

STUDIO ARCHITETTO FABRIZIA BONVICINI
VIALE ANCONA, 12/E – 30172 VENEZIA MESTRE
TEL. FAX 0415321854
fabrizia.bonvicini@archiworldpec.it
bonvicinifabrizia@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Giudice: Dott. Paolo Filippone

Contro



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Giudice: Dott. Paolo Filippone

Ricorso: R.G. 5598/2020

promossa da



RELAZIONE DEL C.T.U.

1) PREMESSO

- che all'udienza del 18/02/2021 la sottoscritta Bonvicini arch. Fabrizia residente a Mestre Venezia, Via Poste Nuove n.3, con studio a Mestre Venezia, Viale Ancona n.12 veniva nominata CTU nella causa indicata in epigrafe;

- che all'udienza del 20/04/2021, accettando l'incarico, al CTU veniva posto il seguente quesito:

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

accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio;

in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso

escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni;

dica della conformità dei beni alle risultanze catastali;

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

accerti il valore dei beni all'attualità;

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

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



- che il G.I. concedeva termine al C.T.U. di 180 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione peritale;
 - che il G.I. rinviava l'udienza al 25/11/2021;
 - che, successivamente, l'avvocato di parte attrice [REDACTED] informava il CTU che era in corso un tentativo di conciliazione tra le parti;
 - che per tale motivo il CTU sospendeva la pianificazione dell'inizio delle operazioni peritali;
 - che, successivamente, in data 17/09/2021 l'avvocato di parte attrice [REDACTED] comunicava al CTU l'impossibilità di addivenire ad un accordo tra le parti;
 - che per il verificarsi di tali circostanze lo scrivente CTU comunica l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/10/2021 alle ore 14:30 a Venezia, presso l'immobile posto a San Polo n.1521;
 - che, successivamente, il G.I. rinviava il procedimento all'udienza al 28/04/2022;
- Tutto ciò premesso presenta la propria relazione peritale.

2) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno fissato per il sopralluogo, presso i beni oggetto di CTU, davo inizio alle operazioni. In tale occasione era presente [REDACTED]

Dopo avere verificato la consistenza dei beni immobili contigui interessati, è iniziato il sopralluogo. Quest'ultimo è stato oggetto di stesura di verbale da parte del CTU, con successiva sottoscrizione (**ALLEGATO N.1**).

In tale occasione il CTU ha potuto visionare i beni in maniera esauriente, anche attraverso un rilievo metrico, con annotazione delle misure riscontrate sulle planimetrie catastali (**ALLEGATO N.1**) e completando l'analisi attraverso un consistente rilievo fotografico, allegato alla presente (**ALLEGATO N.2**).

Successivamente, per dare esito all'incarico la sottoscritta, dopo l'esame degli atti in causa, ha compiuto indagini di carattere generale e presso gli Uffici dell'Archivio Generale di Venezia (Celestia), presso gli Uffici dell'Archivio Generale di Venezia (sede di Mestre) e presso il Suap, successivamente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi Catastali di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia, Settore Edilizia Privata e sono state eseguite le necessarie ispezioni ipotecarie e catastali. Sono state inoltre compiute tutte le necessarie ricerche che il C.T.U. riteneva idonee al caso, al fine di poter individuare il più probabile valore dei beni tenendo presente: la tipologia, lo stato di conservazione, le eventuali difformità edilizie, l'ubicazione ed il tipo di finiture, la quotazione del mercato immobiliare in ambito locale e/o quotazione degli osservatori del mercato immobiliare e la valutazione delle eventuali limitazioni e servitù che



gravano sui beni.

3) PRIMO QUESITO: “accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza ... dei beni immobili da dividere”

I beni oggetto della presente appartengono ad un fabbricato situato nel Sestiere di S.Polo ai civici **1521-1523** del Comune di Venezia, in un complesso condominiale denominato “Corte Rizzo”, edificio a 5 piani fuori terra e constano di un appartamento al piano secondo con magazzino al piano terra, un appartamento al piano secondo/terzo ed un magazzino al piano terra. Nel proseguo verranno indicati come: LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3.

Caratteristiche zona: Gli immobili sono situati in zona tranquilla, prossima a Campo San Cassiano, in posizione protetta dal flusso turistico. L’accesso alle unità avviene attraverso Calesella Carampane, mentre l’affaccio delle unità è prospettante Calesella Carampane, Rio Terà delle Carampane ed il canale Rio delle Beccherie, da cui si accede tramite una “Porta d’acqua” posta nell’androne comune.

Nel fabbricato sono presenti spazi comuni: l’ingresso/sottoportico dotato di cancello in ferro e di sistema d’illuminazione, l’androne comune dei magazzini dotato di cancello in legno al piano terra e scala esterna per accedere alle unità immobiliari poste ai piani superiori.

La scrivente non è a conoscenza della sussistenza permanente di un Condominio e/o di un Amministratore condominiale. Da informazioni assunte, il Condominio denominato “Corte Rizzo”, si è formato provvisoriamente, in occasione del rifacimento della copertura e della Messa in sicurezza del muro sul Rio delle Beccherie e ripristino delle funzionalità del *gato*lo fognario condominiale (San Polo 1520,1521, 1523,1524,1528,1529).

Non si è a conoscenza di eventuali spese di gestione condominiale o degli spazi in comune. Da informazioni assunte le piccole spese ordinarie di pulizia e luce vengono regolate tra i condomini medesimi.

Descrizione sintetica (dati urbanistici/identificazione catastale/epoca di costruzione/superfici/stato di conservazione alla data del sopralluogo/impianti):

Si tratta di unità edilizie che le Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G. per la Città Antica classifica come “pt” - **UNITA’ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA PARZIALMENTE TRASFORMATE**. Non sottoposta a vincolo monumentale ai sensi della L.1089/39.





LOTTO 1: Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 18** - Sestiere di **San Polo**, **civ. 1521**. P.T-2°, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero da persone.

Valutazione complessiva: Trattasi di abitazione di tipo popolare (A4) posta al piano secondo di circa 100 mq., in sufficiente stato di conservazione (necessita di interventi di manutenzione), con magazzino al piano terra di circa 18 mq in mediocre stato di conservazione (necessita di interventi di manutenzione).

Impianti abitazione: idraulico, elettrico, gas e climatizzatore - non attivi.

Impianti magazzino: idraulico, elettrico - non attivi.

Conformità edilizia: manca il titolo abilitativo e/o planimetria catastale ante 1942. Rinvenuta Licenza per modifiche interne del 1974. Nessun titolo di Agibilità.

Consistenza dei beni: la consistenza dei beni di cui al Lotto 1 è rappresentata dal rilievo metrico dei vani eseguito dal CTU (**ALLEGATO N.3**).

Si accede all'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo tramite un primo ingresso con portoncino blindato e vano scala in comune con il sub.26. L'appartamento è dotato di un secondo ingresso indipendente con porta d'ingresso all'unità immobiliare identificata con il sub.18. L'unità abitativa consta di quattro vani, cucina, bagno disimpegno e ripostiglio.



Si accede al magazzino posto al piano terra, dal sottoportico ed androne comune. Il magazzino consta di un vano unico. Al piano terra, tramite androne comune si accede alla "Porta d'acqua" sul Rio delle Beccherie.

LOTTO 2: Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 26** - Sestiere di **San Polo**, **civ. 1521**. P.2°-3°, cat. A/4, cl. 5, vani 2,5.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero da persone.

Valutazione complessiva: Trattasi di abitazione di tipo popolare (A4) posta al piano secondo e terzo in sufficiente stato di conservazione (necessita di interventi di manutenzione).

Impianti abitazione: idraulico, elettrico, gas - non attivi.

Conformità edilizia: manca il titolo abilitativo e/o planimetria catastale ante 1942. Nessun titolo di Agibilità.

Consistenza dei beni: la consistenza dei beni di cui al Lotto 2 è rappresentata dal rilievo metrico dei vani eseguito dal CTU (**ALLEGATO N.4**).

Si accede all'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo/terzo tramite un primo ingresso con portoncino blindato e vano scala in comune con il sub.18. L'appartamento è dotato di un secondo ingresso indipendente con porta d'ingresso all'unità immobiliare identificata con il sub.26.

L'unità abitativa consta di un vano cucina, non finestrato, posto al piano secondo, una scala interna che porta al terzo piano dove si trova un bagno disimpegno ed un vano destinato a camera.

LOTTO 3: Il bene risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 22** - Sestiere di **San Polo**, **civ. 1523**. P.T., cat. C/2, cl. 12, mq. 30.

Valutazione complessiva: Trattasi di magazzino/locale di deposito al piano terra di circa 30 mq., in mediocre stato di conservazione (necessita di interventi di manutenzione).

Impianti magazzino: elettrico - non attivo.

Conformità edilizia: si può considerare quale titolo abilitativo l'*Accertamento e Classamento* eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia il 25/05/1950 (**ALLEGATO N.13**) dove viene descritta l'esatta consistenza del bene e segnalata l'epoca di costruzione del magazzino, indicata come "vecchia". Nessun titolo di Agibilità.

Consistenza dei beni: la consistenza dei beni di cui al Lotto 3 è rappresentata dal rilievo metrico dei vani eseguito dal CTU (**ALLEGATO N.5**).



Si raggiunge il sub.22 attraverso un sottoportico comune al piano terra, tramite un cancello in legno per accedere ai magazzini.

Il magazzino, di circa 30 mq, è costituito da un vano principale di circa 20 mq ed un vano rialzato, da cui si accede tramite scala in legno, di circa 5 mq. Il vano comune adiacente al magazzino ha accesso sul Rio delle Beccherie tramite una "Porta d'acqua".

4) SECONDO QUESITO: "... acquisendo le visure e gli estratti catastali;"

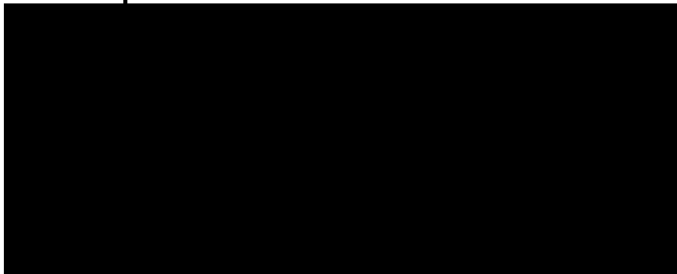
In allegato le visure e le planimetrie catastali acquisite.

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia:

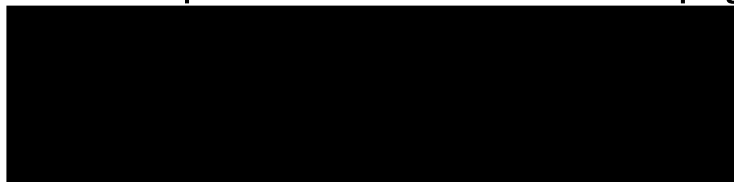
- Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 18** - Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.T-2°, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5 (**ALLEGATO N.6**);
- Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 26** - Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.2°-3°, cat. A/4, cl. 5, vani 2,5 (**ALLEGATO N.7**);
- Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 22** - Sestiere di **San Polo, civ. 1523**. P.T., cat. C/2, cl. 12, mq. 30 (**ALLEGATO N.8**).

5) TERZO QUESITO: "accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio."

Ditte ispezionate attuali intestatarie:



Ditte ispezionate, precedenti intestatarie, la cui ispezione è stata volta a verificare l'eventuale presenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:



Immobili oggetto dell'ispezione:

Censiti nel Comune di Venezia

Foglio 13 Catasto Fabbricati

Mappale n. 207 **sub. 18** (Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.T-2°, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5);

Mappale n. 207 **sub. 22** (Sestiere di **San Polo, civ. 1523**. P.T., cat. C/2, cl. 12, mq. 30);



Mappale n. 207 **sub. 26** (Sestiere di **San Polo**, **civ. 1521**. P.2°-3°, cat. A/4, cl. 5, vani 2,5).

Ricostruzione ipotecaria della proprietà degli immobili ispezionati:

1) Proprietari per titoli ultraventennali degli immobili di cui ai mappali nn. 207 sub. 18, 207 sub. 22 e 207 sub. 26 del Foglio 13 Catasto Fabbricati di Venezia i signori [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ ciascuno. **Non sono stati verificati i titoli di acquisto da parte dei suddetti signori, pertanto la proprietà per titoli ultraventennali nelle quote sopra indicate è desunta dalle ispezioni storiche catastali e dalle successioni dei [REDACTED]. I suddetti signori sono stati ispezionati al solo scopo di verificare l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a loro carico, nel ventennio.**

2) TRASCR. [REDACTED] Successione in morte [REDACTED] Denuncia Ufficio di Registro [REDACTED] Eredi per legge il [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ ed [REDACTED] per la quota di $\frac{2}{9}$ ciascuno. Beni devoluti in successione: fra l'altro, **la quota di $\frac{1}{2}$** degli immobili siti in Comune di Venezia, distinti al Foglio 13 Catasto Fabbricati coi mappali nn. 207 sub. 18 (San Polo, 1521. P.T-2, cat. A/4, vani 6,5), 207 sub. 22 (San Polo, 1523. P.T., cat. C/2, mq. 30) e 207 sub. 26 (San Polo, 1521. P.2-3, cat. A/4, vani 2,5).

TRASCR. [REDACTED] Accettazione Tacita d'Eredità in morte [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED]

3) TRASCR. [REDACTED] Successione in morte [REDACTED] Denuncia Ufficio di Registro [REDACTED] Eredi per legge la [REDACTED] ed i [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno. Beni devoluti in successione: **la quota di $\frac{1}{9}$** degli immobili siti in Comune di Venezia, distinti al Foglio 13 Catasto Fabbricati coi mappali nn. 207 sub. 26 (cat. A/4, vani 2,5), 207 sub. 18 (cat. A/4, vani 6,5) e 207 sub. 22 (cat. C/2, mq. 30).

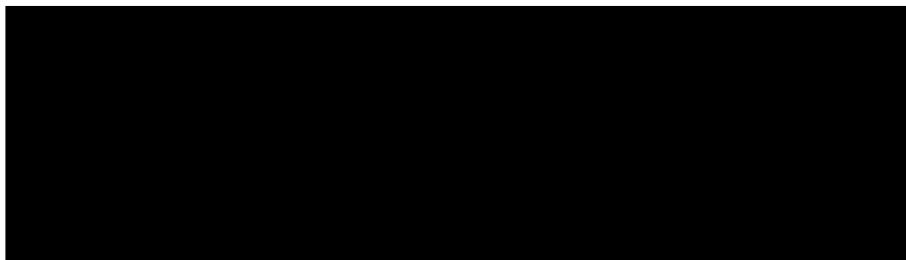
TRASCR. [REDACTED] Accettazione d'Eredità con Beneficio d'Inventario in morte [REDACTED] a favore dei [REDACTED] in forza di atto pubblico amministrativo del [REDACTED]



4) TRASCR. [redacted] Successione in morte [redacted] deceduto
[redacted] Denuncia Ufficio di Registro [redacted] Eredi per legge [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3 ciascuno ed i [redacted]
[redacted] per la quota di 1/6 ciascuno. Beni devoluti in successione: **la quota di 18/27 (pari a 2/3)**
degli immobili siti in Comune di Venezia, distinti al Foglio 13 Catasto Fabbricati coi mappali nn.
207 sub. 18 (cat. A/4, vani 6,5), 207 sub. 26 (cat. A/4, vani 2,5) e 207 sub. 22 (cat. C/2, mq. 30).

TRASCR. [redacted] Accettazione d'Eredità con Beneficio d'Inventario in morte
del [redacted] a favore del [redacted] in forza di atto pubblico
amministrativo de [redacted]

In base ai titoli di cui sopra, gli immobili oggetto d'ispezione risultano attualmente così intestati:



L'intestazione risultante dalle ispezioni catastali corrisponde a quella risultante dalle ispezioni ipotecarie.

Iscrizioni e trascrizioni a carico degli attuali intestatari: nessuna.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei precedenti intestatari [redacted]
[redacted] nessuna.**

Al momento dell'ispezione, la Conservatoria dei RR.II. di Venezia era aggiornata a tutto il 16.03.2022.

6) QUARTO QUESITO: *“in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni;*

Per la definizione della legittimazione edilizia-urbanistica è necessario fare riferimento al “punto 1-bis dell’art. 9-bis del DPR 380/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, dove viene definito lo stato legittimo di un immobile come segue:

“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo



intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.

Per la **verifica della conformità edilizia – urbanistica** (stato legittimo) del compendio immobiliare, la sottoscritta ha eseguito la ricerca dei fascicoli edilizi riferibili al fabbricato ed agli immobili con ispezione presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia – Campo della Celestia, per i titoli precedenti al 1981, presso l'Archivio Generale – Sede di Mestre per i titoli successivi al 1981 e presso il Suap del Comune di Venezia per i titoli più recenti.

Dalla ricerca sono risultati i seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Venezia (la riproduzione dei documenti in allegato è fotografica, essendo l'unica consentita in questo momento).

- LICENZA n.870/1974 del 07/05/1974 (Prot. Gen. N.45307/73) Progetto di riforma interna a San Polo civ.1521. **Opere interne appartamento di cui al Lotto1 (ALLEGATO N.9).**
- AUTORIZZAZIONE Prot. Int. 898 del 01/06/1981 per l'installazione di un cancello d'accesso al sottoportico che conduce alle abitazioni (ALLEGATO N.10). **Intervento Condominiale;**
- AUTORIZZAZIONE n.10247/91 per il rifacimento della copertura del Condominio “Corte Rizzo” (ALLEGATO N.11). **Intervento Condominiale;**
- SCIA art. 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n.380/2001 PROT. SUAP/0267911 del 28/09/2020 per la Messa in sicurezza del muro sul Rio delle Beccherie e ripristino delle funzionalità del *gatolo* fognario (ALLEGATO N.12). **Intervento Condominiale;**

Da cui:

LOTTO 1: Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 18** - Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.T-2°.

- LICENZA n.870/1974 del 07/05/1974 (Prot. Gen. N.45307/73) Progetto di riforma interna a San Polo civ.1521. Oggetto della domanda è l'ammodernamento degli impianti nell'appartamento di cui al Lotto1, la formazione di disimpegno d'accesso alla camera



adiacente alla cucina e la formazione di un ripostiglio a detrimento del soggiorno (ALLEGATO N.9). Detto titolo edilizio rappresenta l'ultimo atto legittimante rilasciato dal Comune di Venezia, ma non rappresenta il titolo che legittima la formazione dell'immobile. Successivamente all'esecuzione di questi lavori si è provveduto all'accatastamento delle unità immobiliari di cui al Lotto 1 (appartamento al piano 2° e magazzino al piano terra) presso il Catasto Fabbricati, giacchè la planimetria a cura [REDACTED] riporta la data del 20/06/1974.

- AUTORIZZAZIONE n.10247/91 per il rifacimento della copertura del Condominio "Corte Rizzo" (ALLEGATO N.11). Gli elaborati grafici relativi all'Autorizzazione riportano correttamente rappresentate le unità di cui al Lotto 1 (appartamento al piano 2° e magazzino al piano terra), riportano altresì il primo l'ingresso delle abitazioni di cui ai subb.18 -26 posto al piano primo (non presente nelle rispettive planimetrie catastali).

Si precisa che quest'ultimo titolo abilitativo legittima il solo intervento condominiale oggetto di Autorizzazione (il rifacimento della copertura) e non può in alcun modo considerarsi a sanatoria di quanto non pertinente l'intervento, ossia Sanatoria dell'unità immobiliare di cui al sub.18, anche se correttamente rappresentata negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione.

Da quanto sopra, presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia non si sono rinvenuti titoli abilitativi che legittimano la formazione delle unità immobiliari di cui al Lotto1.

Pertanto, dal momento che la planimetria catastale del 20/06/1974 non può considerarsi titolo legittimante, non essendo Planimetria Catastale di primo impianto (ante 1942), il CTU ha provveduto alla consultazione cartacea dei documenti conservati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, onde rinvenire la presenza di eventuali Planimetrie catastali ante 1942.

La consultazione della busta non ha fornito risultati.

Motivo per cui sarà necessario trovare documenti che legittimano la formazione dell'immobile: ***documenti probanti, quali documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza***, che certifichino la consistenza e l'epoca di costituzione dell'unità immobiliare.

Si quantificano pertanto le spese professionali per la ricerca della conformità edilizia, valutabili in circa **€2.000,00** (euro duemila).

IRREGOLARITA' RILEVATE CON SOPRALLUOGO - LOTTO 1:

Abitazione al piano secondo: per la valutazione delle irregolarità rilevate in sede di sopralluogo si assume l'elaborato grafico della LICENZA n.870/1974 del 07/05/1974, che rappresenta l'ultimo atto legittimante.

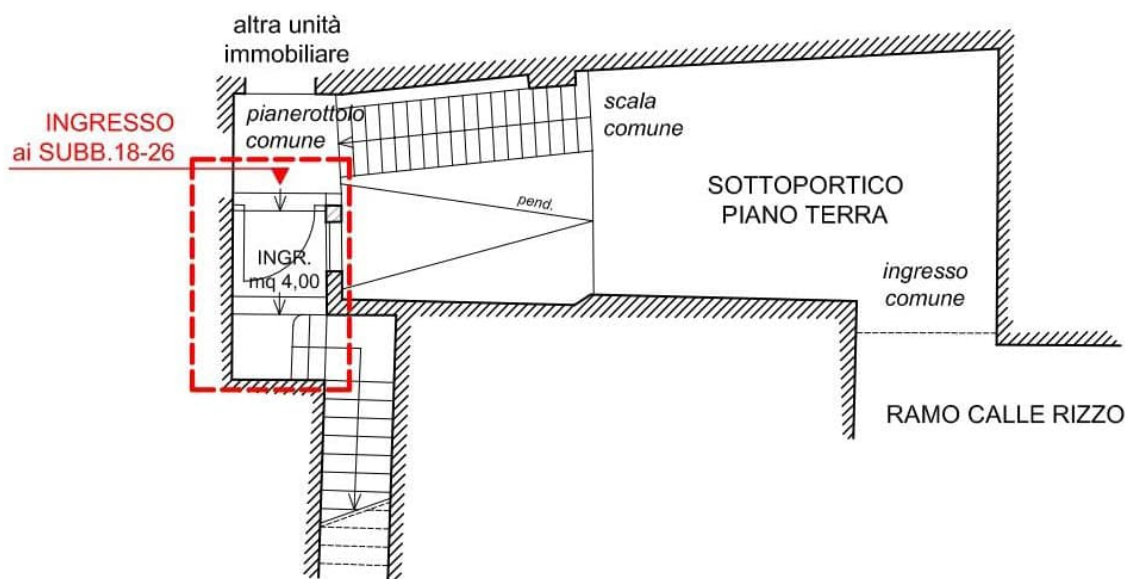


- si rileva la presenza di serramenti in alluminio in alcuni vani dell'unità immobiliare (bagno, cucina, Stanza 3). L'uso di questo materiale non è consentito nella città antica di Venezia, se ne prevede pertanto il levo, con relativo smaltimento in discarica, e la sostituzione con serramenti in legno di semplice fattura. Il costo è quantificabile in circa **€ 3.500,00**.

Magazzino al piano terra: per la valutazione delle irregolarità rilevate in sede di sopralluogo si assume la planimetria catastale del 20/06/1974.

- si rileva la presenza di un caminetto in muratura, di arredo in muratura e di un lavello. Il vano al piano terra era probabilmente adibito a taverna. Si prevede un intervento di rimessa in pristino, previa demolizione, con relativo smaltimento in discarica, sia del caminetto (è prevedibile il diniego da parte del Comune di Venezia al mantenimento del camino all'interno di un vano destinato a magazzino perché destinazione non compatibile), sia dell'arredo in muratura all'interno del magazzino. Da cui si stimano in circa **€ 5.000,00** i costi per la rimessione in pristino.

Scheda catastale del 20/06/1974: manca la rappresentazione del primo vano d'ingresso posto al piano primo, comune alle abitazioni di cui ai subb.18 -26.



- PIANO TERRA / SECONDO -

Si prevede l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, successivamente l'accertamento dello stato legittimo dell'unità immobiliare, con redazione di denuncia di variazione in modalità DOCFA, con un costo quantificabile in **€400** (spese professionali redazione) ed **€50** diritti deposito docfa, per un totale di **€450** (quattrocentocinquanta).

RISPOSTA SINTETICA:



Non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi che legittimano la formazione dell'unità immobiliare pertanto non si dichiara la conformità edilizia.

Con buona approssimazione, possiamo ritenere €10.950,00 (euro diecimilanovecinquanta/00) il costo volto a sanare le difformità riscontrate al LOTTO 1.

LOTTO 2: Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 26** - Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.2°-3°.

- AUTORIZZAZIONE n.10247/91 per il rifacimento della copertura del Condominio "Corte Rizzo" (**ALLEGATO N.11**). Gli elaborati grafici relativi all'Autorizzazione riportano correttamente rappresentate le unità di cui al Lotto 2 (appartamento al piano 2° e 3°), riportano altresì il primo l'ingresso posto al piano primo delle abitazioni di cui ai subb.18 - 26 (non presente nelle rispettive planimetrie catastali).

Si precisa che quest'ultimo titolo abilitativo legittima il solo intervento condominiale oggetto dell'Autorizzazione, ossia il rifacimento della copertura e non può in alcun modo considerarsi a sanatoria di quanto non pertinente l'intervento, ossia Sanatoria dell'unità immobiliare di cui al sub.26, seppur correttamente rappresentata negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione.

Da quanto sopra, presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia non si sono rinvenuti titoli abilitativi che legittimano la formazione delle unità immobiliari di cui al Lotto2.

Pertanto, dal momento che la planimetria catastale del 20/06/1974 non può considerarsi titolo legittimante, non essendo Planimetria Catastale di primo impianto (ante 1942), il CTU ha provveduto alla consultazione cartacea dei documenti conservati presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, onde rinvenire la presenza di eventuali Planimetrie catastali ante 1942.

La consultazione della busta non ha fornito risultati.

Motivo per cui sarà necessario recuperare documenti che legittimano la formazione dell'immobile: **documenti probanti, quali documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza**, che certifichino la consistenza e l'epoca di costituzione dell'unità immobiliare.

Si quantificano pertanto le spese professionali per la ricerca della conformità edilizia, valutabili in circa **€2.000,00** (euro duemila).

IRREGOLARITA' RILEVATE CON SOPRALLUOGO – LOTTO 2:

Per la valutazione delle irregolarità rilevate in sede di sopralluogo si assume la planimetria catastale del 20/06/1974.

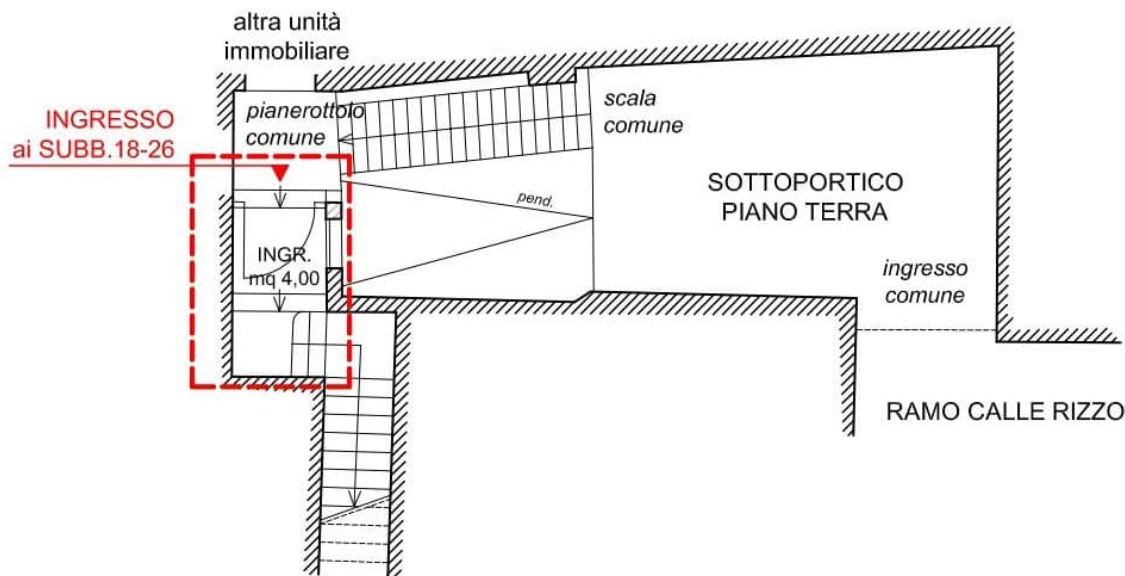
- si rileva la presenza di una finestra posta al piano secondo (nel disimpegno d'ingresso dell'unità), non presente nella planimetria catastale. Si considera la Regolarizzazione mediante



Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167, comma 181 D.Lgs.42/2004, con un costo minimo di Oneri/Sanzioni pari a circa **€966,00**, a cui si aggiungono le spese del successivo provvedimento edilizio in sanatoria gravato dal pagamento di Oneri/Sanzioni pari a circa **€1.100,00**. Si aggiungono le spese del professionista incaricato alla presentazione delle pratiche edilizie, pari a circa **€2.500,00** (euro duemilaseicento). Per un Totale di circa **€4.566,00**.

- si riscontra l'ampliamento del bagno (a detrimento del corridoio), non conforme alla planimetria catastale. Si considera la Regolarizzazione mediante *Approvazione del progetto di adeguamento fognario*, trattandosi di immobile ubicato in Centro storico, con un costo di Oneri/spese del professionista incaricato alla Regolarizzazione dello scarico pari a circa **€2.000,00** (euro duemilaseicento). La sanatoria della difformità sotto il profilo edilizio può essere compresa nel provvedimento già indicato per la finestra.

Scheda catastale del 20/06/1974: manca la rappresentazione del primo vano d'ingresso posto al piano primo, comune alle abitazioni di cui ai subb.18 -26.



- PIANO TERRA / SECONDO -

Si prevede l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, successivamente l'accertamento dello stato legittimo dell'unità immobiliare, con redazione di denuncia di variazione in modalità DOCFA, con un costo quantificabile in **€400** (spese professionali redazione) ed **€50** diritti deposito docfa, per un totale di **€450** (quattrocentocinquanta).

RISPOSTA SINTETICA:

Non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi che legittimano la formazione dell'unità immobiliare pertanto non si dichiara la conformità edilizia.



Con buona approssimazione, possiamo ritenere € 9.016,00 (euro novemilasedici/00) il costo volto a sanare le difformità riscontrate al LOTTO 2.

LOTTO 3: Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 22** - Sestiere di **San Polo, civ. 1523**. P.T.

- AUTORIZZAZIONE n.10247/91 per il rifacimento della copertura del Condominio “Corte Rizzo” (**ALLEGATO N.11**). Gli elaborati grafici relativi all’Autorizzazione riporta fedelmente rappresentata l’unità di cui al Lotto 3 (magazzino al piano terra).
- SCIA art. 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n.380/2001 PROT. SUAP/0267911 del 28/09/2020 (**ALLEGATO N.12**) per la Messa in sicurezza del muro sul Rio delle Beccherie e ripristino delle funzionalità del *gato*lo fognario condominiale. Gli elaborati grafici relativi alla Scia riportano rappresentata l’unità di cui al Lotto 3 (magazzino al piano terra).

Tuttavia si precisa che i titoli abilitativi soprariportati legittimano i soli interventi condominiali oggetto della Pratica, ossia rispettivamente il rifacimento della copertura e la messa in sicurezza di porzione di muro sul Rio delle Beccherie e non possono in alcun modo considerarsi a sanatoria di quanto non pertinente l’intervento, ossia Sanatoria dell’unità immobiliare di cui al sub.22, seppur correttamente rappresentata negli elaborati grafici allegati all’Autorizzazione.

Da quanto sopra, presso l’Archivio Generale del Comune di Venezia non si sono rinvenuti titoli abilitativi che legittimano la formazione dell’unità immobiliare di cui al Lotto 3.

Pertanto, dal momento che la planimetria catastale del 7/06/1988 non può considerarsi titolo legittimante, non essendo Planimetria Catastale di primo impianto (ante 1942), il CTU ha provveduto alla consultazione cartacea dei documenti conservati presso l’Ufficio Provinciale del Territorio di Venezia, onde rinvenire la presenza di eventuali Planimetrie catastali ante 1942.

Dalla consultazione della busta è emerso l’**Accertamento e Classamento** dell’unità immobiliare, eseguito dall’Ufficio Tecnico Erariale di Venezia il 25/05/1950 (ALLEGATO N.13) dove viene descritta l’esatta consistenza del bene (24,75 mq) e viene segnalata l’epoca di costruzione del magazzino, indicata come “vecchia”. Quest’ultimo documento, a giudizio del CTU, può essere considerato Titolo legittimante sotto il profilo edilizio, perchè provante la consistenza e l’epoca di costituzione dell’unità immobiliare.

IRREGOLARITA’ RILEVATE CON SOPRALLUOGO:

Per la valutazione delle irregolarità rilevate in sede di sopralluogo si assume la planimetria catastale del 27/06/1988.

Il CTU non rileva irregolarità rispetto alla planimetria catastale.

RISPOSTA SINTETICA:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



Non sono state riscontrate difformità al LOTTO 3.

7) QUINTO QUESITO: “*dica della conformità dei beni alle risultanze catastali; “*

LOTTO 1: sub. 18 - San Polo, civ. 1521. P.T-2°.

Difformità catastale planimetrica rispetto alla scheda catastale del 20/06/1974:

- non è rappresentato il primo vano d'ingresso posto al piano primo, comune alle abitazioni di cui ai subb.18 -26.

LOTTO 2: sub. 26 - San Polo, civ. 1521. P.2°-3°.

Difformità catastale planimetrica rispetto alla scheda catastale del 20/06/1974:

- non è rappresentato il primo vano d'ingresso posto al piano primo, comune alle abitazioni di cui ai subb.18 -26.

- non è rappresentato l'ampliamento del bagno;

- non è rappresentata la finestra posta nell'ingresso dell'unità.

LOTTO 3: sub. 22 - San Polo, civ. 1523. P.T.

Difformità catastale planimetrica rispetto alla scheda catastale del 7/06/1988:

- non si rilevano difformità nella planimetria catastale.

8) SESTO QUESITO: “*dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione; “*

In allegato gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili ad uso abitativo:

➤ Lotto 1 - sub.18 (ALLEGATO N.14);

➤ Lotto 2 - sub.26 (ALLEGATO N.15).

9) SETTIMO QUESITO: “*accerti il valore dei beni all'attualità; “*

La stima viene eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla base del valore medio di vendita di immobili della zona in oggetto, con analoghe caratteristiche e con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità/manutenzione. Per cui, dalle informazioni raccolte presso operatori immobiliari locali e/o osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate), tutte concordi in linea di massima, dalla posizione dei beni, dal contesto in cui si inseriscono, dallo stato di manutenzione generale e dal grado di finitura degli stessi si ricava il più probabile valore di mercato.

Per il calcolo si considerano le superfici, mq. calpestabili, ricavate dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo.



Fattori di correzione della stima sono le spese dovute alla regolarizzazione delle difformità.

VALUTAZIONE LOTTO 1 Sestiere di San Polo, mapp. 207, sub. 18:

Unità immobiliare e magazzino:

Unità immobiliare al piano secondo:

tipo	superficie calpestabile in mq.	coefficiente	superficie convenzionale in mq.
Ingresso/scala (comune con sub.26)	13,90	0,50	6,95
stanza 1	20,95	1,00	20,95
stanza 2	24,59	1,00	24,59
stanza 3	17,84	1,00	17,84
stanza 4	16,27	1,00	16,27
disimpegno	2,50	1,00	2,50
bagno	5,19	1,00	5,19
cucina	7,25	1,00	7,25
disimpegno	2,34	1,00	2,34
ripostiglio	3,83	1,00	3,83
		TOTALE	107,71

Unità immobiliare 107,71 mq. calpestabili in sufficiente stato di conservazione.

Valore commerciale unitario riferito alla superficie convenzionale €/mq.3.700,00.

Valore del bene: mq. 107,71 x €/mq.3.700,00 = € 398.527,00

Magazzino al piano terra:

Magazzino 18,10 mq calpestabili in cattivo stato di conservazione.

Valore commerciale unitario riferito alla superficie convenzionale €/mq.1.800,00.

Valore del bene: mq. 18,10 x €/mq.1.800,00 = € 32.580,00

Da cui:

€ 398.527,00 + € 32.580,00 = Tot. € 431.107,00



Valore di mercato dei 1000/1000 del Lotto 1 oggetto di perizia, se fosse possibile porla sul libero mercato, arrotondato a € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00 euro).

Dedotte le spese dovute alla regolarizzazione delle difformità di cui al Punto 6) QUARTO QUESITO :

€ 431.107,00 – €10.950,00 = € 420.157,00, arrotondato a € 420.000,00 valore attuale dei 1000/1000 del LOTTO 1.

VALUTAZIONE LOTTO 2 - Sestiere di San Polo, mapp. 207, sub. 26:

Unità immobiliare al piano secondo/terzo:

tipo	superficie calpestabile in mq.	coefficiente	superficie convenzionale in mq.
Ingresso/scala (comune con sub.26)	13,90	0,50	6,95
cucina	7,13	1,00	7,13
scala	5,60	1,00	5,60
bagno	7,00	1,00	7,00
stanza	17,58	1,00	17,58
		TOTALE	44,26

La stima viene eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla base del valore medio di vendita di immobili della zona in oggetto, con analoghe caratteristiche e con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità/manutenzione.

Unità immobiliare 44,26 mq. calpestabili in sufficiente stato di conservazione.

Valore commerciale unitario riferito alla superficie convenzionale €/mq.3.800,00.

Valore del bene: mq. 44,26 x €/mq.3.800,00 = € 168.188,00

Valore di mercato dei 1000/1000 del Lotto 1 oggetto di perizia, se fosse possibile porla sul libero mercato, arrotondato a € 170.000,00 (centosettantamila/00 euro).

Dedotte le spese dovute alla regolarizzazione delle difformità di cui al Punto 6) QUARTO QUESITO :



€ 168.188,00 – € 9.016,00 = € 159.172,00, arrotondato a €160.000,00 valore attuale dei 1000/1000 del LOTTO 2.

VALUTAZIONE LOTTO 3 - Sestiere di San Polo, mapp. 207, sub. 22:

Magazzino al piano terra:

Magazzino 24,73 mq (20,13 mq + 4,60 mq) calpestabili in cattivo stato di conservazione.

Valore commerciale unitario riferito alla superficie convenzionale €/mq.1.800,00.

Valore del bene: mq. 24,73 x €/mq.1.800,00 = € 44.514,00

Da cui:

€ 44.514,00, arrotondato ad € 45.000,00

Valore di mercato dei 1000/1000 del Lotto 1 oggetto di perizia, se fosse possibile porla sul libero mercato, € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 euro).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3)

€ 420.000,00 + € 160.000,00 + € 45.000,00 = € 625.000,00 (seicentoventicinquemila/00)

10) OTTAVO QUESITO: “*indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie;*”

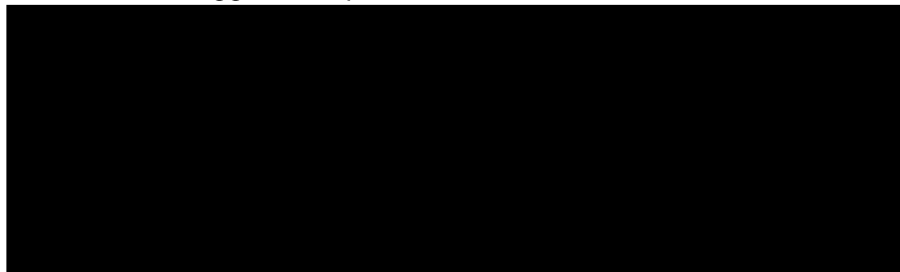
Il compendio immobiliare non è comodamente divisibile in natura, vista la tipologia dei beni e viste le quote di proprietà in essere.

11) NONO QUESITO: “*predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento)*”.

Dal momento che la divisione in natura non è possibile, non è possibile predisporre piani divisionali.

12) CONCLUSIONI SINTETICHE:

➤ Gli immobili oggetto d'ispezione risultano attualmente così intestati:



➤ Iscrizioni e trascrizioni a carico degli attuali intestatari: **nessuna.**



- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei precedenti intestatari

nessuna.

LOTTO 1:

- Trattasi di abitazione di tipo popolare (A4) posta al piano secondo, con magazzino al piano terra identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia: Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 18** - Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.T-2°, cat. A/4, cl. 4, vani 6,5.
- **Non si dichiara la conformità edilizia** (manca titolo abilitativo e/o planimetria catastale ante 1942). Nessun titolo di Agibilità. Rinvenuta LICENZA n.870/1974 per modifiche interne all'unità.
- **Si sono rilevate irregolarità** rispetto alla LICENZA n.870/1974 del 07/05/1974 ed alla scheda catastale del 20/06/1974, sanabili con buona approssimazione con un costo pari ad **€10.950,00.**
- Valore del bene di cui al Lotto 1: **€ 430.000,00.**
- Valore del bene di cui al Lotto 1 dedotte le spese di regolarizzazione: **€ 420.000,00.**

LOTTO 2:

- Trattasi di abitazione di tipo popolare (A4) posta al piano secondo e terzo identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia: Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 26** - Sestiere di **San Polo, civ. 1521**. P.2°-3°, cat. A/4, cl. 5, vani 2,5.
- **Non si dichiara la conformità edilizia** (manca titolo abilitativo e/o planimetria catastale ante 1942). Nessun titolo di Agibilità.
- **Si sono rilevate irregolarità** rispetto alla scheda catastale del 20/06/1974, sanabili con buona approssimazione con un costo pari ad **€ 9.016,00.**
- Valore del bene di cui al Lotto 2: **€ 170.000,00.**
- Valore del bene di cui al Lotto 2 dedotte le spese di regolarizzazione: **€ 160.000,00.**

LOTTO 3:

- Trattasi di magazzino e locale di deposito al piano terra identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia: Comune di Venezia, Foglio 13 Catasto Fabbricati, Mappale n. 207 **sub. 22** - Sestiere di **San Polo, civ. 1523**. P.T., cat. C/2, cl. 12, mq. 30.
- **Regolarità edilizia:** Accertamento e Classamento eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia il 25/05/1950, indicante l'esatta consistenza del bene e l'epoca di costruzione. Nessun titolo di Agibilità.
- **Non si sono riscontrate irregolarità** rispetto alla scheda catastale del 7/06/1988.
- Valore del bene di cui al Lotto 3: **€ 45.000,00.**



- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3)**
€ 420.000,00 + € 160.000,00 + € 45.000,00 = € 625.000,00 (seicentoventicinquemila/00)

Il C.T.U.



Mestre Venezia, 10 Aprile 2022

