

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

=====
Consulenza Tecnica d' Ufficio nella causa civile promossa da:

..... Avv.ta PAPARELLA Daria

contro

..... e Avv.to ANNI' Gabriele

e contro

..... (Contumaci)

Giudice: SAGA dott. Fabio Massimo

Fascicolo n° 5053/2018 R.G.

=====
L'Ill.mo Dott. Saga Fabio Massimo Giudice Relatore della causa riportata all'intestazione, ha nominato il sottoscritto Farano Dott. Agr. Angelo, nato a Margherita di Savoia (BT) l' 11/08/65 e residente in Venezia - Marghera – Via della Sortita, 4 (tel 347 1778140) consulente tecnico dell'Ufficio, disponendone comparizione davanti a Sé per la prestazione del giuramento e la formulazione del quesito all'udienza del giorno 22/01/2020 e per la formulazione del seguente quesito:

- 1) Accertare che i beni descritti dal n.1 al n. 4 nell'atto di citazione non sono comodamente divisibili;
- 2) Determinare il valore di mercato dei medesimi, tenuto conto che i beni descritti ai nn.1-2 non sono gravati dal diritto di abitazione.
- 3) Determinarsi l'ammontare del canone di locazione mensile dovuto per un immobile avente le medesime caratteristiche di quello descritto ai nn.1-2



dell'atto di citazione a far data dal 20/2/2019.

Precisazioni:

- a) valuti il c.t.u. l'esistenza di irregolarità amministrative e la loro incidenza sul prezzo di vendita;
- b) per ogni immobile effettui il c.t.u. il certificato di destinazione urbanistica ovvero le menzioni dei titoli amministrativi a seconda dei casi (terreno o fabbricato);
- c) effettui il certificato di prestazione energetica per ogni immobile;
- d) tenti la conciliazione e con un ribasso, almeno, del 15% del prezzo stimato (tanto con le operazioni di vendita il prezzo a danno di tutte le parti scenderà con i ribassi e con l'aggravante della lievitazione di tutti i costi processuali – operazioni d'asta, professionista delegato, tassazioni, prestazioni dei difensori per plurime fasi del processo, ecc.)
- e) crei lotti da spartire tra i condividenti in modo da evitare la vendita giudiziale;
- f) calcoli l'indennità di occupazione con decorrenza dalla morte della signora Assunta indicando in uno schema ogni mensilità dovuta dalla mensilità della morte della signora fino alla mensilità di dicembre 2022.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U.:

- ha convocato i cc.tt.pp. il giorno 30/01/2020 alle ore 15.00 presso i luoghi di causa per effettuare un primo sopralluogo ai beni oggetto di causa.
- ha effettuato un rilievo fotografico dei luoghi durante il sopralluogo;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso la P.A. ovvero: Uffici Catasto, Ufficio Tecnico Comune di Venezia, Archivio Generale via Pertini Mestre, raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili;



- ha eseguito il controllo e lo studio della documentazione in atti e di quella richiesta ed ottenuta dagli uffici citati;
- a seguito della emergenza Covid19 e per l'impossibilità di ottenere la documentazione richiesta dall'Archivio Generale di via Pertini in Mestre (vedasi comunicazione inviata dall'archivio prodotta in allegato alla presente relazione), ha richiesto a mezzo procedura telematica, istanza di proroga dei termini di consegna della relazione finale;
- vista l'impossibilità di eseguire incontri in presenza per il perdurare dell'emergenza Covid19, il c.t.u. ha tentato di eseguire un incontro in videoconferenza con i cc.tt.pp. . Tale incontro non si è tenuto per indisponibilità di uno dei cc.tt.pp;
- ha convocato nuovamente i cc.tt.pp. presso i luoghi di causa in data 26/06/2020, in presenza dell'Ausiliario del c.t.u. Ing. Ezio Lo Casto in qualità di tecnico abilitato alla redazione del documento APE, per il necessario sopralluogo prodromico alla redazione del certificato;
- ha convocato le parti, rappresentate dai rispettivi cc.tt.pp., in data 30/06/2020 alle ore 10.00 presso Calle del Gambero 8/b in Mestre. In quella sede il c.t.u riferiva ai cc.tt.pp. i risultati delle ricerche eseguite e l'orientamento assunto per le stime richieste, indicando per l'immobile oggetto di divisione un range di valori di mercato ed un range di probabili canoni di locazione, così come necessario, in quanto richiesto da specifici punti del quesito;
- ha inviato e condiviso con i cc.tt.pp. a mezzo mail, ovvero tramite applicazione dedicata all'invio di file di grosse dimensioni, la maggior parte dei documenti



ottenuti, non appena gli stessi sono pervenuti al c.t.u. La condivisione dei documenti è stata sempre eseguita al fine di garantire un utile contraddittorio sulle questioni tecnico-estimative-legali, relative alle operazioni che il c.t.u era chiamato ad eseguire per dare risposta ai punti del quesito;

- ha esperito un tentativo di conciliazione tra le parti, convocandole in data da definire tra il giorno 8 ed il giorno 10 settembre 2020 (vedasi pec inviata dal ctu agli studi legali (allegato n.) All’invito formulato dal ctu la parte attrice ovvero il Sig. rispondeva che l’incontro finalizzato al tentativo di mediazione non aveva ragione di tenersi, manifestando la volontà di non voler addivenire ad alcun accordo stragiudiziale e di rimettersi in merito ad esso alla decisione del Tribunale adito (vedasi risposta ad invito a tentativo di conciliazione allegato n. 9)

- ha provveduto ad una prima stesura della relazione peritale inviandola, per preciso volere dell’ill.mo Giudice, sotto forma di bozza alle parti, il giorno 2 settembre 2020, invitando le stesse a produrre osservazioni entro i termini indicati dall’ill.mo Giudice; tutto ciò al fine di permettere al C.T.U. di prendere in esame preventivamente le considerazioni ed osservazioni delle parti in causa.

Le parti hanno risposto nei tempi previsti con relazioni diventate parte integrativa della stessa e precisamente:

Il consulente Poletto geom. Alessandro per la parte attrice , osservazioni e memorie per complessive pagine 5 ;

Il consulente Alesini geom. Alessandro per la parte convenuta, osservazioni e memorie per complessive pagine 7 ;



- ha attentamente esaminato i documenti di cui sopra, modificando il testo della bozza in precedenza inviata, dato il riconosciuto apporto tecnico di tutti i consulenti sopra riportati, recependo, previa doverosa e attenta verifica, alcune osservazioni ritenute pertinenti e contro deducendo, in calce al presente lavoro peritale, a quelle non accolte dallo scrivente.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini eseguite , il C.T.U. HA POTUTO APPURARE QUANTO SEGUE :

1) **IDENTIFICAZIONE degli immobili oggetto di lite**

L'immobile all'origine della lite è rappresentato da una porzione di fabbricato con annessa area esterna di pertinenza, sito in via Ca' Colombara, civico 7, Venezia, località Favaro Veneto.

Gli immobili appena citati sono così catastalmente descritti:

Tab n. 1 Immobili oggetto di divisione

IMMOBILI										
Catasto	Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria /Qualità	Classe	Consistenza	Sup Cat (mq)	Rendita (€)/Reddito
Fabbricati		154	106	2	9	A/3	2	7 vani	130	505,40
Fabbricati		154	106	15	9	Area Urb			392	
Terreni		154	398			Sem. Arb	2	0.00.22	22	0,31
Terreni		154	400			Sem. Arb	2	0.00.38	38	0,55

2. **RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO**

Il primo punto del quesito indica al C.T.U quanto segue: *Accertare che i beni descritti dal n.1 al n. 4 nell'atto di citazione non sono comodamente divisibili.*

Gli immobili oggetto della lite corrispondono ad una porzione modesta di un fabbricato di superficie complessiva ben più estesa.



La porzione non interessata al procedimento appartiene a terzi ed è in uno stato conservativo molto diverso, essendo stata oggetto di interventi di recupero delle superfici interne ed esterne, mentre la restante parte dell'edificio, oggetto di questa procedura, rivisa in una condizione generale che è propria di immobili datati, mai sottoposti ad importanti interventi di risanamento e conservazione.

L'immobile costruito negli anni del primo dopoguerra non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, pertanto il suo stato complessivo è quello risultante dall'azione del tempo su fabbricati costruiti in epoca lontana. Anche per queste ragioni l'immobile, rivisa in uno stato manutentivo generale decisamente depresso e non possiede le qualità minime necessarie, ordinariamente richieste dal mercato.

Il fabbricato si sviluppa su due superfici entrambi fuori terra; è dotato di un'area cortilizia esterna di superficie modesta, costituita dagli immobili nn. 2-3-4, riportati nell'atto di citazione.

La superficie esterna consente l'accesso al fabbricato in modo autonomo dalla strada.

La superficie catastale è complessivamente a circa 134 metri quadrati e corrisponde sostanzialmente a quella rilevata dal ctu durante il primo sopralluogo, e a quella riportata nelle planimetrie di alcune pratiche edilizie.

Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano primo, quest'ultimo raggiungibile attraverso una scala interna, che molto probabilmente è una delle poche componenti strutturali oggetto di modifica, rispetto a quella originariamente prevista. Per il resto il fabbricato presenta una distribuzione degli spazi interni invariata nel tempo.



Le indagini condotte dal c.t.u., unitamente alle verifiche ed ai rilievi planimetrico e fotografico eseguiti durante i sopralluoghi, hanno acclarato che il fabbricato oggetto di questa procedura, a parte modifiche occorse a seguito di piccoli interventi e per effetto degli eventi di danno che recentemente hanno interessato il fabbricato (principio di incendio), ha conservato nel tempo la superficie e le distribuzioni interne originarie.

Il distributivo interno dell'immobile è riportato nelle piante del progetto di costruzione allegate all'elaborato peritale. Di seguito nella tabella n.2 si riporta una sintesi del distributivo interno delle superficie e volumi dei singoli vani.

Tab. n. 2 Distributivo interno del fabbricato oggetto di divisione

	descrizione vano	larghezza (m)	lunghezza (m)	Sup interna netta (mq)	Sup esterna lorda (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Superfici principali							
PT	ingresso	3,30	3,66	12,08	14,98	2,8	41,93
PT	cucina	3,57	3,77	13,46	16,69	2,8	46,73
PT	wc	1,80	2,00	3,60	4,46	2,8	12,50
PT	scale ripostiglio	3,77	3,68	10,27	12,74	2,8	35,67
PT	soggiorno	3,77	3,68	13,87	17,20	2,8	48,17
P1	camera	3,41	3,87	13,20	16,36	2,8	45,82
P1	camera	3,41	3,82	13,03	16,15	2,8	45,23
P1	camera	3,90	3,81	12,53	15,54	2,8	43,50
P1	disimpegno	1,42	1,64	2,33	2,89	2,8	8,09
P1	disbrigo e scale	3,63	3,81	13,83	17,15	2,8	48,02
Totale superfici principali				108,20	134,16		375,66
Superfici accessorie							
PT	locale caldaia			4,34			

Sulla scorta di quanto appena esposto il c.t.u. conferma che i beni oggetto della lite:



- costituiscono un lotto unico non divisibile (**risposta al punto 1 del quesito**);

3. RISPOSTA AL PUNTO N. 2 DEL QUESITO

Il punto n. 2 del quesito indica al C.T.U quanto segue: *Determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della lite, tenuto conto che i beni descritti ai nn.1-2 non sono gravati dal diritto di abitazione.*

La risposta al punto 2 del quesito ha imposto una serie di verifiche, che nell'insieme è indicata come DUE DILIGENCE, per eseguire la quale il c.t.u. si è immediatamente attivato già nei primi giorni successivi a quelli dell'affidamento dell'incarico, concludendola solo prima dell'incontro tenutosi il giorno 30/06/2020.

Le ricerche condotte presso uffici della P.A., ovvero presso ufficio Anagrafe, Ufficio Tecnico del Comune di Venezia e presso Archivio Generale per la parte inerente le pratiche edilizie, hanno comportato tempi di attesa molto prolungati, anche e non solo per effetto della emergenza Covid19.

Le ricerche condotte hanno messo a disposizione del c.t.u. le pratiche edilizie ed i documenti che sono stati condivisi con i cc.tt.pp., non appena resi disponibili allo scrivente e poi allegati al presente lavoro peritale.

I dati emersi dai sopralluoghi effettuati, integrati da quelli desunti dai documenti e dalle verifiche eseguite, hanno permesso di qualificare e quantificare le caratteristiche del bene oggetto di stima (intrinseche, estrinseche, giuridiche), individuare il mercato di riferimento, l'aspetto del valore di stima da ricercare ed infine il procedimento estimativo più idoneo.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla data dei sopralluoghi eseguiti nel periodo GENNAIO-GIUGNO 2019, appariva in uno stato manutentivo non ordinario, considerando il segmento di mercato di propria pertinenza. L'immobile, infatti, risultava dotato di rifiniture risalenti agli anni di costruzione del fabbricato e di altre ripristinate successivamente, ma non in grado di cambiarne le caratteristiche intrinseche complessive; pertanto, l'unità immobiliare non è provvista delle dotazioni minime richieste attualmente dalla maggior parte degli operatori interessati all'acquisto, ovvero alla locazione per fini abitativi.

Durante le fasi preliminari di studio, il consulente verificava la possibilità di una migliore utilizzazione degli spazi abitativi. La mancanza di comparabili sufficienti ad eseguire una valutazione oggettiva ha imposto l'utilizzo del procedimento di stima alternativo alla ricerca del valore di mercato. La ricerca del valore dell'unità di vendita è stata eseguita considerando non già beni simili per le caratteristiche interne oggi possedute, ma considerando le caratteristiche che l'immobile potrebbe assumere a seguito di una integrale ristrutturazione, nonché i materiali, le tecniche e gli impianti oggi realizzabili.

Una ristrutturazione integrale ed importante dell'immobile porterebbe senz'altro alla migliore allocazione del bene sul mercato, condizione che ne renderebbe possibile la vendita in tempi non eccessivamente lunghi, evitandosi una sensibile non meglio stimabile riduzione del valore nella transazione.

La trasformazione è comunque necessaria per la ricerca del valore dell'immobile all'attualità.

Come noto il valore di trasformazione corrisponde alla relazione seguente:

$$V_{\text{TRASF}} = V_{\text{MERCATO BENE TRASFORMATO}} - V_{\text{COSTO TRASFORMAZIONE}}$$



Il procedimento estimativo prevede la ricerca di due valori di stima.

Il primo valore di stima corrisponde al “**valore di mercato del bene dopo la trasformazione**”.

La trasformazione prevede, in questo caso, una serie di interventi in grado di cambiare le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di esecuzione, in quelle proprie di unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato, di cui si conoscono i valori di mercato in quanto sono state oggetto di compravendita in tempi recenti.

Il secondo valore di stima corrisponde al “**valore di costo della trasformazione**”, che nella fattispecie corrisponde alla somma dei costi ordinariamente sostenibili, per quella trasformazione che la maggior parte degli compratori sarebbe disposta a sostenere, in vista di una utilizzazione dell’immobile come residenza stabile.

3.1 RICERCA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

Il mercato immobiliare in zona risulta attivo, anche se il numero di scambi eseguiti nell’ultimo anno risulta contenuto.

La presenza di beni simili (al bene supposto già trasformato) oggi in vendita (primo semestre 2020), ha consentito la ricerca del valore di mercato attraverso procedimento diretto sintetico-comparativo, di tipo mono-parametrico, per la stima del Valore di mercato dell’unità immobiliare con caratteristiche considerate ordinarie per il mercato di riferimento.

E’ stata eseguita un’approfondita ricerca di mercato che ha portato alla costituzione di un campione di beni simili, oggi in vendita (primo semestre 2020).

Le fonti di dati sono rappresentate da:



- a) operatori immobiliari operanti in zona (agenzie immobiliari)
- b) uffici notarili
- c) banche dati disponibili in rete

Tutti i dati raccolti sono stati analizzati e trattati con procedimento statistico.

Il CTU, dopo aver eseguito le verifiche di conformità e realizzato un rilievo planimetrico dell'unità immobiliare, ha provveduto al calcolo della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare corrispondente al **Lotto di vendita**.

I conteggi in forma analitica relativi ai fabbricati sono riportati nella tabella seguente:

Tab. n. 1 Superfici di pavimento dei singoli vani e calcolo della superficie commerciale lorda relativa all'unità immobiliare oggetto di valutazione

	descrizione vano	larghezza (m)	lunghezza (m)	Sup interna netta (mq)	coeff.	Sup esterna lorda (mq)	Altezza (m)	Volume (mc)
Superfici principali								
PT	ingresso	3,30	3,66	12,08	1,00	14,98	2,8	41,93
PT	cucina	3,57	3,77	13,46	1,00	16,69	2,8	46,73
PT	wc	1,80	2,00	3,60	1,00	4,46	2,8	12,50
PT	scale ripostiglio	3,77	3,68	10,27	1,00	12,74	2,8	35,67
PT	soggiorno	3,77	3,68	13,87	1,00	17,20	2,8	48,17
P1	camera	3,41	3,87	13,20	1,00	16,36	2,8	45,82
P1	camera	3,41	3,82	13,03	1,00	16,15	2,8	45,23
P1	camera	3,90	3,81	12,53	1,00	15,54	2,8	43,50
P1	disimpegno	1,42	1,64	2,33	1,00	2,89	2,8	8,09
P1	disbrigo e scale	3,63	3,81	13,83	1,00	17,15	2,8	48,02
Totale superfici principali				108,20		134,16		375,66
Superfici accessorie								
PT	locale caldaia			4,34	0,50	4,34	2,8	6,08
Totale				112,54		138,50		

Effettuate le misurazioni delle superfici, eseguite le ricerche di mercato e



realizzato il campione di riferimento, la stima del valore dell'immobile è stata ottenuta attraverso la successione ordinata delle seguenti fasi operative:

- a) ricerca del valore ordinario;
- b) correzione del valore ordinario in riferimento alle caratteristiche differenziali del bene rispetto al campione, non quantificabili direttamente in denaro;
- c) aggiunte e detrazioni per le caratteristiche differenziali del bene rispetto al campione, quantificabili direttamente in denaro.

La prima delle tre fasi come da prassi estimativa nota agli operatori prevede l'applicazione della seguente formula:

$$V_x : p_x = \text{Somma P} : \text{Somma p}$$

Dove:

V_x = Valore del bene oggetto di stima

p_x = parametro di stima (Superficie commerciale lorda in mq)

Somma P = sommatoria dei prezzi di compravendita recenti di beni simili a quello oggetto di stima

Somma p = sommatoria dei parametri relativi ai beni simili

Pertanto:

$$V_x = \text{Somma P} / \text{Somma p} * p_x$$

Le successive due fasi che, nel rispetto della prassi estimativa, sono state eseguite nell'ordine con il quale sono state enunciate, corrispondono ad "adattamenti al Valore Ordinario" di semplice applicazione e che per questo non abbisognano di particolare esplicazioni.

Il campione rappresentativo costituito da beni omogenei per caratteristiche



intrinseche, estrinseche ed anno di costruzione, ha originato un valore medio unitario pari ad €/mq 3.580,00.

Il valore emergente dal campione di beni simili (valore ordinario) è quindi pari a:

$$V_{\text{ordinariox}} = \text{Somma P} / \text{Somma p} * px$$

$$V_{\text{ordinariox}} = \text{Somma P} / \text{Somma p} * \text{Superficie commerciale lorda}$$

$$V_{\text{ordinariox}} = \text{€/m}^2 \text{ 1.666,67} * \text{138,50}$$

$$V_{\text{ordinariox}} = \text{€ 223.333,33}$$

Tale valore si riferisce a beni non in tutto simili a quello oggetto di stima, poiché il bene oggetto di valutazione risulta essere particolarmente scomodo per l'amenità, che è in grado di deprimerne il valore complessivo.

Per la ragione appena espressa, il valore ordinario così calcolato necessita di correzione.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente è emerso che la posizione nel complesso è in grado di deprimere il valore degli immobili di un fattore percentuale pari al 2,5 % rispetto a quelli meno distanti dai servizi essenziali.

Pertanto:

$$\text{Valore ordinario corretto} = \text{Valore ordinario} * (1 - 0,025)$$

$$\text{Valore ordinario corretto} = \text{€ 223.333,33} * 0,975$$

$$\text{Valore ordinario corretto} = \text{€ 217.750,00}$$

Il valore di stima corrispondente al valore ordinario corretto necessita di ulteriore aggiustamento, in quanto i valori utilizzati come base per la determinazione del valore di mercato non sono prezzi, ma valori proposti dalle agenzie immobiliari e che devono intendersi come il valore massimo che quei beni potrebbero avere in una libera contrattazione.



I dati nazionali Nomisma informano che nell'ultimo anno la differenza media tra valori proposti per la vendita ed i prezzi di aggiudicazione finale indicano che vi è stata in media un abbattimento pari al 14%; pertanto, utilizzando questo differenziale si procederà a ridurre il valore ordinario corretto, utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato bene trasformato = Valore ordinario corretto * 0,86

Valore di mercato bene trasformato= € 217.750,00 * 0,86

Valore di mercato bene trasformato = € 192.066,67

3.2. VALORE DI COSTO DI TRASFORMAZIONE del bene oggetto di valutazione

In base allo stato della porzione da trasformare, l'estimatore ha provveduto alla classifica dei lavori necessari, per ognuno dei quali ha proceduto alla stima del costo e infine ha stimato i costi accessori.

Tutti i costi sono riportati in forma analitica nella tabella seguente.

Tab. 2 Costi di trasformazione per riqualificazione immobile oggetto di stima

Voce n.	Voce Intervento	Quantità	Costo Unitario	Costo Complessivo Voce
1	PAVIMENTI	110,00	60,00	6.600,00
2	INTONACI interni	360,00	30,00	10.800,00
3	SCALE	1,00	5.000,00	5.000,00
4	IMPIANTO TERMICO	1,00	8.000,00	8.000,00
5	IMPIANTO ELETTRICO	1,00	3.500,00	3.500,00
6	IMPIANTO IDRICO	1,00	1.500,00	1.500,00
7	RIFACIMENTO BAGNO	1,00	5.000,00	5.000,00
8	CREAZIONE secondo BAGNO	1,00	7.000,00	7.000,00
9	FINESTRE e scuri	12,00	1.200,00	14.400,00
10	PORTE FINESTRE	1,00	1.000,00	1.000,00



11	INFISSI INTERNI	6,00	600,00	3.600,00
12	COPERTURA	1,00	20.000,00	20.000,00
13	INT. SCOPERTO ESTERNO	180,00	70,00	12.600,00
	costo complessivo opere			99.000,00
14	PROGETTAZIONE e DIR LAV	0,07		6.930,00
15	SICUREZZA	0,02		1.980,00
16	PRATICA CATASTALE			1.200,00
17	CONTRIBUTO OPERE URBANIZZAZIONE			5.000,00
	costo complessivo accessori			15.110,00
18	INTERESSI CAPITALE ANT.	0,04	114.110,00	4.564,40
	Costo complessivo ristrutturazione			118.674,40

Il costo complessivo della trasformazione corrisponde ad € 118.674,40

Pertanto il valore di trasformazione del lotto unico è così stimato

$$V_{\text{TRASF}} = V_{\text{MERCATO BENE TRASFORMATO}} - V_{\text{COSTO TRASFORMAZIONE}}$$

$$V_{\text{TRASF}} = € € 192.066,67 - € 118.674,40$$

$$V_{\text{TRASF}} = € 73.566,67$$

Il valore dell'immobile oggetto di contenzioso ricercato attraverso la stima del Valore di trasformazione è quindi pari ad € 73.566,67

Avendo il CTU accolto la richiesta di parte attrice come riportato qui di seguito
- al fine di poter effettuare la divisione fra i condividenti dell'importo che verrà ricavato dalla vendita all'incanto, è necessario che il CTU, ferma restando l'indivisibilità dei beni, indichi il valore presunto dei terreni di cui sono comproprietari pro quota i signori, come di seguito meglio specificato. I terreni descritti ai ai nn. 2 e 4 dell'atto di citazione e così identificati: Comune di Venezia area urbana Fg.154 mapp. 106 sub 15 e Catasto Terreni Fg. 154 mapp. 398 appartengono, rispettivamente, per la quota di 25/450 il primo e di 175/450 il secondo, ai signori e



Premettendo che la richiesta di parte attrice è più che lecita e motivata dal fatto che i Sig.ri e sono proprietari di quote diverse dei beni indicati, si ribadisce che essi risultano di fatto assorbiti dall'area cortilizia in cui insiste l'intero fabbricato di cui solo una parte è oggetto di valutazione in questo procedimento.

Nella fattispecie si tratta di due porzioni di terreno che di fatto hanno espresso ognuna la propria capacità edificatoria anche sulla base di quanto emerso dal c.d.u. prodotto in allegato alla presente perizia. Pertanto, al solo fine di poter individuare le quote in denaro spettanti ai Sig.ri e il c.t.u.

ha proceduto alla attribuzione di un valore ai due immobili considerando non già la categoria catastale ma unicamente la circostanza appurata della loro identità come area cortilizia di un fabbricato. Dal momento che tale superficie ha già espresso la propria capacità edificatoria nel caso del mappale n. 106 e per l'assenza di capacità edificatoria da parte del mappale n. 398 la loro unica possibile valutazione è quella emergente dal valore di surrogazione con vicini terreni agricoli.

In zona la terra agricola a seminativo è apprezzata ad un valore pari a circa 10 €/mq pertanto, il valore dei due immobili è così espressa

Valore di surrogazione = Consistenza mappale x Valore medio unitario

Pertanto

Valore di surrogazione mapp 106 *sub* 15 = mq 392 x € 10,00/mq = € 3.982

Valore di surrogazione mapp. 398 = mq 22 x x € 10,00/mq = € 220,00

Il valore complessivo dei beni indicati ai punti 2 e 4 dell'atto di citazione è complessivamente pari ad



Si rimarca ancora una volta che il valore appena indicato è di fatto assorbito dal valore stimato dal c.t.u pertanto la somma di € 4.202,00 nella divisione pro quota tra gli aventi diritto dovrà essere sottratta al valore complessivo del bene così come stimato dal c.t.u., ovvero al valore realizzale con la vendita dello stesso.

4. RISPOSTA AL PUNTO N. 3 DEL QUESITO

Il punto n. 3 del quesito indica al C.T.U quanto segue: ***Determinarsi l'ammontare del canone di locazione mensile dovuto per un immobile avente le medesime caratteristiche di quello descritto ai nn.1-2 dell'atto di citazione a far data dal 20/2/2019.***

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla data dei sopralluoghi eseguiti nel periodo GENNAIO-GIUGNO 2019, appariva in uno stato manutentivo non ordinario considerando il segmento di mercato di propria pertinenza.

L'unità immobiliare non è provvista delle dotazioni minime richieste attualmente dalla maggior parte degli operatori interessati all'acquisto, ovvero alla locazione per fini abitativi.

Il mercato locativo in zona risulta abbastanza vivace, offrendo, nella generalità dei casi, immobili di buona o alta qualità generale, spesso ristrutturati in epoche recenti, o addirittura nuovi o pari al nuovo, sempre forniti di tutti gli impianti a norma, ambienti salubri con doppi servizi igienici e aree di pertinenza ben tenuti.

Le ricerche eseguite dal c.t.u. in riferimento a immobili con le stesse superfici e volumi abitativi e con identiche caratteristiche manutentive generali, hanno dato risultato negativo.

Considerando la difficoltà oggettiva a trovare inquilini disposti ad utilizzare il bene oggetto di lite così come esso si presenta all'attualità, l'assenza di certificati



di idoneità degli impianti che potrebbero dar luogo a contenziosi in fasi successivi ad eventuali accordi tra locatore e conduttore l'ipotesi estimativa avanzata dal c.t.u. per il calcolo dei canoni è il seguente. Se dopo il decesso della Sig.ra l'immobile fosse stato sottoposto a lavori di ristrutturazione straordinaria con rifacimento degli impianti e conseguente rilascio di agibilità per l'immobile da parte del Comune di Venezia l'immobile oggi avrebbe le stesse caratteristiche possedute da moltissime unità immobiliari locate.

Tale operazione di trasformazione come già esposto al punto 2 oltre che necessario è il destino naturale per un immobile con le caratteristiche già menzionate, inoltre tale operazione di trasformazione è quella alla quale “ordinariamente” andrebbe incontro visto il mercato di riferimento.

Da indagini eseguite in loco esiste un numero congruo di ditte in grado di eseguire la trasformazione curandone tutti gli aspetti, compresa la richiesta delle autorizzazioni fino al rilascio della agibilità. Tali operazioni richiederebbe un tempo medio di realizzazione pari a 14 mesi a cui occorre aggiungere un periodo di “sfitto” di almeno 2 mesi prima della stipula di un contratto di locazione.

Sulla base di quanto appena espresso il c.t.u. ha quindi proceduto alla stima di un canone di locazione medio ordinario, relativo a beni simili a quello oggetto della lite, supposto già trasformato con impianti a norma e con agibilità concessa.

Il CTU ha eseguito le ricerche di mercato ed individuato i comparabili A-B-C aventi caratteristiche “simili” a immobili in condizione di ordinarietà appartenenti allo stesso segmento di mercato, ovvero immobili aventi superfici non inferiore a 90 metri quadri utilizzabili da un solo nucleo familiare costituito da un numero non superiore a 5 unità.



Il valore medio dei canoni di locazione mensili richiesti per questi 3 comparabili è risultato essere pari ad € 833,33 mensili.

Determinato il canone medio mensile di locazione per l'immobile oggetto di causa, e considerato che dalla data del decesso della Sig.ra

sarebbero passati 18 mesi prima della stipula di un contratto di locazione valido la risposta al quesito 3 è riportata in forma di schema, così come richiesto espressamente dall'ill.mo giudice Saga dott. Fabio Massimo.

Nella fattispecie la tabella n. 3 che segue riporta in modo semplice e sintetico la somma parziale di tutti i canoni di locazione. Nella colonna 4 denominata Indennità incrementale totale è riportata per ogni mese la somma relativa dei canoni maturati dalla data del 20/02/2019 fino al 20/12/2022 ovvero fino alla data ultima indicata nelle precisazioni al quesito come formulate dall'ill.mo Giudice, per un totale massimo di 47 mensilità.

Tab. 3 Canoni di locazione e somme riferite ad ogni periodo compreso tra le date 20/02/2019 - 20/12/2022

MENSILITA'	PERIODO	CANONE MENSILE STIMATO	INDENNITA' INCREMENTALE DI OCCUPAZIONE TOTALE (450/450)
1	feb-19	833,33	0,00
2	mar-19	833,33	0,00
3	apr-19	833,33	0,00
4	mag-19	833,33	0,00
5	giu-19	833,33	0,00
6	lug-19	833,33	0,00
7	ago-19	833,33	0,00
8	set-19	833,33	0,00
9	ott-19	833,33	0,00



10	nov-19	833,33	0,00
11	dic-19	833,33	0,00
12	gen-20	833,33	0,00
13	feb-20	833,33	0,00
14	mar-20	833,33	0,00
15	apr-20	833,33	0,00
16	mag-20	833,33	0,00
17	giu-20	833,33	0,00
18	lug-20	833,33	0,00
19	ago-20	833,33	833,33
20	set-20	833,33	1.666,66
21	ott-20	833,33	2.499,99
22	nov-20	833,33	3.333,32
23	dic-20	833,33	4.166,65
24	gen-21	833,33	4.999,98
25	feb-21	833,33	5.833,31
26	mar-21	833,33	6.666,64
27	apr-21	833,33	7.499,97
28	mag-21	833,33	8.333,30
29	giu-21	833,33	9.166,63
30	lug-21	833,33	9.999,96
31	ago-21	833,33	10.833,29
32	set-21	833,33	11.666,62
33	ott-21	833,33	12.499,95
34	nov-21	833,33	13.333,28
35	dic-21	833,33	14.166,61
36	gen-22	833,33	14.999,94
37	feb-22	833,33	15.833,27
38	mar-22	833,33	16.666,60
39	apr-22	833,33	17.499,93
40	mag-22	833,33	18.333,26
41	giu-22	833,33	19.166,59
42	lug-22	833,33	19.999,92
43	ago-22	833,33	20.833,25
44	set-22	833,33	21.666,58
45	ott-22	833,33	22.499,91
46	nov-22	833,33	23.333,24
47	dic-22	833,33	24.166,57



5. **RISPOSTA ALLA PRECISAZIONE LETTERA a DEL QUESITO**

La precisazione **a** del quesito indica: *valuti il c.t.u. l'esistenza di irregolarità amministrative e la loro incidenza sul prezzo di vendita*

Le ricerche eseguite dal C.T.U. presso la P.A., ovvero uffici catastali e ufficio tecnico edilizia residenziale di Mestre, ovvero in base alla documentazione reperita presso Archivio Generale di Via Pertini in Mestre, ha acclarato che il bene non ha irregolarità da sanare. Inoltre, dato che il valore di mercato del bene oggetto del procedimento di cui si occupa il presente lavoro peritale è stato ottenuto attraverso la ricerca del valore di trasformazione, eventuali spese legate a piccole modifiche necessarie in fase di trasformazione sono state comunque assorbite nelle voci accessorie (tab. 2 righe 14-17)

6. **RISPOSTA ALLA PRECISAZIONE LETTERA b DEL QUESITO**

La precisazione **b** del quesito riporta quanto segue: *per ogni immobile effettui il c.t.u. il certificato di destinazione urbanistica ovvero le menzioni dei titoli amministrativi a seconda dei casi (terreno o fabbricato);*

Il certificato di destinazione urbanistica C.D.U. è stato richiesto, ottenuto e allegato alla presente perizia (vedasi allegato n 5). Del contenuto del C.D.U. il ctu ha ovviamente tenuto conto in fase di elaborazione dei dati e risposta al quesito.

7. **RISPOSTA ALLA PRECISAZIONE LETTERA c DEL QUESITO**

La precisazione **c** del quesito riporta quanto segue: *il c.t.u. effettui il certificato di prestazione energetica per ogni immobile;*

Il c.t.u. facendo ricorso ad un Ausiliario, Ing. Lo Casto Ezio, tecnico abilitato alla redazione dei certificati APE, in data 26/06/2020 ha eseguito un sopralluogo presso i luoghi di causa in presenza dei cc.tt.pp.. L'assenza di una centrale termica



registrata ha impedito la registrazione del certificato APE. Il tecnico ausiliario del c.t.u. ha comunque prodotto un certificato APE con validità fino al 31/12/2020 che accerta la classe energetica dell'immobile. La certificazione fornita dall'Ing. Lo Casto è stata inviata ai cc.tt.pp. e allegata al presente lavoro peritale (allegato n 6).

8. RISPOSTA ALLA PRECISAZIONE LETTERA d DEL QUESITO

La precisazione d del quesito riporta quanto segue: *tenti la conciliazione e con un ribasso, almeno, del 15% del prezzo stimato (tanto con le operazioni di vendita il prezzo a danno di tutte le parti scenderà con i ribassi e con l'aggravante della lievitazione di tutti i costi processuali – operazioni d'asta, professionista delegato, tassazioni, prestazioni dei difensori per plurime fasi del processo, ecc.).*

Il c.t.u., dopo l'invio della bozza di relazione, avvenuto in data 03/09/2020, ha esperito un tentativo di conciliazione tra le parti, convocandole in data da definire mediante accordo con i partecipanti tra il giorno 8 ed il giorno 10 settembre 2020 (vedasi allegato n.)

All'invito formulato dal ctu la parte attrice ovvero il Sig.

manifestava la volontà di non voler addivenire ad alcun accordo stragiudiziale e di rimettersi in merito ad esso alla decisione del Tribunale adito, e che pertanto il tentativo di mediazione non aveva ragione di tenersi (vedasi risposta ad invito a tentativo di conciliazione allegato n.9)

9. RISPOSTA ALLA PRECISAZIONE LETTERA e DEL QUESITO



La precisazione e del quesito riporta quanto segue: *il c.t.u. crei lotti da spartire tra i condividenti in modo da evitare la vendita giudiziale;*

I beni immobili oggetto del contenzioso sono bene unico e indivisibile, pertanto è possibile realizzare unicamente un lotto unico.

10. RISPOSTA ALLA PRECISAZIONE LETTERA f DEL QUESITO

La precisazione f del quesito riporta quanto segue: *il c.t.u. calcoli l'indennità di occupazione con decorrenza dalla morte della signora indicando in uno schema ogni mensilità dovuta dalla mensilità della morte della signora fino alla mensilità di dicembre 2022.*

La risposta alla precisazione lettera f è in parte assorbita dalla risposta al punto 3 del quesito, con l'aggiunta di un calcolo corrispondente alla quota spettante alla parte attrice e a quella spettante alla parte convenuta, calcolata considerando canoni di locazione stimati.

L'indennità di occupazione corrispondente a “**danno per lucro cessante**” per l'utilizzo esclusivo dell'immobile che il Sig. dovrebbe corrispondere al Sig., a far data dalla morte della Sig.ra, è riportata nella colonna E della tabella n. 4 che segue.

Tab. n. 4 Indennità di occupazione complessiva e quota spettante alla parte attrice Sig..... per effetto di “lucro cessante”

A	B	C	D	E
MENSILITA'	PERIODO	CANONE	INDENNITA' INCREMENTALE DI OCCUPAZIONE TOTALE (450/450)	INDENNITA' INCREMENTALE DI OCCUPAZIONE SPETTANTE ALLA PARTE ATTRICE (quota 250/450)
1	feb-19	833,33	0,00	0,00



2	mar-19	833,33	0,00	0,00
3	apr-19	833,33	0,00	0,00
4	mag-19	833,33	0,00	0,00
5	giu-19	833,33	0,00	0,00
6	lug-19	833,33	0,00	0,00
7	ago-19	833,33	0,00	0,00
8	set-19	833,33	0,00	0,00
9	ott-19	833,33	0,00	0,00
10	nov-19	833,33	0,00	0,00
11	dic-19	833,33	0,00	0,00
12	gen-20	833,33	0,00	0,00
13	feb-20	833,33	0,00	0,00
14	mar-20	833,33	0,00	0,00
15	apr-20	833,33	0,00	0,00
16	mag-20	833,33	0,00	0,00
17	giu-20	833,33	0,00	0,00
18	lug-20	833,33	0,00	0,00
19	ago-20	833,33	833,33	462,96
20	set-20	833,33	1.666,66	925,92
21	ott-20	833,33	2.499,99	1.388,88
22	nov-20	833,33	3.333,32	1.851,84
23	dic-20	833,33	4.166,65	2.314,81
24	gen-21	833,33	4.999,98	2.777,77
25	feb-21	833,33	5.833,31	3.240,73
26	mar-21	833,33	6.666,64	3.703,69
27	apr-21	833,33	7.499,97	4.166,65
28	mag-21	833,33	8.333,30	4.629,61
29	giu-21	833,33	9.166,63	5.092,57
30	lug-21	833,33	9.999,96	5.555,53
31	ago-21	833,33	10.833,29	6.018,49
32	set-21	833,33	11.666,62	6.481,46
33	ott-21	833,33	12.499,95	6.944,42
34	nov-21	833,33	13.333,28	7.407,38
35	dic-21	833,33	14.166,61	7.870,34
36	gen-22	833,33	14.999,94	8.333,30
37	feb-22	833,33	15.833,27	8.796,26
38	mar-22	833,33	16.666,60	9.259,22
39	apr-22	833,33	17.499,93	9.722,18
40	mag-22	833,33	18.333,26	10.185,14
41	giu-22	833,33	19.166,59	10.648,11
42	lug-22	833,33	19.999,92	11.111,07
43	ago-22	833,33	20.833,25	11.574,03
44	set-22	833,33	21.666,58	12.036,99



45	ott-22	833,33	22.499,91	12.499,95
46	nov-22	833,33	23.333,24	12.962,91
47	dic-22	833,33	24.166,57	13.425,87

Il c.t.u. al fine di dare piena ed esaustiva risposta al quesito del giudice e rendere più agevole l'utilizzo della tabella n. 4 per i fini per i quali è stata richiesta e quindi realizzata, riporta qui di seguito n. 2 esempi di calcolo del conguaglio in denaro che la parte convenuta dovrà corrispondere alla parte attrice per effetto di uso esclusivo del compendio ereditario fino ad allora indiviso.

Es. di calcolo n. 1

Nell'ipotesi di chiusura della procedura al 31 dicembre 2020 il sig. dovrà corrispondere alla parte attrice una indennità

complessiva pari ad € 2.324,81 (riga n. 23 colonna E)

Es. di calcolo n. 2

Nell'ipotesi di chiusura della procedura al 31 dicembre 2021 il sig. dovrà corrispondere alla parte attrice una indennità

complessiva pari ad € 7.870,34 (riga n. 35 colonna E)

11. CONCLUSIONI

- L'immobile all'origine della lite è rappresentato da una porzione di fabbricato con annessa area esterna di pertinenza, sito in via Ca' Colombara, civico 7, Venezia, località Favaro Veneto.

Gli immobili appena citati sono così catastalmente descritti



IMMOBILI										
Catasto	Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria /Qualità	Classe	Consistenza	Sup Cat (mq)	Rendita (€)/Reddito
Fabbricati		154	106	2	9	A/3	2	7 vani	130	505,40
Fabbricati		154	106	15	9	Area Urb			392	
Terreni		154	398			Sem. Arb	2	0.00.22	22	0,31
Terreni		154	400			Sem. Arb	2	0.00.38	38	0,55

I beni oggetto della lite costituiscono un lotto unico non divisibile (**risposta punto 1 del quesito**)

- L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data dei sopralluoghi eseguiti nel periodo GENNAIO-GIUGNO 2019 appariva in uno stato manutentivo non ordinario, considerando il segmento di mercato di propria pertinenza. La mancanza di comparabili sufficienti ad eseguire una valutazione oggettiva ha imposto la ricerca di un valore alternativo al valore di mercato. La ricerca del valore dell'unità di vendita è stata eseguita considerando non già beni simili per le caratteristiche interne oggi possedute dal bene oggetto della lite, ma considerando le caratteristiche che l'immobile potrebbe assumere a seguito di una integrale ristrutturazione, nonché i materiali, le tecniche, gli impianti oggi realizzabili.

La trasformazione è necessaria per la ricerca del valore dell'immobile all'attualità, in quanto la maggior parte degli operatori immobiliari/acquirenti provvederebbe alla trasformazione del bene prima di abitarvi, e quindi è chiaro che l'ottica economica che guiderebbe alla formulazione della propria offerta sarebbe quella di valutare la convenienza economica dell'investimento. In sintesi, chiunque fosse interessato all'acquisto di un immobile vetusto come quello



oggetto di stima, si orienterebbe all'acquisto considerando il valore che il bene potrebbe assumere dopo la trasformazione, detraendone i costi complessivi.

Come noto il valore di trasformazione corrisponde alla relazione seguente:

$$V_{\text{TRASF}} = V_{\text{MERCATO BENE TRASFORMATO}} - V_{\text{COSTO TRASFORMAZIONE}}$$

Dalle indagini eseguite il c.t.u. ha stimato un Valore di mercato del bene trasformato pari ad € 192.066,67 ed un costo complessivo della trasformazione pari ad € 118.674,40. Pertanto il valore dell'immobile oggetto di contenzioso è pari ad € 73.566,67 (**risposta punto 2 del quesito**).

Il Valore di locazione attribuito all'immobile oggetto di causa dopo interventi di ristrutturazione integrale e rilascio di regolare certificato di agibilità e trascorso il tempo necessario per eseguire gli interventi e le pratiche edilizie necessarie (18 mesi), è stimato pari ad € 833,33 (**risposta punto 3 del quesito**).

- Le ricerche eseguite dal C.T.U. presso la P.A. ovvero uffici catastali e ufficio tecnico edilizia residenziale di Mestre, ovvero in base alla documentazione reperita presso Archivio Generale di Via Pertini in Mestre, ha acclarato che il bene non ha irregolarità da sanare. Inoltre, dato che il valore di mercato del bene oggetto del procedimento di cui si occupa il presente lavoro peritale è stato ottenuto attraverso la ricerca del valore di trasformazione, eventuali spese legate a piccole modifiche necessarie in fase di trasformazione sono state comunque assorbite nelle voci accessorie (tab. 2 righe 14-17) (**risposta precisazione lettera a del quesito**).
- Il certificato di destinazione urbanistica C.D.U. è stato richiesto, ottenuto e allegato alla presente perizia. Del contenuto del C.D.U. il ctu ha ovviamente



tenuto conto in fase di elaborazione dei dati e risposta al quesito (**risposta precisazione lettera b del quesito**).

- Il c.t.u. facendo ricorso ad un Ausiliario, Ing. Lo Casto Ezio, tecnico abilitato alla redazione dei certificati APE, in data 26/06/2020 ha eseguito un sopralluogo presso i luoghi di causa, in presenza dei cc.tt.pp.. L'assenza di una centrale termica registrata ha impedito la registrazione del certificato APE. Il tecnico ausiliario del c.t.u. ha comunque prodotto un certificato APE con validità fino al 31/12/2020, che accerta la classe energetica dell'immobile. La certificazione fornita dall'Ing. Lo Casto è stata inviata ai cc.tt.pp. e allegata al presente lavoro peritale (**risposta precisazione lettera c del quesito**).

Il c.t.u. dopo l'invio della bozza di relazione, avvenuto in data 3/09/2020 ha esperito un tentativo di conciliazione tra le parti, convocandole in data da definire tra il giorno 8 ed il giorno 10 settembre 2020. All'invito formulato dal ctu la parte attrice rispondeva che l'incontro finalizzato al tentativo di mediazione non aveva ragione di tenersi, manifestando il Sig. la volontà di non voler addivenire ad alcun accordo stragiudiziale e di rimettersi in merito ad esso alla decisione del Tribunale adito (vedasi risposta ad invito a tentativo di conciliazione allegato n. 9) (**risposta precisazione lettera d del quesito**).

- I beni immobili oggetto del contenzioso sono bene unico e indivisibile, pertanto è possibile realizzare unicamente un lotto unico (**risposta precisazione lettera e del quesito**).
- I calcoli analitici delle indennità di occupazione che il Sig. è tenuto a versare a far data dalla morte della Sig.ra per un utilizzo esclusivo dell'immobile, sono riportati nella colonna E della tabella n. 4.



Tab. n. 4 Indennità di occupazione complessiva e quota spettante alla parte attrice Sig. per effetto di “lucro cessante”

A	B	C	D	E
MENSILITA'	PERIODO	CANONE	INDENNITA' INCREMENTALE DI OCCUPAZIONE TOTALE (450/450)	INDENNITA' INCREMENTALE DI OCCUPAZIONE SPETTANTE ALLA PARTE ATTRICE (quota 250/450)
1	feb-19	833,33	0,00	0,00
2	mar-19	833,33	0,00	0,00
3	apr-19	833,33	0,00	0,00
4	mag-19	833,33	0,00	0,00
5	giu-19	833,33	0,00	0,00
6	lug-19	833,33	0,00	0,00
7	ago-19	833,33	0,00	0,00
8	set-19	833,33	0,00	0,00
9	ott-19	833,33	0,00	0,00
10	nov-19	833,33	0,00	0,00
11	dic-19	833,33	0,00	0,00
12	gen-20	833,33	0,00	0,00
13	feb-20	833,33	0,00	0,00
14	mar-20	833,33	0,00	0,00
15	apr-20	833,33	0,00	0,00
16	mag-20	833,33	0,00	0,00
17	giu-20	833,33	0,00	0,00
18	lug-20	833,33	0,00	0,00
19	ago-20	833,33	833,33	462,96
20	set-20	833,33	1.666,66	925,92
21	ott-20	833,33	2.499,99	1.388,88
22	nov-20	833,33	3.333,32	1.851,84
23	dic-20	833,33	4.166,65	2.314,81
24	gen-21	833,33	4.999,98	2.777,77
25	feb-21	833,33	5.833,31	3.240,73
26	mar-21	833,33	6.666,64	3.703,69
27	apr-21	833,33	7.499,97	4.166,65
28	mag-21	833,33	8.333,30	4.629,61
29	giu-21	833,33	9.166,63	5.092,57
30	lug-21	833,33	9.999,96	5.555,53
31	ago-21	833,33	10.833,29	6.018,49
32	set-21	833,33	11.666,62	6.481,46



33	ott-21	833,33	12.499,95	6.944,42
34	nov-21	833,33	13.333,28	7.407,38
35	dic-21	833,33	14.166,61	7.870,34
36	gen-22	833,33	14.999,94	8.333,30
37	feb-22	833,33	15.833,27	8.796,26
38	mar-22	833,33	16.666,60	9.259,22
39	apr-22	833,33	17.499,93	9.722,18
40	mag-22	833,33	18.333,26	10.185,14
41	giu-22	833,33	19.166,59	10.648,11
42	lug-22	833,33	19.999,92	11.111,07
43	ago-22	833,33	20.833,25	11.574,03
44	set-22	833,33	21.666,58	12.036,99
45	ott-22	833,33	22.499,91	12.499,95
46	nov-22	833,33	23.333,24	12.962,91
47	dic-22	833,33	24.166,57	13.425,87

A completamento dell'incarico, ed in ottemperanza ai disposti del G.I., il C.T.U. contro deduce qui di seguito alle osservazioni formulate dalle parti e che non sono state accolte dal sottoscritto, e quindi non influenzanti le proprie conclusioni peritali.

In particolare, la parte convenuta per voce del suo c.t. geom Alesini Alessandro ha dimesso una relazione dalla quale il c.t.u., non senza un mirabile sforzo di sintesi, ha estrapolato le seguenti osservazioni alle quali seguono le risposte del ctu.

Osservazione n. 1

Il procedimento estimativo utilizzato dal c.t.u. non appare adeguato perché esiste mercato di immobili simili. Si rilevano, al contrario, più beni offerti in vendita in Agenzia immobiliari della zona interessata, similari al bene da stimare, e in numero adeguato per una comparazione economica, utile a trovare un valore



medio di mercato (riferente al metro quadrato di superficie coperta o al valore per vano abitabile). Alla luce delle ricerche e comparazioni di valori effettuate dal proprio CTP, si può affermare che il valore dell'immobile nel suo insieme sia di €125.000,00

Risposta del CTU all'osservazione n. 1

In premessa occorre dire che per poter eseguire una valutazione estimativa di tipo mono-parametrica del Valore di mercato, occorre che ricorra essere in presenza di un mercato attivo. Tale condizione è soddisfatta solo se sul mercato di riferimento è possibile ricercare beni simili a quello oggetto di stima per caratteristiche intrinseche estrinseche e giuridiche, in numero elevato ovvero congruo. Occorre che tali beni “simili” siano stato oggetto di compravendita in un tempo ristretto e che i prezzi siano noti.

Nella fattispecie il c.t.u. ha eseguito approfondite indagini e non ha di fatto riscontrato in zona beni simili per dimensione, età, stato conservativo e posizione che siano stati oggetto di transazione in tempi recenti.

Mancando un numero congruo di beni simili (comparabili), la ricerca del valore di trasformazione è stata una via obbligata.

Come è noto dai fondamenti dell'estimo esistono ben 6 valori di stima: Valore di mercato, Valore di costo, Valore di trasformazione, Valore complementare, Valore di surrogazione, Valore di Capitalizzazione dei redditi.

Quando non è possibile eseguire la stima del Valore di mercato, è necessario procedere alla stima di uno degli altri cinque, quello che meglio si presta a risolvere il caso di stima.



Nel caso specifico il valore che meglio di tutti si prestava alla bisogna era proprio il valore di Trasformazione poichè “ordinariamente” chi acquista un bene in uno stato di manutenzione prossimo al degrado eseguirà lavori di ristrutturazione sia che intenda utilizzare in proprio l’immobile, sia che voglia metterlo a reddito. Per questo motivo prima di procedere all’acquisto l’acquirente in proprio ovvero con l’ausilio di un consulente eseguirà una stima del valore di trasformazione in modo da poter esprimere un giudizio di convenienza all’acquisto.

La convenienza ad acquistare un immobile in pessimo stato esiste solo se il valore di trasformazione risulta superiore al valore di mercato e non viceversa. Il valore di mercato di solito tende ad equiparare il Valore di trasformazione per una questione puramente economica se il valore di mercato del bene in pessimo stato fosse molto più basso del valore di trasformazione vi sarebbe una moltitudine di richiedenti che porterebbe ben presto ad un rialzo dell’iniziale valore di mercato. Viceversa se il valore richiesto da parte dei venditori di beni in pessimo stato fosse troppo alto rispetto al Valore di trasformazione, il bene rimarrebbe invenduto per molto tempo e alla fine il venditore sarebbe costretto a riformulare al ribasso la sua iniziale richiesta.

Tutto ciò detto il c.t.u. conferma la validità del procedimento adottato alla luce del fatto che non esiste un mercato attivo di beni simili a quello oggetto di stima.

Si ritiene inoltre che i comparabili utilizzati dal c.t. non corrispondano minimamente ai requisiti di “similitudine” in quanto i beni non sono affatto simili al bene da stimare e non sono affatto simili tra loro né per dimensione, né per stato manutentivo, e neppure per posizione. Nella fattispecie trattasi di un coacervo di beni che non soddisfano minimamente le condizioni minime richieste



per essere considerato un campione di beni simili al bene da stimare. Inoltre i valori a base di stima assai diversi tra loro non sono prezzi di compravendita ma valori corrispondenti alla pretesa di parte venditrice. Tali valori non sono stati sottoposti a riduzione, così come invece occorre fare, dal momento che quasi mai il prezzo di scambio corrisponde all'iniziale valore dell'immobile in vetrina. Quando i beni hanno valori o prezzi unitari assai diversi tra loro, di solito questa differenza è dovuta a dotazioni o condizioni generali degli immobili assai diverse e quindi di nuovo si arriva alla stessa conclusione, ovvero trattasi di beni che non sono fra loro simili. In ogni caso per ragioni di prudenza l'estimatore, dovrebbe scartare dal paniere dei beni simili quelli con prezzo o valore molto alto o molto basso.

In conclusione il c.t.u. ritiene la stima eseguita dal c.t.u. sommaria e assolutamente inesatta mentre conferma l'impianto metodologico, la correttezza dei procedimenti e dei valori di stima riportati nel presente elaborato peritale, così come rivisto e corretto anche sulla base delle osservazioni proposte dai cc.tt.pp.

Osservazione n. 2

La ricerca del valore dell'unità di vendita è stata quindi eseguita considerando non già beni simili per le caratteristiche interne oggi possedute, ma considerando con una fictio matematica le caratteristiche che l'immobile potrebbe assumere a seguito di una integrale ristrutturazione, nonché i materiali, le tecniche e gli impianti oggi realizzabili....andrebbero conteggiate le economie di scala possibili, il minore costo richiesto dalle opere con una cantierizzazione unica, la possibilità di eseguire opere straordinarie o precipue, tali da rendere da l'investimento più redditizio in termini di valore patrimoniale finale). Pertanto,



quello applicato ipoteticamente dall'elaborato è in realtà un procedimento rischioso e non esente da possibili errori di valutazioni. Ciò è avvalorato non solo dai valori rilevati in loco, ma anche dalla situazione contingente, dove i bonus fiscale e vari incentivi di legge per la ristrutturazione per finalità di risparmio energetico e sostenibilità ambientali (interventi di riqualificazione abitativa, che godono del beneficio fiscale del 65%, o quelli legati alla ecosostenibilità, con beneficio esteso al 110%), ora una tantum, sono destinati nel 2021 a divenire strutturali. Ciò, ha comportato per le unità immobiliari autonome un maggiore apprezzamento e conseguente valore di mercato.

Risposta del CTU all'osservazione n. 2

Oltre a ribadire quanto già riportato nella risposta all'osservazione n. 1 il c.t.u. rileva che la procedura utilizzata non è una fictio matematica ma una “procedura estimativa acclarata”. Per quanto attiene il resto dell'osservazione si ribadisce la correttezza formale delle stime eseguite ed in particolare del valore dei costi di trasformazione. Il c.t.u. sebbene abbia indicato in modo separato gli interventi non ha escluso che essi siano eseguibili da un'unica ditta. Del resto non si capisce a quali economie di scala il c.t. faccia riferimento trattandosi di un intervento assai modesto che riguarda non un condominio multipiano con molteplici unità immobiliare di dimensione modesta. Per quanto attiene agli effetti che le politiche dichiarate dal governo di intervento di risanamento conservativo con finanziamento al 110 % occorrerà aspettare e vedere cosa accade, in ogni caso si tratterebbe di una operazione non scevra da rischi che graverebbero interamente sulla proprietà e pertanto sarà difficile che l'acquirente trasferisca i benefici tutti da verificare nella loro reale fattibilità al venditore mantenendo per se solo i rischi



di un investimento complessivo che preveda l'esposizione finanziaria direttamente legata all'acquisto anche di quella legata agli interventi di risanamento necessari. Infine davvero singolare quanto riportato dal c.t. in merito all'asserito mantenimento dei benefici ancora del tutto non verificati oltre la data del 31/12/2021 tramutandoli in certi e illimitati nel tempo.

In sintesi il c.t.u. dissente in modo totale rispetto a tutto il contenuto dell'osservazione confermando ancora una volta l'esattezza dell'impianto metodologico, le procedure e i valori di stima riportati in questo lavoro peritale.

Osservazione n. 3

Si contesta il metodo di terminazione del canone di locazione che non tiene conto in alcun modo dell'effettiva possibilità di locazione del bene allo stato attuale e si pone in antitesi con quanto asserito precedentemente circa l'assenza delle dotazioni minime richieste a fini locativi. Non essendoci mai stata la volontà di addivenire ad un intervento di ristrutturazione integrale dell'edificio da parte di tutti i proprietari, detto immobile, di fatto non era locabile, mancando esso steso dei requisiti minimi di legge. Nullo e sanzionabile in termini di legge sarebbe stato un contratto di locazione in mancanza anche di uno solo dei requisiti in termini di igiene, efficienza e certificazione impianti, etc. Tuttalpiù, si sarebbe dovuto calcolare un valore d'uso o godimento del bene da parte della famiglia, tenendo, però, conto che l'occupazione dell'immobile, ha garantito la sorveglianza e la perpetuazione dello stato dell'immobile e il mantenimento del suo valore intrinseco (l'ammaloramento grave o anche il crollo delle strutture edilizie sarebbe stata la conseguenza inevitabile dell'abbandono dell'immobile.



La manutenzione ordinaria perpetuata sull'immobile nel tempo dai suoi abitanti rappresenta sicuramente una sommatoria di valori rilevante in termini economici, in quanto l'edificio è stato mantenuto integro fino ad oggi. Il valore complessivo di godimento per avere goduto dell'abitazione, stante le condizioni e gli agi mediocri dell'edificio, possono intendersi bassi e, comunque, inferiori alla sommatoria delle opere di manutenzione ordinaria (sfocianti in più casi in straordinaria) perpetuate fino ad ora dai suoi occupanti.

Risposta del CTU all'osservazione n. 3

La posizione del c.t. di parte risulta inconciliabile con la realtà dei fatti in quanto in ogni stima si deve prescindere dalle volontà dei singoli. Nella fattispecie la stima del canone di locazione deve essere eseguita considerando cio' che "ordinariamente" la maggior parte degli operatori economici farebbe se avesse a disposizione un immobile ammalorato.

La maggior parte degli operatori nel caso specifico eseguirebbe gli interventi necessari per riportare l'immobile in condizioni ordinarie per un utilizzo in proprio ovvero poterlo cedere a terzi in cambio di un canone di locazione.

La posizione espressa dalla parte non è condivisa dallo scrivente. La parte asserisce che in primis l'immobile è in condizioni tali da non poter generare alcun reddito, dall'altra che averlo occupato ha contribuito a "salvare" l'immobile da un destino peggiore e quindi da un ulteriore abbassamento del suo valore.

Il c.t.u ritiene invece che il bene è stato occupato da uno dei convenuti che si rifiuta di eseguire i lavori di ristrutturazione necessari e allo stesso tempo lo utilizza in proprio, di fatto contribuendo al suo ulteriore degrado, impedendo l'ottenimento



del miglior reddito normalmente ritraibile da quell'immobile.

Una tale condotta di fatto si sostanzia con un danno economico che contempla la contemporanea presenza di un “danno emergente” legato ad una diminuzione del valore patrimoniale e da “lucro cessante” legato ai mancati redditi percepibili.

Ovviamente si tratta di un danno complessivo condiviso tra i coeredi per una quota pari alla quota di proprietà di ognuno.

In sintesi il c.t.u. ritiene tutto l'impianto logico dell'osservazione assolutamente inesatta, confermando lo scrivente la coerenza formale di tutto l'impianto metodologico-procedurale adottato e la correttezza dei valori stimati così come riportati nel presente lavoro peritale.

Venezia 2/10/2020

Il C.T.U.



-
-
-

Venezia __/__/2020

il sottoscritto ctu

Farano dr. Angelo

