono intonacati a civile e dipinti di bianco. Non è presente alcun isolamento perimetrale. Il soffitto verso il sottotetto è protetto da uno strato di lana di roccia.

Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche, mentre l'angolo cottura è rivestito in linoleum adesivo.

Pavimenti in piastrelle ceramiche salvo per la sala centrale rivestita in parquet.

Serramenti interni impiacciati. Portoncino di ingresso non blindato.

Serramenti esterni con telaio in legno, specchiatura in vetrocamera, protetti all'esterno da oscuri in compensato marino.

Dotazione del servizio igienico ordinaria con box doccia, wc, bidet e lavello in ceramica.

L'unità è dotata degli impianti tecnologici e meccanici usuali. Impianto elettrico privo di certificato ma con interruttore differenziale a monte della linea interna. Riscaldamento autonomo con caldaia stagna, distribuzione sottotraccia e ventilconvettori ad aria nelle diverse stanze (salvo che nel WC ove è presente un radiatore tradizionale).

**Impianto del gas presente.**

Si segnala la presenza su una delle stanze di residui asciutti di pregresse infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal tetto, per le quali è stato eseguito un sondaggio demolitivo sul soffitto.

Al piano terra dell'edificio sono presenti spazi comuni ad uso ingresso e ricovero bici.

Area centrale dotata di parcheggi pubblici in numero limitato, con penuria di garage.

**Dati identificativi catastali (certificazioni e regolarità):**

Catasto Urbano: **Rovigo - Sezione RO Fg.18 (All.n.7)**  
**particella 472 sub.19 VIA NINO BEDENDO n. 20 piano:**  
2 - Cat.A/10 Cl.1° 4 vani Superficie catastale Totale: 73 m² Rendita Euro: 723,04.

Proprietà:  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] Proprieta' per 1/6;  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] Proprieta' per 1/6;  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
[redacted] Proprieta' per 1/6;

Provenienza: L'ufficio proviene da:  
- compravendita Rep.51962 not. Ferruccio Castellani del **29.09.1992** trascritta a Rovigo ai nn.7634/5569 del 1992 con la quale la società [redacted] vendette ai coniugi [redacted] e [redacted] regime di comunione legale, l'ufficio al piano secondo identificato al Fg.18 map.472 sub.provv. "c" identificato nella planimetria allegata all'atto, per l'importo dichiarato di Lire 75.000.000 - seppure tale planimetria sia priva di dati di

6 Documentazione fotografica ufficio in Rovigo Via Bedendo;

7 Documentazione catastale ufficio in Rovigo Via Bedendo;



<p>protocollo e sia difforme dalla planimetria agli atti del catasto, nella quale ultima la sala centrale risulta suddivisa in due porzioni;</p> <p>• [redacted] mancato ai vivi in data 03.11.2016, registrata a Venezia 2 in data 20.07.2017 al n.2273 vol.9990 trascritta (per Rovigo) ai nn.8165/5414 del 17.10.2017 e che riporta l'ufficio per la proprietà di 1/2.</p>
<p><b>Regolarità catastale:</b></p> <p>L'intestazione catastale riportata in visura è coerente con i titoli di proprietà esaminati.</p> <p>L'ultima planimetria catastale in atti protocollata il 07.06.1990, raffigura una suddivisione della sala centrale in due vani distinti: di accesso ed ufficio, diversamente dallo stato reale di detta sala che risulta indivisa.</p> <p>Si segnala inoltre un diverso posizionamento delle pareti di divisione tra wc ed ufficio e tra ufficio ed archivio (uso cucinino). La mancata raffigurazione della porta tra sala centrale e archivio, la raffigurazione di una porta non esistente tra ufficio ed archivio.</p> <p>Si segnala inoltre l'indicazione in scheda di una altezza interna costante di m.2,80 quando in realtà l'ufficio risulta suddiviso in zone con pavimentazione a quote diverse (raccordate con gradini) ed altezza variabile tra vano e vano.</p> <p>Si rende pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in esame, i cui costi sono stati valutati nella scheda successiva relativa alla regolarità amministrativa del bene.</p> <p><b>Dati economici generali:</b></p> <p><b>Localizzazione:</b> Centrale, Rovigo Via Bedendo civ.20.</p> <p><b>Tipologia:</b> Ufficio.</p> <p><b>Highest and Best</b> L'impiego dell'immobile come ufficio costituisce la</p>



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903a

<p><b>Use (HBU):</b></p> <p>destinazione d'uso piu redditizia, sebbene l'immobile potrebbe essere trasformato anche in residenza, laddove la richiesta di unità commerciali fosse scarsa.</p>						
<p><b>Epoca della valutazione:</b></p> <p>Stima a valori attuali.</p>						
<p><b>Tipologia di contratto:</b></p> <p>Divisione giudiziaria tra coeredi - comproprietari, assimilabile, ai fini estimativi, ad un contratto di compravendita.</p>						
<p><b>Consistenza:</b></p> <p>All'esito dei sopralluoghi svolti in loco è emerso che l'ufficio è caratterizzato da una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 73,00.</p>						
<p><b>Tipologia dei contraenti:</b></p> <p>Privati</p> <p>Potenziali acquirenti Privati, Professionisti o società</p>						
<p><b>Forma del mercato:</b></p> <p>Concorrenza monopolistica, come già descritta nelle schede precedenti.</p>						
<p><b>Livello del prezzo:</b></p> <p>Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate</p> <p>Fascia/zona: B1 - Centrale/CENTRO STORICO, SEDE MUNICIPALE</p> <p>Anno 2020 - Semestre 2</p> <p>prezzi compravendite</p> <p>numeri espressi in €/m<sup>2</sup> - min./max.</p> <table border="1" data-bbox="454 1478 710 2049"> <tr> <td>Uffici ottimo</td> <td>1.200</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Uffici normale</td> <td>750</td> <td>1.200</td> </tr> </table> <p>Fonte: Servizio di consultazione valori immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate</p> <p>Attraverso il servizio messo a disposizione dalla Agenzia delle Entrate si sono verificati i prezzi dichiarati negli atti di compravendita aventi per oggetto uffici, all'interno di un'area di m.500,00 dal subject nel periodo tra Gennaio 2019 e Aprile 2021. I prezzi qui di seguito indicati</p>	Uffici ottimo	1.200	2.000	Uffici normale	750	1.200
Uffici ottimo	1.200	2.000				
Uffici normale	750	1.200				



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903a

	<p>assumono carattere meramente ricognitivo e statistico in quanto il servizio non permette di conoscere nel dettaglio le caratteristiche intrinseche dei beni compravenduti che sono noti solo per localizzazione e consistenza catastale. Compravendite individuate 12, prezzo dichiarato medio (M) da €40.000,00 ad €86.250,00, consistenza catastale media da 3,00 a 4,75 vani, prezzo unitario medio dichiarato da €/vano 11.700,00 ad €/vano 20.000,00.</p> <p>---</p> <p><b>Fonte: Asking prices</b></p> <p>Attraverso una indagine dei valori attualmente richiesti nel mercato immobiliare locale (raggio di m.500,00 dal subject) si sono ricavati i seguenti risultati. Anche in questo caso i dati riportati vanno considerati meramente ricognitivi e statistici non essendo note nel dettaglio le caratteristiche intrinseche dei beni proposti in vendita e non essendo altresì possibile determinare la misura dello sconto commerciale atteso nelle fasi di trattativa pre vendita.</p> <p>Immobili individuati 21, prezzo richiesto medio (M) da €73.200,00 ad €110.500,00, consistenza media dichiarata da m<sup>2</sup> 75,0 a m<sup>2</sup> 170,00, prezzo unitario richiesto medio da €/m<sup>2</sup> 780,00 ad €/m<sup>2</sup> 1.240,00.</p>
Tipo di intermediazione:	Divisione giudiziaria. Valutazione del più probabile valore di libero mercato.
Analisi dell'andamento del mercato:	Tendenzialmente regressivo dal 2015 ad oggi con oscillazioni temporanee. fonte Immobiliare.it zona centro storico di Rovigo.

(III) Si considerano i limiti superiore ed inferiore dei due quartili intermedi, ovvero il 50% centrale degli immobili esaminati.  
(III) Si considerano i limiti superiore ed inferiore dei due quartili intermedi, ovvero il 50% centrale degli immobili esaminati.

<p><b>due diligence edilizio – urbanistica:</b></p> <p>Titoli edilizi rinvenuti presso il Comune:</p>	<p>All'esito della istanza rivolta presso i competenti Uffici Comunali, questi hanno fornito i seguenti titoli edilizi (All.n.°):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Concessione alla edificabilità n.587 del 1987 rilasciata alla ditta [redacted] che aveva fatto istanza per la ristrutturazione con parziale cambio di destinazione al piano primo da residenza a uffici e successiva variante in corso d'opera n.839 del 1988 per demolizione e ricostruzione muratura esterna in precarie condizioni statiche.</li> <li>Nella relazione tecnica si rileva che il solaio del piano secondo sarebbe stato traslato di cm.60 senza modifica del numero di piani e che detto piano secondo avrebbe mantenuto destinazione residenziale;</li> <li>Concessione alla edificabilità n.225 del 1989 per seconda variante alla CE n.587 rilasciata alla medesima società, con previsione di parziale cambio di destinazione d'uso al piano secondo da residenza ad uffici. In effetti con tale progetto di variante l'unità oggetto di stima veniva identificata come ufficio, con distribuzione interna sostanzialmente simile alla attuale [salvo per quanto si dirà in prosieguo], con trasformazione di una finestra della sala principale in porta per l'accesso ad una terrazza esterna;</li> <li>Concessione alla edificabilità n.545 del 1989 per varianti alle precedenti, rilasciata alla medesima società. Riguarda modifiche al piano terra e alle vetrine;</li> </ul>
---	--

8 Estratto dai titoli edilizi relativi all'ufficio in Rovigo Via Bedendo;



<p>Regolarità edilizia:</p>	<p>L'ufficio non risulta conforme all'ultima planimetria fornita dall'Amministrazione comunale, denominata: Pianta piano secondo - tavola comparativa - allegato alla concessione n.2079/134 del 25.06.1990 protocollo di ingresso no. 411 del 08.02.1990:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione alla edificabilità n.546 del 1989 per varianti alle precedenti, rilasciata alla medesima società. Riguarda un negozio al piano terra uso bar, con contestuale richiesta di certificato d'uso parziale;</li> <li>• Concessione alla edificabilità n.411 del 1990 [prot.n.2079 U.T.n.134] per varianti "a fine lavori" alle precedenti, rilasciata alla medesima società. Nei grafici comparativi forniti dall'Amministrazione locale si rileva che erano previste opera anche all'interno dell'ufficio oggetto di stima, quali la demolizione della parete tra ingresso e ufficio e lo spostamento della porta di ingresso dal vano scale condominiale. Il fascicolo contiene nota dell'UTE attestante l'accatastamento dell'ufficio oggetto di stima;</li> <li>• Risulta rilasciata l'abitabilità prot.n.9646 del 13.08.1990;</li> <li>• Denuncia di Inizio Attività n.1155 del 2001 presentata dalla ditta [redacted] per opere di straordinaria manutenzione da eseguirsi nell'unità ad uso ufficio, conseguenti ad infiltrazioni dalla copertura: rifacimento intonaco interno, pavimentazione e rivestimento bagno, nel rifacimento del controsoffitto, nella manutenzione dei serramenti interni. Il fascicolo digitale fornito dalla amministrazione di Rovigo presenta gli elaborati grafici dell'ultima variante generale del 1990 testé citata.</li> </ul>

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

<p>Costi di</p>	<p>A seguito del colloquio intercorso con gli Uffici preposti si</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la parete tra ufficio e servizio igienico risulta spostata a favore di quest'ultimo vano, essendo indicate in progetto le misure di m.1,50/5,27 rilevate in realtà di m.1,75/4,84;</li> <li>• la parete tra ufficio e archivio risulta parimenti spostata: indicate le misure 3,84/3,24 misurate 4,43/2,59;</li> <li>• è raffigurata in progetto una porta tra ufficio e archivio che in realtà non esiste;</li> <li>• non è raffigurata la porta esistente tra sala principale e archivio;</li> <li>• nella planimetria in esame è ancora raffigurata la porta nella sala principale per l'accesso ad una terrazza esterna. Porta che nella realtà è una finestra, trattasi di opera originariamente prevista ma di fatto non realizzata. Tale circostanza collide con la raffigurazione catastale contenuta nel medesimo fascicolo n.411/90 che raffigura correttamente la finestra e la mancanza di terrazza;</li> <li>• l'altezza interna indicata in progetto nella misura costante di m.2,80 risulta disattesa a seguito della realizzazione di pavimentazioni rialzate in alcune stanze dell'ufficio ed a seguito della messa in luce della travatura di soffitto:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• nelle stanze a destra della sala centrale, il controsoffitto piano è collocato a ca. m.2,65;</li> <li>• nella sala centrale con pavimento rialzato di cm.14 circa, l'altezza sopratrave risulta di ca. m.2,70;</li> <li>• nella stanza a sinistra della sala di ingresso, ulteriormente rialzata di cm.12, l'altezza sopratrave risulta di ca. m.2,65.</li> </ul> </li> </ul>

Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

**regolarizzazione:**

**segnala quanto segue:**  
 Le modifiche nella posizione delle pareti interne e alla forometria interna sono regolarizzabili attraverso la presentazione di specifica istanza da presentarsi all'amministrazione comunale, trattandosi di opere di straordinaria manutenzione senza attività di carattere strutturale.

Per la mancata realizzazione della porta esterna (essendo tale foro rimasto una finestra) la superficie areoilluminante della sala centrale non risulta sufficiente. Si dovrà pertanto procedere alla realizzazione di una parete che delimiti un ufficio di minori dimensioni rispetto ad una zona di ingresso che può risultare anche cieca.

Le altezze interne inferiori a m.2,70 non consentono l'ottenimento della agibilità per i locali ad uso ufficio, intendendo con ciò locali destinati alla permanenza continuativa di persone. Volendo conservare tale utilizzo bisognerà pertanto procedere alla demolizione dei controsoffitti esistenti sulle stanze a destra e a sinistra della sala centrale ed al loro rifacimento ad altezza regolare.

I costi di regolarizzazione dell'ufficio vengono quindi così stimati:

- Rilievo di dettaglio dell'ufficio e restituzione grafica, oneri professionali per redazione pratica di sanatoria edilizia ed assistenza tecnica nelle varie fasi dell'istruttoria, accessori di Legge (IVA e Cassa), più probabile sanzione amministrativa e diritti istruttori, più probabili costi (loro IVA) per la demolizione e realizzazione del controsoffitto sulle superfici indicate e realizzazione di parete divisoria in cartongesso con porta. Oneri professionali per adeguamento scheda catastale e deposito telematico detta presso l'Agenzia delle Entrate di



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e

Rovigo (V)

€.10.900,00;

Importo che sarà detratto dal valore di stima dell'ufficio in esame.

Alternative:

Fatta salva la necessità di regolarizzare le modifiche di posizione delle pareti interne, l'altezza di m.2,65 registrata nei locali a destra ed a sinistra della sala centrale, rimane compatibile con una destinazione di utilizzo ad archivio, che tuttavia prevede la permanenza saltuaria delle persone.

Ad ulteriore alternativa si specifica che in caso di realizzazione di un pavimento o di un soffitto radiante (in ipotesi di futura ristrutturazione dei locali), l'altezza ammessa per i locali ad uso ufficio scende alla misura di m.2,60.

**Gravami pregiudizievoli iscritti / trascritti nel ventennio:**

Dati ispezione telematica	10.08.2021 - a carico del fg. RO/18 particella 472 sub.19 (successivi alla successione trascritta nel 2017).
Iscrizioni	Nessuna
Trascrizioni	Nessuna
<b>Stato di occupazione:</b>	
Secondo quanto riferito dalle parti presenti in occasione del sopralluogo svolto, l'ufficio risulterebbe libero.	
<b>Altri gravami:</b>	
Servitu':	Nessuna sostanziale riportata negli atti di provenienza, ne riferita dalle parti presenti al sopralluogo, ne apparente.

V I costi delle opere da realizzarsi sono stati determinati sulla base del prezzario DEI per il recupero ristrutturazione e manutenzione - Edito dalla Tipografia del Genio Civile;



Firmato Da: TOSATO CHRISTIAN Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b4903e



	Salvo ovviamente le parti comuni e le promiscuità dovute al condominio.
<b>Determinazione del più probabile valore di mercato:</b>	
<b>Criteri di stima:</b>	<p>Data la natura ordinaria del bene e la possibilità di individuare un sufficiente numero di comparabili nello specifico segmento di mercato in oggetto, si è ritenuto di adottare il metodo di stima per confronto diretto del mercato, pluri-parametrico, sul modello del Market Comparison Approach.</p> <p>La ricerca si è incentrata anzitutto con riguardo agli uffici contenuti nel medesimo edificio. Tuttavia le due compravendite rinvenute si riferiscono ad epoca ritenuta troppo risalente per poter costituire un valido dato di confronto.</p> <p>La ricerca di comparabili è stata quindi estesa all'intero foglio catastale 18; Su tale foglio catastale le unità classificate A/10 risultano 363 con una consistenza media di 4,71 vani.</p> <p>Si sono esaminate le ultime 300 trascrizioni a partire dal 22.04.2020.</p> <p>Delle numerose unità interessate da trascrizioni nel periodo esaminato, si sono prese in considerazione unicamente quelle con un numero di vani da 3,5 a 4,5 e contenute in condomini contenenti non meno di 3 uffici complessivamente.</p> <p>Questi i comparabili individuati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Rep.1.787 not. Bortolin del 28.04.2020 - ufficio compravenduto ad €.40.000,00;</li><li>Rep.2.120 not. Bortolin del 25.01.2021 - ufficio compravenduto ad €.85.000,00;</li><li>Rep.18.900 not. Morena del 18.03.2021 - ufficio compravenduto ad €.68.000,00;</li></ul>

	<p>Al primo comparabile si è attribuito un valore di attendibilità dimezzato in quanto il ridotto prezzo di vendita fa supporre una condizione di manutenzione peggiorativa rispetto agli altri due comparabili e rispetto al subject.</p> <p>Nella matrice di stima MCA, si sono quindi riportati in maniera esplicita i calcoli riferiti ai coefficienti mercantili applicati alle diverse superfici commerciali ed ai prezzi marginali scelti per il caso (All.n.<sup>9</sup>).</p> <p>Si precisa che il costo di manutenzione interna è stato determinato con l'applicativo CRESME per la determinazione dei costi di rinnovo residenziale in Rovigo, comprensivo di spese tecniche.</p> <p>Il valore di stima unitario medio ottenuto di €/m<sup>2</sup> 820,00 è compatibile con il livello di prezzo sopra esaminato, rispetto alle condizioni del bene.</p>
<b>Valore di mercato alla data attuale:</b>	<p>Al netto delle assunzioni e condizioni limitanti citate nel testo della relazione, il più probabile valore di mercato attuale degli immobili oggetto di stima che una popolazione di valutatori indipendenti avrebbe potuto mediamente determinare, impiegando con eguale diligenza il medesimo modello di calcolo per confronto diretto pluri-parametrico, i medesimi comparabili, ed operando scelte di coefficienti mercantili e di prezzi marginali non diversi da quelli assunti dal CTU come coerenti e rappresentativi del segmento di mercato in esame, è risultato di:</p> <p style="text-align: center;"><b>Quota di 1/2 ufficio</b> <b>C. 24.450,00</b></p>

9 Matrice di stima MCA riferita all'ufficio in Rovigo Via Bedendo;

	(Euro ventiquattromila quattrocentocinquanta // 00 cent.)
	Già decurtato dei costi di regolarizzazione richiamati nell'apposito capito e ulteriormente ridotto di una misura forfetaria del 2% per assenza di garanzia per vizi occulti.
<b>Divisibilità:</b>	
<b>Divisibilità:</b>	L'ufficio non si presta ad alcuna comoda divisione in natura.

1  
OMISSIS



<b>4</b>	<b>Appartamento e garage in Rovigo Via Gorizia, 45</b>
<b>Descrizione generale e particolare (All.n. 10<sup>o</sup>):</b>	
<p>Appartamento di civile abitazione collocato al piano primo con garage al piano terra; il tutto inserito all'interno dell'edificio condominiale esistente ai primi anni '60 denominato <b>Condominio Via Gorizia</b>, con accesso unico da Via Gorizia al civ.45.</p> <p>Appartamento costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e ampio ripostiglio arredato a studio, un poggioi rivolta a sud con prospetto sulla via di accesso. Altezza interna di m.2,86/89.</p> <p>Unità in buone condizioni di conservazione, caratterizzata da finiture ed impianti tecnologici recenti.</p> <p>Unità occupata dal convenuto Sig. <del>XXXXXXXXXX</del> quale propria residenza.</p> <p>Pareti e soffitti sono intonacati a civile e dipinti di bianco. Alcune pareti di camera e studio sono rivestite all'interno con un placcaggio in cartongesso.</p> <p>Pareti di bagno e cucina rivestite in piastrelle ceramiche.</p> <p>Pavimenti di bagno e cucina in piastrelle di gres ceramico. Parquette di bambù nelle altre stanze. Poggioi pavimentati con piastrelle.</p> <p>Serramenti interni recenti, impiantati di bianco. La porta della cucina presentano la spechiatura in vetro. Portoncino di ingresso blindato.</p> <p>Serramenti esterni con telaio in legno smaltato bianco, spechiatura in vetrocamera di spessore compatibile con gli odierni limiti di Legge. Avvolgibili in pvc.</p> <p>Dotazione del bagno ordinaria con box doccia, wc, bidet e lavello in ceramica.</p> <p>L'unità è dotata degli impianti tecnologici e meccanici usuali. Impianto elettrico con interruttore differenziale a monte della linea interna.</p> <p>Riscaldamento autonomo con caldaia a gas, distribuzione sottotraccia e radiatori in ghisa. Impianti del gas e telefonico presente.</p> <p>Raffrescamento estivo garantito da due split.</p>	

10 Documentazione fotografica appartamento e garage in Rovigo Via Gorizia;

