

# Tribunale di Venezia

nella causa R.G. n. 4382/2022 promossa da:

**Consuelo Dall'Asta**

contro

**Alex Corbo**

Giudice Delegato: Dott. **Fabio Mussine Saga**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. **Paolo Novaselich**  
Studio in: **Via Eraclea 5/IV - 30027 San Dona di Piave**  
Telefono: **049 305530730**  
Email: **paolo.novaselich@archivordoc.it**  
Pec: **paolo.novaselich@archivordoc.it**

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617



Causa Civile N.R.G. 4382/2022

Nella causa civile promossa da:

**Consuelo Dall'Asta** con avv. **Trenti Laura**

contro

**Alex Corro** con avv. **Rizzo Pamela**

G.D.: dott. **Fabio Massimo Saga**

il sottoscritto C.T.U. dott. **Novaselich arch. Paolo** produce la seguente

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1 Premessa

Nel corso dell'udienza tenutasi in data 24/06/2024 il G.D. dott. **Fabio Massimo Saga** nominava il sottoscritto arch. **Paolo Novaselich**, con studio in **San Donà di Piave**, iscritto all'Albo degli Architetti di **Venezia** con il n. **1750**, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato formulando il seguente quesito:

**“descriva il c.t.u. il compendio, anche a livello catastale, urbanistico ed edilizio.**

**Indichi il c.t.u. eventuali profili di irregolarità edilizia.**

**Fornisca attestazione di prestazione energetica, APE, anche a mezzo di ausiliario qualora non sia in grado, per qualsiasi ragione, a provvedervi da sé.**

**Stimi il valore dell'immobile, indicando i criteri di calcolo.**

**Stimi il valore locativo dell'immobile da settembre 2018 alla data del deposito della perizia, mese per mese, indicando i criteri di calcolo“**

e fissando, per il giuramento di rito, l'udienza del 04.07.2024 alle ore 10:30.

Nel corso di tale udienza, prestato il giuramento di rito, il G.D. formulava il quesito come da ordinanza in data 24/06/2024 integrandolo con la richiesta di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Parte attrice nominava, in udienza, il proprio C.T.P. nella persona dell'arch. **Borsato Enrico** di Venezia; parte convenuta non nominava alcun C.T.P..

Nella stessa udienza il G.D. poneva la seguente tempistica:

Firmato Da: **NOVASELICH PAOLO** Emesso il: **04/07/2024** a **10:30** CA 3 Serial#: **222f2ee0e7d9d2bb3711d81170617**



- 05.09.2024 ore 10:30 in loco inizio operazioni peritali;
  - 29.01.2025 per la comunicazione della bozza peritale ai c.t.p.;
  - 13.02.2025 per eventuali osservazioni dei c.t.p.;
  - 28.02.2025 per il deposito della perizia con la valutazione di eventuali osservazioni;
- e fissava per la discussione dell'elaborato peritale l'udienza del 20.3.2025 ore 11:40.

## 2 Svolgimento delle operazioni peritali

Successivamente all'udienza, il sottoscritto C.T.U., iniziava lo studio dei documenti di causa, operava le visure necessarie presso i competenti uffici e predisponendo la documentazione necessaria al primo accesso presso l'immobile oggetto di controversia.

Il giorno 05.09.2024 alle ore 10:30 venivano aperte le operazioni peritali presso l'immobile di cui è causa sito a Mira (VE) in Via Della Serenissima n. 17 alla presenza del sottoscritto C.T.U., del C.T. di parte attrice arch. Borsato e del convenuto sig. Corro Alex. Nessuno compariva per parte attrice.

Nel corso di sopralluogo, data lettura del quesito ai presenti, si procedeva ad un preciso e puntuale rilievo grafico e fotografico dell'immobile.

Terminate le operazioni di rilievo, il verbale veniva chiuso alle ore 11.40.

## 3 Assunzioni

Il risultato del seguente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati acquisiti e sulle verifiche di seguito elencate:

| SI                                  | NO                                  |                                                    |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Verifica stato di possesso e di godimento del bene |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Verifica conformità catastale                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | Verifica conformità urbanistica ed edilizia        |
| <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | Verifica stato degli impianti tecnici              |



- ☒ ☐ Verifica energetica ed attestato A.P.E.
- ☒ ☐ Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio
- ☒ ☐ Verifica di vincoli ed oneri giuridici

ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del sottoscritto perito dai competenti uffici ai quali, tali elementi, sono stati richiesti.

#### **4 Risposta al quesito**

##### **4.1 Premessa**

Letti gli atti e i documenti di causa, visitati ed ispezionati i luoghi, sentiti il consulente di parte, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto C.T.U. è in grado di produrre la presente relazione in risposta ai quesiti posti.

##### **4.2 "descriva il c.t.u. il compendio, anche a livello catastale, urbanistico ed edilizio"**

L'immobile oggetto di valutazione è un **appartamento** al piano secondo con **garage** al piano terra facente parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra per complessive 10 unità abitative denominato

**Condominio Mediterraneo 2'**

**Ubicazione dei beni:** Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Mira (Ve); Comune italiano di 37 595 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Si tratta di un Comune sparso in quanto sede comunale è la frazione Mira Taglio. Undicesimo comune veneto per numero di abitanti, sorge a ovest di Venezia con cui condivide la frazione Malcontenta.

In base alla Legge Regionale n. 36 del 12/8/1993 il suo territorio rientra nell'area metropolitana di Venezia. L'area urbana, posta a metà strada tra Padova e Venezia, appartiene alla Riviera del Brenta che si estende lungo il Naviglio del Brenta, costeggiato dalla SR 11, sul quale si affacciano le Ville che i veneziani edificarono tra il Cinquecento e il Settecento.

A sud-est si estendono le barene, affacciate alla laguna di Venezia, un ambiente costituito da un insieme di isolotti collegati da canali, le quali costituiscono un terzo della superficie del comune. Il territorio comunale è solcato da numerosi corsi d'acqua, oltre al Naviglio, sia naturali che artificiali. Il condominio, del quale fa parte l'appartamento oggetto di controversia, è ubicato in una zona di



recente riqualificazione in prossimità della ex fabbrica "Miralanza"

Negozi di prima necessità, scuole dell'obbligo, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono ubicati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

#### **Descrizione del bene:**

##### **a) appartamento**

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale, composto da dieci unità abitative disposte su complessivi tre piani fuori terra denominato "Condominio Mediterraneo 2" con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, situato in Via della Serenissima n. 17.

Il fabbricato è costituito da due blocchi con altezze diverse e piani sfalsati, collegati da un vano scala condominiale situato nella parte centrale. Il blocco sud, di tre piani fuori terra, ospita i garage al piano terra e quattro appartamenti, distribuiti tra il primo e il secondo piano (due per piano). Il blocco nord, rialzato di 50 cm da terra, comprende sei appartamenti, anch'essi distribuiti su tre livelli (due per piano).

L'unità oggetto di stima (identificante un appartamento al secondo piano blocco nord) dispone di un garage al piano terra (angolo sud/est del blocco a sud).

Confini: l'appartamento prospetta lungo i lati nord ed ovest con scoperto condominiale; lungo il lato est confina con proprietà di terzi mentre lungo il lato sud confina con vano scale condominiale. L'accesso al condominio avviene da via della Serenissima attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile che permettono l'accesso allo scoperto condominiale dove troviamo i garage ed il vano scale condominiale che distribuisce ai vari appartamenti; l'area scoperta è completamente recintata e pavimentata e funge da spazio di manovra ed accesso ai garage e magazzini.

In corso di sopralluogo, effettuato il 05/09/2024, è stato effettuato un accurato rilievo metrico con restituzione grafica dell'immobile oggetto di valutazione (All. n. 13).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 68,50 così suddivisa: ingresso di mq. 7,40, soggiorno/cottura di mq. 23,87, ripostiglio di mq. 1,72, disimpegno di mq. 4,37, bagno di mq. 5,35, due camere rispettivamente di



mq. 16,64 e mq. 9,20.

Completa l'appartamento un terrazzo di mq. 5,52.

I pavimenti sono in marmo, ad eccezione del bagno dove sono state posate piastrelle. Le pareti sono intonacate al civile, salvo nei bagni e nella zona cucina, dove sono rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno, senza vetrocamera con oscuranti a tapparella in PVC; tutti gli infissi esterni sono dotati di controfinestre in alluminio anodizzato con vetrocamera (vedi documentazione fotografica).

Gli impianti, elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione; l'impianto di riscaldamento, autonomo, è canalizzato ed è costituito da caldaia murale (marca "Baxi") ed unità di ventilazione, installata nel ripostiglio, che convoglia l'aria calda a mezzo di canalizzazione, mascherata nel controsoffitto del corridoio, e bocchette di ventilazione in ogni vano. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia di cui sopra.

Condizioni generali: l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Note: *al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti (idrico/elettrico) è stato verificato "a vista"; il sig. [REDACTED] ha comunque dichiarato il loro funzionamento; è presente il libretto caldaia.*

#### **b) garage**

Trattasi di garage al piano terra identificante l'angolo sud/ovest del fabbricato (foto n. 3 e 4). L'accesso avviene dallo scoperto comune condominiale attraverso un cancello carraio comune a tutti i garages. Il locale si presenta senza finestre ma asciutto; pavimento in cemento battuto, basculante in lamierino verniciato.

#### **4.3 "Consistenza"**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata a mezzo di misurazione dei singoli locali, ivi compresi gli spessori delle murature, effettuata in corso di sopralluogo in data 05/09/24 con successiva puntuale restituzione grafica (vedi allegato n. 13).

Detta verifica, eseguita attraverso misurazioni con strumento laser approssimate al centimetro, ha costituito la base per la determinazione della consistenza lorda dell'unità ai fini dell'attribuzione del valore dell'unità stessa, come di seguito esposto:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|------------------|--------|------------------------|
| abitazione   | S.L.P.    | 79,58            | 1,00   | 79,58                  |
| terrazzo     | S.L.P.    | 5,52             | 0,20   | 1,10                   |
| garage       | S.L.P.    | 17,78            | 0,30   | 5,33                   |
|              |           | 102,88           |        | 86,01                  |

#### 4.4 "Provenienza e stato di possesso"

**Proprietari ante ventennio:** Gusson Emanuele (nato il 29/12/1971 a Mira) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Tessitore del 25/02/1993 rep. 54.010/27599 trascritto a Venezia il 10/03/1993 ai nn. 4737/3442.

**Attuali Proprietari:** Corro Alex e Dall'Asta Consuelo - pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Laura Rolando del 26/11/2009 rep. 244 trascritto a Venezia il 18/12/2009 ai nn. 43567/26021 (All. n. 18).

#### Stato di possesso:

Il compendio oggetto di perizia è attualmente occupato dal sig. Alex Corro.

#### 4.5 "Spese condominiali scadute ed insolute"

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore dello stabile (Agenzia Brenta di Rossi Bruno), le pendenze condominiali (All. 15), aggiornate al 8 settembre 2024, ammontano a complessivi:

- Gestione ordinaria e straordinaria 2022/2023 euro 604,66.=
- Gestione ordinaria e straordinaria 2023/2024 (in corso) euro 654,66.=

#### 4.6 "Identificazione catastale"

##### Catasto Fabbricati - Comune di Mira (VE)

| Fg | MAP | SUB | UBICAZIONE            | PIANO | CAT | CL | VANI | RENDITA |
|----|-----|-----|-----------------------|-------|-----|----|------|---------|
| 26 | 242 | 9   | VIA DELLA SERENISSIMA | 2     | A/2 | 3  | 5    | 619.75  |
| 26 | 242 | 17  | VIA DELLA SERENISSIMA | T     | C/6 | 7  | 14   | 50.61   |

#### INTESTATI:

|            |                         |                 |
|------------|-------------------------|-----------------|
| CORRO ALEX | C.F. CORRELX483A06L756U | PROPRIETÀ PER ½ |
|------------|-------------------------|-----------------|



|                    |                       |                    |
|--------------------|-----------------------|--------------------|
| DALL'ASTA CONSUELO | C.F. DLLCSL81M51L7366 | PROPRIETA' PER 1/2 |
|--------------------|-----------------------|--------------------|

**Conformità catastale:** conforme

#### 4.7 "Indichi il c.t.u. eventuali profili di irregolarità edilizia"

All'esito dell'accesso atti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Mira sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

##### Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia n. 73179/1973 presentata in data 29/03/1973  
Intestazione: **Trevisan Gino**  
Tipo pratica: *Licenza Edilizia*  
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
  - Variante in corso d'opera n. 73865 del 20/12/1973  
Intestazione: **Trevisan Roberto**  
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
  - Voltura nulla osta prot n. 73865 rilasciata il 28/07/1975  
Intestazione: **Immobiliare Veneta S.a.s. di Silva Eugenia**  
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
- Abitabilità prot. 73685 rilasciata in data 01/04/1976
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. E/2018/0438 del 24/01/2019  
Intestazione: **Massi Bruno per Condominio Mediterraneo due**  
Tipo pratica: *Sanatoria per modifiche interne, prospettiche e traslazione di sedime in conformità dalla Licenza Edilizia.*

##### Conformità edilizia:

Le opere interne e le modifiche prospettiche risultano sanate con la C.E. 0438/18; relativamente alle opere difformi, consistenti nella traslazione del sedime del fabbricato, il Comune di Mira ha attestato l'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa alternativa alla demolizione.

**Nota:** il Comune di Mira (come da normativa corrente) non rilascia la sanatoria per le porzioni di fabbricato non conformi ma attesta altresì l'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa alternativa alla demolizione.

Sulla scorta del rilievo effettuato, confrontato con le planimetrie agli atti del competente ufficio tecnico, non sono state riscontrate irregolarità ad eccezione di quelle sopra elencate.

#### 4.8 "Fornisca l'attestato di prestazione energetica A.P.E."

Si allega al sub. 19 l'attestato richiesto redatto il 28/12/2024 con codice n. 163683/2024 e validità sino al 28/12/2034.



**4.9 "Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 13/11/2024"**

**Vincoli che restano a carico dell'acquirente**

Nessuno

**Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il passaggio di proprietà**

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. (c.f.: 01306740153) e contro Corra Alex e Dall'Asta Consuelo in forza di atto a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Rolando Laura in data 26/11/2009 rep. 245/212 iscritta a Venezia il 18/12/2009 ai nn. 43568/9668; Importo ipoteca: € 280.000,00 - Importo ipoteca: € 140.000,00; durata anni 25 (venticinque)

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente valutazione

**Pignoramenti:**

- nessuno

**Altre trascrizioni:**

- nessuna

**Nota:** vedasi certificato ventennale ipocatastale allegato al sub. 20

**4.10 "Stimi il valore dell'immobile, indicando i criteri di calcolo"**

**4.10.1 il criterio di valutazione**

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame. Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere alienata alla data di stima.

Il valore di mercato è stato stimato applicando metodi e procedure di valutazione che tengono conto della natura dell'immobile e delle circostanze più probabili di compravendita sul libero mercato. I metodi comunemente utilizzati per tale stima includono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*) e il metodo dei costi (*cost approach*).

Nel caso specifico, la valutazione immobiliare è stata effettuata utilizzando il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach* - MCA), noto anche come metodo comparativo. Questo approccio si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di stima attraverso il confronto con immobili simili per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.



In particolare, si segnala la compravendita avvenuta il 12/05/2023 di un appartamento gemello a quello oggetto di stima (stessa scala, stesso piano, medesime finiture e impianti, analoga distribuzione interna, ma con una superficie superiore di circa 4 mq), avente pianta speculare e affaccio a nord-est, per un valore pari a € 90.000,00.

Il valore unitario di stima, di seguito riportato, rappresenta una sintesi dell'indagine di mercato condotta, che ha incluso anche il ricorso a fonti informative indirette quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare.

**Estratto valori relativi alla Agenzia del territorio:**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: 1-2024 - Zona: B1 - Centrale/MIRA E ORIAGO

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050 - Valore di mercato max (€/mq): 1.250

**4.10.2 i valori di stima**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dei criteri generali di valutazione in precedenza esposti, di quanto emerso dai sopralluoghi, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in particolare dello stato d'uso e di manutenzione degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, ed infine, valutata la particolare contingenza economica e valutata la compravendita di un appartamento analogo come sopra descritto, viene evidenziato il seguente valore di stima unitario espresso alla data del 10/01/2025 pari ad €/mq. 1.150,00:

Relativamente all'immobile nel suo complesso si ritiene di applicare, in fase di valutazione finale, un coefficiente di riduzione forfettaria pari al 5% del valore di stima quale compensazione all'assenza di garanzia per vizi occulti.



Avremo pertanto:

|                                                            |    |                    |
|------------------------------------------------------------|----|--------------------|
| Superficie commerciale mq. 86,01 x €. 1.150,00 =           | €. | 98.911,50.=        |
| riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti: | €. | 4.945,57.=         |
| Valore attribuito arrotondato per eccesso                  | €. | <b>94.000,00.=</b> |

#### 4.11 "Stimi il valore locativo dell'immobile da settembre 2018 alla data di deposito della perizia"

##### 4.11.1 il criterio di valutazione

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile in esame da settembre 2018 alla data di deposito della perizia.

Per la determinazione del valore del canone di locazione faremo riferimento agli accordi territoriali di cui al D.M. 16/01/2017 (All. 17).

Gli accordi territoriali per la provincia di Venezia regolano i contratti di locazione a canone concordato nelle diverse aree, includendo il comune di Mira e altre località della provincia. Questi accordi, aggiornati periodicamente, stabiliscono i valori minimi e massimi dei canoni, definiti in base a parametri come la zona di ubicazione, le caratteristiche dell'immobile e la tipologia contrattuale. Ad esempio, nel comune di Mira, i canoni sono suddivisi in fasce, con variazioni che dipendono da sub-fasce specifiche identificate dagli accordi firmati tra le associazioni rappresentative di proprietari e inquilini (Tabelle 1, 2 e 3 allegate a tali accordi - All.17).

##### 4.11.2 i valori di stima

Per il calcolo della superficie utile, come indicato nel testo degli accordi territoriali, dovremo calcolare il valore della superficie convenzionale (o ponderata) applicando un coefficiente correttivo "K" che, nel caso di specie (vedi pag. 4 degli accordi) è pari a:

$K = 1,275 - \left(\frac{0,25}{100} \times \text{sup}\right)$  dove sup è la superficie utile di calpestio del nostro immobile così come rilevata e pari a m<sup>2</sup> 68,50.

Il valore K sarà determinato:  $K = 1,275 - \left(\frac{0,25}{100} \times 68,50\right)$

Calcoliamo il secondo termine:  $\frac{0,25}{100} \times 68,5 = 0,0025 \times 68,5 = 0,17125$

Quindi:  $K = 1,275 - 0,17125 = 1,10375$  Ora moltiplichiamo K per la superficie:

Superficie convenzionale = sup x K = 68,5 x 1,10375 = 75,577375



Superficie calpestabile unità immobiliare come da rilievo mq.

Coefficiente K =

Superficie convenzionale unità immobiliare (SC) =

|           |
|-----------|
| 68,50     |
| K=1,10375 |
| 75,58     |

La superficie convenzionale è quindi di **75,58 m<sup>2</sup>** (arrotondata alla seconda cifra decimale).

Sulla base degli accordi territoriali di cui sopra, verificato che l'immobile rientra in Zona Omogenea 1 e Subfascia 2, il canone locativo annuo, per l'anno 2018, viene ricompreso tra euro 55 ed euro 83 per m<sup>2</sup> per anno.

| Comune di | Zona Omogenea | Subfascia | Classe energetica | Valore minimo annuo | Valore massimo annuo |
|-----------|---------------|-----------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Mira      | 1             | 2         | G                 | 55,00 €             | 83,00 €              |

Ed ancora, per il calcolo delle superfici accessorie, come indicato nel testo degli accordi territoriali, dovremo applicare i coefficienti correttivi di cui a pag. 4 e 5 degli accordi stessi; avremo pertanto:

Coefficienti correttivi di subfascia

|                                                      | si | % minimo | % MAX sup. abit. | % MAX sup. acces. |
|------------------------------------------------------|----|----------|------------------|-------------------|
| Vetustà superiore a 30 anni                          | x  | -10%     | -10%             | -10%              |
| Zona di particolare pregio                           |    | 0%       | 0%               | 0%                |
| Zona di particolare degrado                          |    | 0%       | 0%               | 0%                |
| Arredamento                                          |    | 0%       | 0%               | 0%                |
| Arredamento completo di elettrodomestici             | x  | 0%       | 25%              | 0%                |
| Intervento edilizio manutentivo negli ultimi 10 anni |    | 0%       | 0%               | 0%                |
| Classe energetica A o B                              |    | 0%       | 0%               | 0%                |
| Classe energetica G o F                              | x  | -10%     | -10%             | -10%              |
| Contratto studenti universitari                      |    | 0%       | 0%               | 0%                |
| Contratto transitorio ordinario                      |    | 0%       | 10%              | 10%               |
|                                                      |    | -20%     | 15%              | -10%              |

Avremo quindi i seguenti canoni locativi annui corretti:

Canoni locativi annui con applicazione valori correttivi

|                          | valore definito | coeff. | val. corretto |
|--------------------------|-----------------|--------|---------------|
| Valore minimo €/mq/anno  | 55,00 €         | -20%   | 44,00 €       |
| Valore massimo €/mq/anno | 83,00 €         | 15%    | 95,45 €       |

Applicando tali valori corretti e alla superficie convenzionale e alla superficie accessoria avremo i seguenti canoni di locazione mensile per l'anno 2018:

tabella parziale canone affitto unità abitativa

|         | sup.  | val/mq./anno | Canone annuo | Canone mensile |
|---------|-------|--------------|--------------|----------------|
| minimo  | 75,58 | 44,00 €      | 3.325,52 €   | 277,13 €       |
| massimo | 75,58 | 95,45 €      | 7.214,11 €   | 601,18 €       |

tabella parziale canone affitto superfici accessorie

|         | sup.  | val/mq./anno | Canone annuo | Canone mensile |
|---------|-------|--------------|--------------|----------------|
| minimo  | 19,92 | 44,00 €      | 876,39 €     | 73,03 €        |
| massimo | 19,92 | 74,70 €      | 1.487,87 €   | 123,99 €       |

Canone totale minimo

350,16 €

Canone totale massimo

725,17 €

Considerato, nel caso di specie, le caratteristiche intrinseche (impianti, finiture, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, servizi, contesto) possiamo verosimilmente considerare un valore locativo medio per l'anno 2018 tra quelli sopra indicati:

Nel caso di specie, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, possiamo considerare un valore medio pari a:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>537,66 €</b>   | Canone mensile |
| <b>6.451,95 €</b> | Canone annuo   |

Ipotizzando un contratto di locazione a canone concordato con durata triennale e tacito rinnovo (3+2) applicheremo, come indicato a pagina 5 degli accordi territoriali (All. 17), un aggiornamento annuo del canone di locazione nella misura del 75% della variazione Istat.

Posto che gli indici Istat medi annuali sono:

| Anno | Indice FOI Medio |
|------|------------------|
| 2018 | 102,2            |
| 2019 | 102,5            |
| 2020 | 102,4            |
| 2021 | 103,0            |
| 2022 | 109,5            |
| 2023 | 118,3            |

La variazione percentuale annuale è:

$$\text{Variazione ISTAT} = \frac{\text{Indice anno corrente} - \text{Indice anno precedente}}{\text{Indice anno precedente}}$$

Applichiamo il 75% della variazione per il calcolo del canone.

| Anno | Variazione % ISTAT | Variazione % al 75% |
|------|--------------------|---------------------|
| 2019 | +0,29%             | +0,22%              |
| 2020 | -0,10%             | -0,08%              |
| 2021 | +0,59%             | +0,44%              |
| 2022 | +6,31%             | +4,73%              |
| 2023 | +8,03%             | +6,02%              |

Partendo da un canone annuo nel 2018 di €. 6.451,95, applicando le variazioni ridotte al 75% avremo :

| Anno | Variazione % al 75% | Formula                        | Canone (€) |
|------|---------------------|--------------------------------|------------|
| 2018 | -                   | -                              | 6.451,95   |
| 2019 | +0,22%              | $6.451,95 \times (1 + 0,0022)$ | 6.466,16   |
| 2020 | -0,08%              | $6.466,16 \times (1 - 0,0008)$ | 6.461,00   |
| 2021 | +0,44%              | $6.461,00 \times (1 + 0,0044)$ | 6.489,43   |
| 2022 | +4,73%              | $6.489,43 \times (1 + 0,0473)$ | 6.796,30   |
| 2023 | +6,02%              | $6.796,30 \times (1 + 0,0602)$ | 7.205,71   |



Il canone aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione ISTAT sarà:

- Anno 2019: €. 6.466,16
- Anno 2020: €. 6.461,00
- Anno 2021: €. 6.489,43
- Anno 2022: €. 6.796,30
- Anno 2023: €. 7.205,71

Ipotizzando, alla naturale scadenza del contratto (settembre 2023), la sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato con durata triennale e tacito rinnovo (3+2), il nuovo valore del canone annuo andrà a ricercarsi secondo quanto fissato nella Tabella Valori gennaio 2023 (All. 17) per i Comuni di: Mira, Spinea, Martellago, Scorzè, Santa Maria di Sala, Marcon, Cavallino-Treporti, Caorle, Quarto D'Altino, Stra, San Donà di Piave, Dolo, Portogruaro, Mirano, Noale e Chioggia.

Sulla base della Tabella di cui sopra, il canone locativo annuo, per l'anno 2023, viene ricompreso tra euro 40 ed euro 96,27 per m2 per anno.

| Comune di | Zona Omogenea | Subfascia | Classe energetica | Valore minimo annuo | Valore massimo annuo |
|-----------|---------------|-----------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Mira      | 1             | 2         | G                 | 40,00 €             | 96,27 €              |

Avremo quindi i seguenti canoni locativi annui corretti con i coefficienti di subfascia:

**Canoni locativi annui con applicazione valori correttivi**

|                          | valore definito | coeff. | val. corretto |
|--------------------------|-----------------|--------|---------------|
| Valore minimo €/mq/anno  | 40,00 €         | -20%   | 32,00 €       |
| Valore massimo €/mq/anno | 96,27 €         | 15%    | 110,71 €      |

Applicando tali valori corretti e alla superficie convenzionale ed alla superficie accessoria avremo i seguenti canoni di locazione mensile per l'anno 2023:

**tabella parziale canone affitto unità abitativa**

|         | sup.  | val/mq./anno | Canone annuo | Canone mensile |
|---------|-------|--------------|--------------|----------------|
| minimo  | 75,58 | 32,00 €      | 2.418,56 €   | 201,55 €       |
| massimo | 75,58 | 110,71 €     | 8.367,50 €   | 697,29 €       |

**tabella parziale canone affitto superfici accessorie**

|         | sup.  | val/mq./anno | Canone annuo | Canone mensile |
|---------|-------|--------------|--------------|----------------|
| minimo  | 19,92 | 32,00 €      | 637,38 €     | 53,11 €        |
| massimo | 19,92 | 86,64 €      | 1.725,76 €   | 143,81 €       |

Canone totale minimo

**254,66 €**

Canone totale massimo

**841,10 €**

Con un conseguente valore locativo medio per l'anno 2023 tra quelli sopra indicati:

Nel caso di specie, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, possiamo considerare un valore medio pari a:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>547,88 €</b>   | Canone mensile |
| <b>6.574,60 €</b> | Canone annuo   |

applicando la variazione Istat nella misura ridotta del 75% avremo un canone per l'anno 2024 pari ad euro 6.616,28 come da tabella sotto riportata:

| Anno | Indice FOI | Variazione % ISTAT | Variazione % al 75% | Canone (€) |
|------|------------|--------------------|---------------------|------------|
| 2023 | 118,3      | -                  | -                   | 6.574,60   |
| 2024 | 119,3      | 0,8453%            | 0,634%              | 6.616,28   |

Per conoscere gli importi mensili basterà dividere per 12 (dodici) gli importi annuali.

#### 4.11.3 il valore locativo dell'immobile da settembre 2018 a gennaio 2025

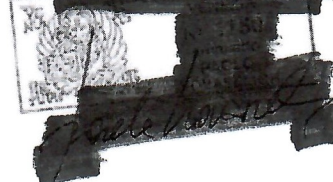
Complessivamente il valore locativo dell'immobile da settembre 2018 a gennaio 2025 può così riassumersi:

| valore locativo dell'immobile da settembre 2018 a gennaio 2025 |                |                |           |                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------|--------------------|
|                                                                | canone annuale | canone mensile | mensilità | totale             |
| Settembre 2018 - Dicembre 2018                                 | 6.451,95 €     | 537,66 €       | 4         | 2.150,65 €         |
| Anno 2019                                                      | 6.466,16 €     | 538,85 €       | 12        | 6.466,16 €         |
| Anno 2020                                                      | 6.461,00 €     | 538,42 €       | 12        | 6.461,00 €         |
| Anno 2021                                                      | 6.489,43 €     | 540,79 €       | 12        | 6.489,43 €         |
| Anno 2022                                                      | 6.796,30 €     | 566,36 €       | 12        | 6.796,30 €         |
| Gennaio 2023 - Agosto 2023                                     | 7.205,71 €     | 600,48 €       | 8         | 4.803,81 €         |
| Settembre 2023 - Dicembre 2023                                 | 6.574,60 €     | 547,88 €       | 4         | 2.191,53 €         |
| Anno 2024                                                      | 6.616,28 €     | 551,36 €       | 12        | 6.616,28 €         |
| Gennaio 2025                                                   | 6.616,28 €     | 551,36 €       | 1         | 551,36 €           |
| Importo complessivo locazione                                  |                |                |           | <b>42.526,52 €</b> |

Data: 10/01/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Novaselich



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura attuale per soggetto in ditta **Corrò Alex**;
4. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 26 – map. 242 – sub. 9 – appartamento;
5. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 26 – map. 242 – sub. 17 – garage;
6. Dichiarazione del Comune di Mira circa il rilascio dei titoli edilizi;
7. Nulla Osta per Variante in corso d'opera rilasciato in data 20/12/1973 n. 73685;
8. Voltura in ditta **Immobiliare Veneta s.a.s. di Silva Eugenio** del 28/07/1975;
9. Abitabilità in data 01/04/1976;
10. Elaborato grafico allegato alla variante n. 73685 del 20/12/1973;
11. Permesso di costruire in sanatoria n. E/2018/0438 del 24/01/2019;
12. Elaborato grafico allegato al P.d.C. in sanatoria n. E/2018/0438 del 24/01/2019;
13. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 05/09/2024;
14. Estratto di P.I. e N.T.O.;
15. Estratto pendenze condominiali aggiornato al 08/09/2024;
16. Tabella generale millesimi di proprietà;
17. Accordi Territoriali per i Comuni di Mira, Spinea, Martellago, Scorzè, S. M. di Sala, Marcon e Cavallino;
18. Copia atto di provenienza Notaio **Laura Rolando** del 26/11/2009 rep. 244;
19. Attestato di Prestazione Energetica n. 163683/2024;
20. Certificato Ventennale ipotecario n. VE 139111 anno 2024;
21. Documentazione fotografica.

Firmato Da: **Corrò Alex** 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617



## PRECISAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

\*\*\*\*\*

Successivamente alla stesura della sopra esposta perizia il sottoscritto C.T.U. inviava, in data 10.01.2025, una copia della stessa perizia al C.T. di parte attrice ed al legale di parte convenuta (non essendo stato nominato alcun tecnico di fiducia).

Con mail in data 14.01.2025 l'arch. Enrico Borsato, in qualità di C.T. di parte attrice, comunicava di "condividere il contenuto e di non aver nulla da eccepire".

Con mail in data 22.01.2025 l'avv. Pamela Rizzo, in qualità di legale di parte convenuta, comunicava di "non aver nulla da eccepire".

Il sottoscritto C.T.U. dimette la presente relazione che si compone di n. 17 pagine oltre agli allegati rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

San Donà di Piave, li 22 gennaio 2025.

Arch. Paolo Novasulich

