

TRIBUNALE DI VENEZIA

Causa Civile - RG n. 3678/2018

Giudice Dr.ssa Maria Carla Quota

.....
contro

..... e

PREMESSE.

In data 18/04/2024 il sottoscritto arch. Andrea Venturini veniva nominato ausiliario del delegato alla vendita, avvocato Daniele Pietro Costantini nella causa sopra indicata.

L'avvocato Costantini, per poter procedere con le operazioni di vendita dell'immobile, riteneva necessario acquisire della documentazione, attualmente non presente nel fascicolo, richiedendo al Giudice la nomina di un ausiliario per reperire quanto mancante. In particolare, il delegato alla vendita richiedeva di:

- 1- reperire l'estratto integrale del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda di divisione, anche al fine di verificare la regolare continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto;
- 2- reperire tutti i titoli edilizi legittimanti, in quanto nella perizia vi è un solo generico richiamo all'ultima autorizzazione edilizia;
- 3- stimare/quantificare i costi necessari per ottenere l'agibilità e la sanatoria, al fine di regolarizzare il bene sul piano sia della conformità urbanistico-edilizia che di quella catastale;

4- determini il corretto valore di stima, al netto dei costi che dovranno essere sostenuti per sanare i vizi

OPERAZIONI PERITALI.

Martedì 02 Luglio 2024 alle ore 9,15 in loco, ovvero in Venezia S.Croce 1662, il sottoscritto ausiliario del delegato si è recato presso l'immobile per verificare l'effettivo stato di consistenza dello stesso e la sua conformità ai titoli edilizi legittimanti reperiti in precedenza presso gli archivi del Comune di Venezia.

Sono presenti:

- l'ausiliario del delegato, arch. Andrea Venturini;
- il delegato alla vendita, avv.to Daniele Pietro Costantini
- la signora, in qualità di conduttore dell'unità immobiliare;

L'ausiliario visita i luoghi, effettua misurazioni, riprese fotografiche e verifiche di corrispondenza dei luoghi con la documentazione edilizia in suo possesso.

Le operazioni si concludono alle ore 9.45 dello stesso giorno.

RISPOSTA AL QUESITO 1

“reperire l'estratto integrale del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda di divisione, anche al fine di verificare la regolare continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto”

Alla data del 3 Luglio 2024 sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- trascrizione dell'atto di compravendita reg.gen.....,

reg.part..... in data, a favore di e

..... contro, relativo all'unità immobiliare in

Venezia, S.Croce 1662, foglio 11, particella 875, sub.13;

- trascrizione della scrittura privata con sottoscrizione autenticata per

costituzione di vincolo reg.gen....., reg.part..... in data

....., a favore del Comune di Venezia contro

.....,eper il contributo riguardante

i lavori di restauro (Legge n.798 del 29.11.1984) gravante sugli

immobili identificati al foglio 11, particella 875, subb.13 e 14;

- trascrizione della donazione reg.gen....., reg.part..... in data

....., a favore di e

..... contro per la quota di ½ dell'unità

immobiliare in Venezia, S.Croce 1662, foglio 11, particella 875,

sub.13;

- trascrizione della domanda di divisione giudiziale reg.gen.....,

reg.part..... in data a favore di

contro e,

relativa all'unità immobiliare in Venezia, S.Croce 1662, foglio 11,

particella 875, sub.13;

- trascrizione della donazione reg.gen....., reg.part..... in data

....., a favore di contro

..... relativa alla quota di ¼ dell'unità immobiliare in

Venezia, S.Croce 1662, foglio 11, particella 875, sub.13;

- trascrizione della domanda di divisione giudiziale reg.gen.....,

reg.part..... del a favore contro

..... e, relativa

all'unità immobiliare in Venezia, S.Croce 1662, foglio 11, particella
875, sub.13;

RISPOSTA AL QUESITO 2

***“reperire tutti i titoli edilizi legittimanti, in quanto nella perizia vi è
un solo generico richiamo all'ultima autorizzazione edilizia”***

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la sotto descritta documentazione
reperita presso gli archivi del Comune di Venezia si evince la presenza
di alcune difformità edilizie nell'unità immobiliare. In particolare, gli atti
edilizi reperiti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia sono i
seguenti:

- **Asseverazione edilizia prot. 1992/8212** per opere di manutenzione
straordinaria per la sistemazione dell'androne di ingresso e
rifacimento delle linee montanti di acqua, energia elettrica e gas;
- **Concessione edilizia prot. 1998/14874** per frazionamento in 2 unità
abitative e realizzazione di lucernari, con modifiche al distributivo
interno;
- **Richiesta di cambio intestatario** della concessione edilizia
Prot. 1998/11874;
- **Concessione edilizia in variante prot. 2000/8208** per modifiche
interne, modifiche lucernari, rifacimento struttura portante del tetto
dell'unità B;
- **Autorizzazione edilizia prot. 2000/16564** per modifiche interne e
ricostruzione della copertura dell'unità A;
- **Autorizzazione edilizia prot. 2002/361857** per realizzazione di

copagati, n°2 lucernari e modifiche interne al sottotetto dell'unità B;

- **Autorizzazione al Piano di adeguamento scarichi reflui** prot. 329/21567 del 21.02.2000 per la realizzazione dei manufatti di trattamento delle acque di rifiuto;

- **Variante al Piano di adeguamento scarichi reflui** prot.18729-106 del 16.01.2002 per la realizzazione in variante dei manufatti di trattamento delle acque di rifiuto (fossa settica a 2 scomparti realizzata in polietilene anziché in calcestruzzo);

- **Variante al Piano di adeguamento scarichi reflui** prot. 284330 del 13.06.2006 relativo anche ad altre unità immobiliari

Come detto in precedenza, dal confronto tra atti edilizi legittimanti e stato di fatto dei luoghi si è riscontrata la presenza di alcune difformità.

In particolare, al piano 2°:

- la posizione e lo sviluppo della scala di accesso al sottotetto appare più arretrata e con un numero di alzate superiore rispetto ai grafici allegati ai vari titoli edilizi;

- la collocazione dei lucernari che illuminano la camera da letto è in posizione diversa rispetto a quanto indicato nei grafici autorizzativi;

- nei grafici non è indicata la porzione controsoffittata della camera da letto (posizionata in corrispondenza del corridoio del sottotetto);

Al piano sottotetto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- lo sbarco della scala dal piano 2° appare arretrato rispetto ai grafici di progetto, andando a creare un piccolo pianerottolo davanti al corridoio. Inoltre, non è presente la porta di accesso al sottotetto indicata nel progetto;

- le dimensioni delle due stanze fronte Calle Larga appaiono realizzate con una geometria diversa rispetto a quanto riportato nei disegni. In particolare, la prima ha dimensioni maggiori e la seconda è priva della rientranza davanti alla porta di ingresso. Quest'ultima, poi, è utilizzata come camera da letto benché non ci siano né le altezze né le superfici minime previste per tale utilizzo;
- è stato realizzato un servizio igienico completo al posto della lavanderia, con diversa geometria dei locali rispetto al progetto approvato;

Per quanto sopra NON si dichiara la regolarità edilizia

RISPOSTA AL QUESITO 3

“stimare/quantificare i costi necessari per ottenere l’agibilità e la sanatoria, al fine di regolarizzare il bene sul piano sia della conformità urbanistico-edilizia che di quella catastale”

Come indicato al precedente punto, si è riscontrata la presenza di numerose difformità, parzialmente sanabili. In particolare, sono sanabili le difformità al piano 2°, mentre quelle al piano sottotetto sono in parte sanabili (modifica della distribuzione interna e di posizione della scala e delle porte di accesso ai vari locali della soffitta) ed in parte dovranno essere eliminate (le modifiche relative alla trasformazione della lavanderia in bagno a causa delle insufficienti altezze interne). Infatti, il regolamento edilizio del Comune di Venezia prevede, all’art.37.9, *il recupero dei sottotetti ai fini abitativi per i locali accessori aventi un’altezza media minima di ml.2,00 che dovrà essere calcolata considerando la parte superiore a ml. 1,50.*

Passando alla valutazione dei costi necessari per ottenere l'agibilità, questi possono essere sommariamente riassunti in due tipologie: costi per la regolarizzazione edilizia e costi per la rimozione delle opere non sanabili:

Costi per la regolarizzazione edilizia

- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per le modifiche esterne non autorizzate (posizione dei lucernari): €. 1.550,00 o.f.e.
- S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche interne non autorizzate: €. 1.550,00 o.f.e.
- Sanzione per l'esecuzione di opere in assenza o difformità rispetto ai titoli edilizi: minimo €. 516,00, massimo €. 5.164,00. Considerato che le opere abusive realizzate rientrano nella categoria della manutenzione straordinaria, si stima che il costo della sanzione potrà essere pari ad €.1.000,00
- Aggiornamento catastale con procedura Doc.fa3, per la presentazione della nuova planimetria catastale conforme allo stato effettivo dei luoghi conforme ai titoli edilizi: €. 750,00 o.f.e.
- Segnalazione Certificata di Agibilità previa acquisizione delle dichiarazioni di conformità (o, in subordine, delle dichiarazioni di rispondenza) degli impianti installati nell'unità immobiliare: €.1.000,00 o.f.e. Nel caso in cui non fossero disponibili le dichiarazioni di cui sopra, si dovrà considerare un ulteriore esborso pari ad €.500,00 circa.

Costi per la rimozione delle opere non sanabili

Le opere che non possono essere sanate con le modalità sopra indicate

dovranno necessariamente essere rimosse. In particolare, ci si riferisce al locale bagno nel sottotetto che, peraltro, era stato già respinto con parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia allegato alla prima concessione edilizia (prot.1998/11874). La stima sommaria dei costi prevede le seguenti opere:

- rimozione degli apparecchi sanitari (wc, bidet, lavabo e doccia completa di box);
- eliminazione delle linee di scarico (o, in alternativa, chiusura permanente delle stesse)

Il costo, stimato, per rimuovere le opere abusive può essere valutato cautelativamente in €. 5.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 4

“determini il corretto valore di stima, al netto dei costi che dovranno essere sostenuti per sanare i vizi”

Considerando come base di partenza il valore del bene oggetto di stima da parte dell'architetto Claudia Crescini, C.T.U. nella presente procedura, ed in considerazione della quantificazione dei costi necessari per ottenere l'agibilità, il valore di stima può essere considerato il seguente:

- valore di stima “Crescini”:	€.	390.000,00
- costi per la regolarizzazione edilizia	€.	5.850,00
- costi per la rimozione opere abusive	€.	5.000,00
	valore di stima	€. 379.000,00

Si ritiene con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine, oltre allegati, di aver assolto all'incarico affidato restando a disposizione per

ogni chiarificazione ritenuta opportuna.

Venezia, 30 Agosto 2024

arch. Andrea Venturini

ALLEGATI

01-certificato ipotecario speciale prot.VE82354 del 03.07.2024;

02-asseverazione edilizia prot.1992/8212

03-concessione edilizia prot.1998/11874

04-concessione edilizia in variante prot.2000/8208

05-autorizzazione edilizia 2002/361857

06-rinnovo concessione edilizia prot.2003/2351

07-rinnovo permesso di costruire prot.2004/1380

08- autorizzazione piano adeguamento scarichi reflui 21657/2000

09- autorizzazione piano adeguamento scarichi reflui 18729/2002

10- autorizzazione allo scarico MM.AA. prot.3124 del 22.01.2008

11-documentazione fotografica