

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Contenzioso Civile: R.G. N. 3678 /2018

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile promossa da:

.....

contro

.....

Ill.mo G.I. Dott.ssa Giulia Paolini

1. Premessa

Con ordinanza del 15/12/2020 la S.V.I nominava me sottoscritta Arch. Claudia Crescini con studio in Venezia / Lido, Via Malamocco 7/B, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia con il n. 2013, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile R.G. N. 3678 /2018 promossa da contro, invitandomi a comparire all'udienza del per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente. Il giuramento è avvenuto in data

MANDATO:

- Il C.T.U. esaminati gli atti di causa e i documenti prodotti dalle parti, eseguito ogni utile accesso a pubblici uffici, proceda alle operazioni divisionali, ai valori attuali:

A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica del bene immobile descritto in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;

B. in caso sussistano difformità o abusi sul bene immobile, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione del bene immobile;

C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;

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

E. accerti il valore del bene immobile all'attualità;

F. indichi se esso sia divisibile comodamente in ragione di quote;

G. predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli,

H. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;

I. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;

J. tenti la conciliazione tra le parti;

Risposte ai quesiti formulati

Primo quesito: A) accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica del bene immobile descritto in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista

Il bene descritto in atto di citazione è situato in Venezia, S. Croce n.1662 ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Venezia come segue: Fg.11, mapp. 875, sub. 13, z.c. 1, cat. A/4, cl.2, vani 4, superf. Cat. 67 mq, piano T-2 (All.1)

Da visura catastale l'unità immobiliare risulta di proprietà di c.f. per % in regime di comunione dei beni con e per %.

Per quanto riguarda la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie il bene non risulta conforme all'ultima Autorizzazione Edilizia rilasciata alla quale si deve fare riferimento: Prot. n. /2002 del 25/09/2002 rilasciata in data 28/03/2003 per realizzazione di copagatti, di due lucernari e modifiche interne al sottotetto.

Secondo quesito: B) in caso sussistano difformità o abusi sul bene immobile, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione del bene immobile

Da sopralluogo avvenuto in data 27/04/2021 si sono riscontrate le stesse difformità edilizie identificate con sopralluogo avvenuto nel 2008 per C.T.U. Contenzioso: n. R.G., contro di seguito riportate:

- diversa collocazione dei lucernari del sottotetto che danno luce alla camera da letto posta nel piano secondo. Questi lucernari, si trovano in una posizione diversa rispetto al progetto autorizzato, sia per la loro collocazione rispetto alla falda del tetto sia perché sono paralleli e accostati tra di loro mentre nel progetto venivano indicati a due altezze diverse.

- per il sottotetto si riscontrano delle differenze sulle pareti dell'ultima stanza e del corridoio; ed in particolare la zona dove in planimetria di progetto vengono indicati un disbrigo ed una lavanderia allo stato di fatto non è il disbrigo ed in tutta la superficie, è stato ricavato un bagno al posto di una lavanderia.

Infine, l'uso del sottotetto non è quello indicato nelle planimetrie dell'atto autorizzativo cioè a soffitta ma appare un uso abitativo delle due stanze in camera.

L'unità immobiliare, a seguito d'intervento di ristrutturazione edilizia qual è un frazionamento doveva ottenere il certificato di agibilità. La richiesta di tale certificato non è mai stata presentata.

Rispetto all'anno 2008 le spese di sanatoria occorrenti per quanto riguarda la sanzione e gli oneri comunali sono cambiati com'è anche cambiata la procedura della presentazione delle istanze autorizzative.

Per quanto riguarda i costi della sanatoria sono in attesa di quantificazione da parte del Comune.

Terzo quesito: C) dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali

La planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato realizzato in particolare per quanto riguarda il distributivo della soffitta.

Quarto quesito: D) dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione

In fase di sopralluogo era presente il Sig. al quale ho chiesto se era stato predisposto il certificato di prestazione energetica. Mi ha risposto che era stato fatto e che mi avrebbe spedito copia tramite e-mail. Tale documento non l'ho ricevuto.

Quinto quesito: E) accerti il valore del bene immobile all'attualità

L'epoca di stima, secondo una affermata giurisprudenza e secondo una concorde letteratura estimativa, è da riferirsi alla attualità. Considerata la finalità della stima, il criterio stesso è dato dal "valore venale", cioè del valore che l'immobile avrebbe se immesso sul mercato.

Il metodo di stima da applicare nel caso in esame resta quello sintetico, ponendo in evidenza certi parametri noti (volumi, superfici coperte, etc.). Sono state prese in considerazione le condizioni di manutenzione, di età e di ubicazione, l'inesistenza di vincoli derivanti da contratti d'affitto e quant'altro. È stato inoltre considerato che l'appartamento non ha certificato di agibilità e che presenta delle difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune. In considerazione di quanto sopra, dalla verifica dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'indagine effettuata presso varie agenzie immobiliari, in considerazione che il valore di mercato degli immobili negli ultimi anni ha subito una consistente diminuzione e che l'unità in oggetto dalla precedente stima (sono passati 13 anni) ha subito un deprezzamento per vetustà, in particolare per gli impianti termo-elettrico; ritengo d'attribuire all'immobile un valore di 3.900 al mq. Ne espongo di seguito il valore commerciale:

- mq/commerciali 100,22 x €/mq 3.900 pari a € 390.858,00 arrotondati a 390.000,00 € trecentonovantamila/00

Sesto quesito: F) indichi se esso sia divisibile comodamente in ragione di quote

Il bene non è divisibile sia per la consistenza di superficie e distributivo interno sia perché non potrebbero essere rispettate le norme urbanistiche-edilizie e d'igiene, del Comune di Venezia.

Settimo quesito: G) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli

Vedere risposta al quesito F)

Settimo quesito: H) indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione

Vedere risposta al quesito F)

Ottavo quesito: I) provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura

Vedere risposta al quesito F)

Nono quesito: J) tenti la conciliazione tra le parti

In previsione dell'udienza fissata in data odierna, per motivi di salute non sono riuscita ad inviare in tempo alle parti la presente relazione affinché mi presentassero le loro osservazioni.

Per rispondere ai quesiti:

B) in caso sussistano difformità o abusi sul bene immobile, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione del bene immobile

ed

J) tenti la conciliazione tra le parti

Per i motivi sopradetti la sottoscritta chiede all'III. mo Sig. Giudice una proroga di 30 giorni.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Distinti saluti

Venezia, 11 novembre 2021

Arch. Claudia Crescini

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2021

Data: 15/07/2021 - Ora: 10.08.28 Fine

Visura n.: T78035 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 11 Particella: 875 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	875	13	1		A/4	2	4 vani	Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte**:64m ²	Euro 297,89	VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q;trasferito al comune di Venezia L736.(n.49/2016)
Indirizzo		SESTIERE SANTA CROCE n. 1662 piano: T-2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ;di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio VE/11 del comune di Venezia sezione Venezia										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 nato a VENEZIA il/...../.....*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2 nato a VENEZIA il/...../.....*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/07/2018 Repertorio n.:Rogante: SANDI MASSIMO - LUIGI Sede: JESOLO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n.)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L736 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 875

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).