

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Tribunale di Vicenza RG 775 2022

Giudice: Dott. Giovanni Genovese

Nella causa promossa da

Avv. _____
CTP arch. _____

contro

Avv. _____
CTP non nominato

contumace

Avv. _____
CTP non nominato

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLVC77C54A459L - P.Iva 03628630240*

*con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7
telefono: 0445.491573
fax: 0445.497561
e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu*



Sommario

Introduzione con gli estremi della causa	3
Attività del C.T.U. propedeutica alla risposta dei quesiti.....	3
Svolgimento delle operazioni peritali	3
Risposta ai quesiti: 1) Verificare la presenza, con riferimento sia al debitore esecutato, sia ai comproprietari non esecutati, di eventuali creditori iscritti o di soggetti aventi causa in virtù di atti trascritti anteriormente alla trascrizione della presente domanda giudiziale, essendo essi litisconsorti necessari ex art. 1113 c.c.;.....	4
2) Verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di divisione, individuando eventuali difformità ed i costi necessari alla loro eliminazione;	5
3) Verificare la comoda divisibilità del compendio in questione o, in subordine, della sola quota spettante alla convenuta;	18
4) In caso di risposta negativa al quesito che precede, effettuare la stima del compendio all'attualità, detraendo i costi necessari all'eliminazione di eventuali difformità urbanistiche; .	20
5) In caso di risposta positiva al quesito sub 2), predisporre uno o più progetti di divisione in natura, avendo cura di ridurre al minimo l'entità dei conguagli;”	23
CONCLUSIONI	23
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	24



Introduzione con gli estremi della causa

Il Giudice Istruttore dott Giovanni Genovese nominava la sottoscritta ing. Ludovica Guerrato Trissino CTU. All'udienza del 08 06 2023, in occasione del giuramento di rito, il CTU fu chiamato a rispondere al seguente quesito:

“Il Giudice dispone consulenza tecnica d'ufficio al fine di:

- 1) verificare la presenza, con riferimento sia al debitore esecutato, sia ai comproprietari non esecutati, di eventuali creditori iscritti o di soggetti aventi causa in virtù di atti trascritti anteriormente alla trascrizione della presente domanda giudiziale, essendo essi litisconsorti necessari ex art. 1113 c.c.;*
- 2) verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di divisione, individuando eventuali difformità ed i costi necessari alla loro eliminazione;*
- 3) verificare la comoda divisibilità del compendio in questione o, in subordine, della sola quota spettante alla convenuta*
- 4) in caso di risposta negativa al quesito che precede, effettuare la stima del compendio all'attualità, detraendo i costi necessari all'eliminazione di eventuali difformità urbanistiche;*
- 5) in caso di risposta positiva al quesito sub 2), predisporre uno o più progetti di divisione in natura, avendo cura di ridurre al minimo l'entità dei conguagli;”.*

Dopo il giuramento del CTU e la comunicazione di questi circa la data di avviamento delle operazioni peritali (11 luglio 2023, alle ore 9:30 presso i luoghi di cui è causa), il G.I. assegnò i seguenti termini:

- al CTU, per la trasmissione della relazione peritale: fino al 08 novembre 2023;
- alle parti per la trasmissione di osservazioni: fino al 23 novembre 2023;
- al CTU, per il deposito della relazione finale: fino al 11 dicembre 2023.

Attività del C.T.U. propedeutica alla risposta dei quesiti

Oltre allo studio dei documenti presenti all'interno del fascicolo telematico, la sottoscritta ha eseguito due sopralluoghi presso i luoghi di cui è causa, ha richiesto ed eseguito l'accesso agli atti amministrativi relativo all'immobile, ha richiesto e allegato alla presente relazione il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), ha effettuato ispezioni ipotecarie, ha eseguito rilievi strumentali e fotografici dei luoghi. Ha infine riprodotto i rilievi strumentali in tavole grafiche.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 11 07 2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di cui è causa, in Sarego, via Dante Alighieri n 28/30, presero avvio le operazioni peritali. Le stesse proseguirono in data 15 settembre 2023 a mezzo videoconferenza, in data 20 09 2023 presso i luoghi di cui è causa e presso il Comune di Sarego, in data 26 09 2023 a mezzo videoconferenza ed infine in data 03 11 2023 a mezzo videoconferenza. Per i dettagli delle operazioni peritali si rimanda ai verbali in all.1.



Il CTU ha richiesto altresì accesso agli atti amministrativi presso il comune di Sarego (all 4), richiesta di chiarimenti (all 6) e il rilascio di CDU (all 5) ed ha richiesto la visibilità del fascicolo EI 124 2021. Sono state oggetto di studio le normative urbanistiche comunali vigenti per la valutazione della c.d. doppia conformità.

Sono stati reperiti a mezzo dell'applicativo Sister comparabili per la valutazione dell'immobile.

I documenti sono stati inviati alle parti a mezzo e mail in data 11 07 2023, 12 07 2023, 13 07 2023, 13 10 2023.

Risposta ai quesiti: 1) Verificare la presenza, con riferimento sia al debitore esecutato, sia ai comproprietari non esecutati, di eventuali creditori iscritti o di soggetti aventi causa in virtù di atti trascritti anteriormente alla trascrizione della presente domanda giudiziale, essendo essi litisconsorti necessari ex art. 1113 c.c.;

Dalle ispezioni ipotecarie, sviluppate sui nominativi del sig. _____ e della sig.ra _____ presso la conservatoria di Vicenza, eseguite in data 15 09 2023 e riportate in all 2, risultano i seguenti creditori iscritti/soggetti aventi causa, con iscrizioni antecedenti alla data 21 02 2022 -RP 2539 RG 3516 - di trascrizione della presente domanda giudiziale:

ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2013 - Registro Particolare 3260 Registro Generale 21972
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4518/2013 del 11/12/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore di _____
Contro: _____
Immobili e quote: proprietà di ½ Comune di Sarego di fg 5 mn 663 sub 1 sub 2 e sub 3

ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2017 - Registro Particolare 3028 Registro Generale 18305
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5522 del 09/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore di _____

Contro: _____
Immobili e quote: proprietà di ½ Comune di Sarego di fg 5 mn 663 sub 2 e sub 3

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2021 - Registro Particolare 3513 Registro Generale 4952
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 162/2021 del 25/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di _____
Contro: _____
Immobili e quote: proprietà di ½ Comune di Sarego di fg 5 mn 663 sub 2 e sub 3

In allegato si riportano le ispezioni ipotecarie per nominativo, e lo sviluppo delle note di iscrizione/trascrizione (all 2)



2) Verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di divisione, individuando eventuali difformità ed i costi necessari alla loro eliminazione;

Descrizione dell'immobile.

I beni oggetto di divisione sono costituiti da una residenza con un garage e con corte di pertinenza, il tutto in Comune Sarego.

Catastralmente i beni sono così individuati, nel fg. 5 del Comune di Sarego:

- **m.n. 663 sub 2**, cat. C/6, cl. 1, sup. cat. tot. 35 mq, rend. 32,54 €, via Alighieri n 30, piano T;
- **m.n. 663 sub 3**, cat. A/7, cl. U, cons. 10 vani, rend. 903,80 €, via Alighieri n 28, piano S1-T-1;

Essi sono intestati catastalmente a _____ e _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Sono parte integrante del compendio anche le parti esterne del fabbricato, in particolare l'area di corte individuata con il mn 663 sub 1 (BCNC).



Ortofoto con sovrapposizione catastale

L'immobile si trova in Comune di Sarego, in via Dante Alighieri n 28/30, in posizione comoda sia al centro del paese, sia alle principali vie di comunicazione immediatamente accessibili.

Esso è porzione di una abitazione bifamigliare edificata sui mappali n 663 e n 662. Le due abitazioni hanno in comune il muro est del garage.

Il terreno del mappale 663 è in pendenza: nella corte esterna è stato realizzato un terrazzamento, sostenuto da un "muro" di sostegno per poter creare superficie piana nel lato sud dell'immobile.



L'esterno è organizzato con recinzioni interne che delimitano i percorsi.
Il lotto è delimitato da recinzioni e presenta dei manufatti quali tettoie.

L'immobile si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato, collegati fra loro da scala interna:
al piano interrato sono presenti cantina, centrale termica, wc, disbrigo, taverna;
al piano terra sono presenti autorimessa, cucina, soggiorno, bagno e antibagno, disimpegno, portico;
al piano primo sono presenti soffitta, disimpegno, antibagno, bagno, 3 stanze di cui una con ripostiglio.
E' possibile accedere all'immobile dall'ingresso principale posto sul lato nord, dall'autorimessa e da scala esterna che conduce al piano interrato.

Si rileva che nel muro di contenimento della scala esterna che conduce al piano interrato è posta una finestra (vedi foto 8): dalle planimetrie non risulta un locale in corrispondenza e durante i sopralluoghi il CTU non è stato condotto in alcun vano corrispondente con la finestra.

Le altezze dei locali misurate a campione risultano le seguenti:

Piano - Locale	Misurata	Catastale	Assentito*
P-1 - Taverna	219 cm	220 cm	Non riportata
P-1 - disbrigo	219 cm	220 cm	240 cm
P-1 - cantina	214 cm	220 cm	Non riportata
PT - Garage	274 cm	220 cm	270 cm
PT - soggiorno	274 cm	270 cm	Non riportata
PT - cucina	273 cm	270 cm	270 cm
P1 - Soffitta	113 cm/ 302 cm	Non riportata	100/300 cm
P1 - Camere	Non riportata	Non riportata	Non riportata
P1 - Corridoio	Non riportata	Non riportata	Non riportata

* Concessione edilizia n 6540 del 15 10 1992 prot 92/4192 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n 128/5621 del 18 09 1989





Foto 1:
tettoia esterna lato sud

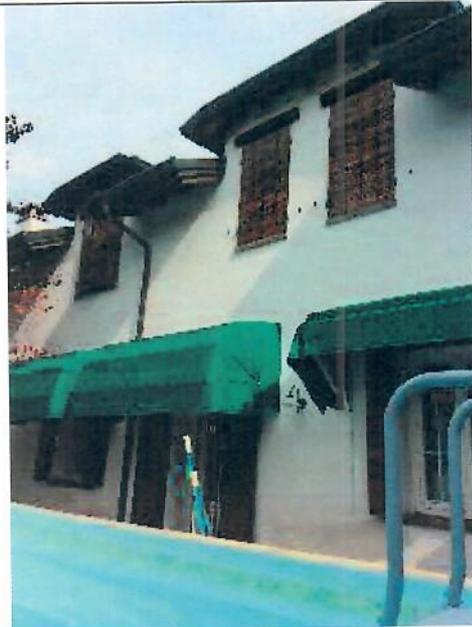


Foto 2: Vista dall'esterno
Prospetto fabbricato sud



Foto 3: Vista dall'esterno
Muro di sostegno del terrazzamento



Foto 4: Vista dall'esterno
Prospetto fabbricato ovest





Foto 5: vista esterna da via Dante
Prospetto nord



Foto 6: vista esterna da via Dante
Prospetto nord



Foto 7: portico ingresso a nord



Foto 8: scala esterna per accedere al piano interrato
con finestra sul muro di contenimento



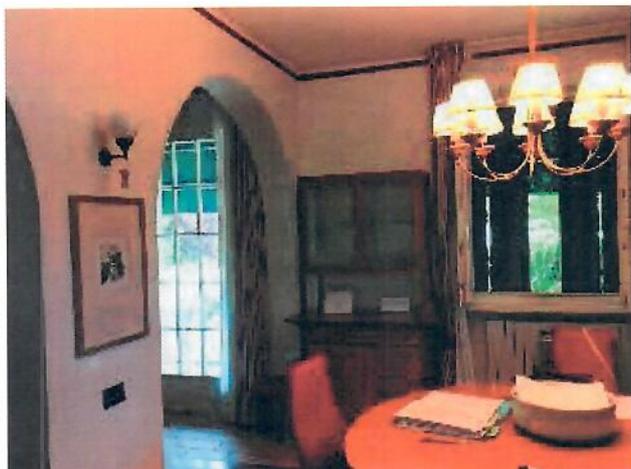


Foto 9: PT soggiorno



Foto 10: PT soggiorno

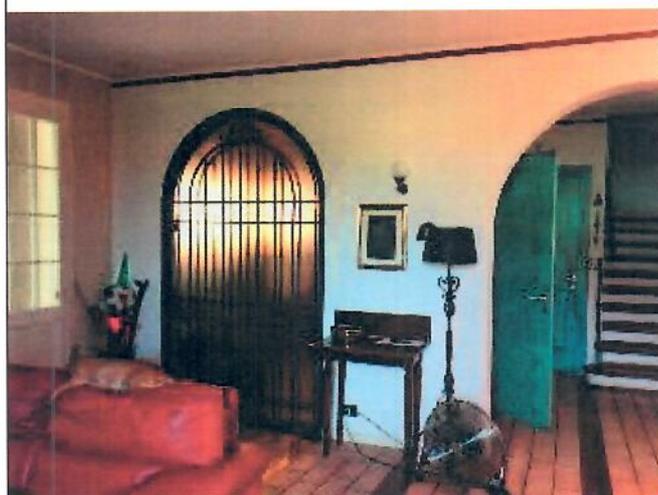


Foto 11: PT soggiorno



Foto 12: PT Bagno





Foto 13: PT cucina



Foto 14: PT garage

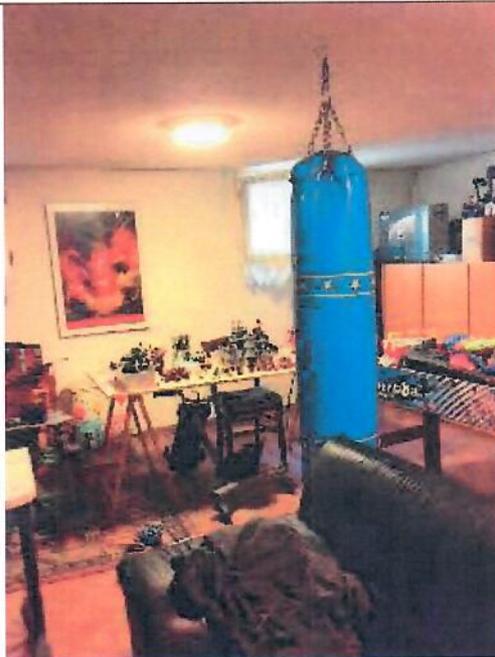


Foto 15: P-1 disbrigo



Foto 16: P-1 wc

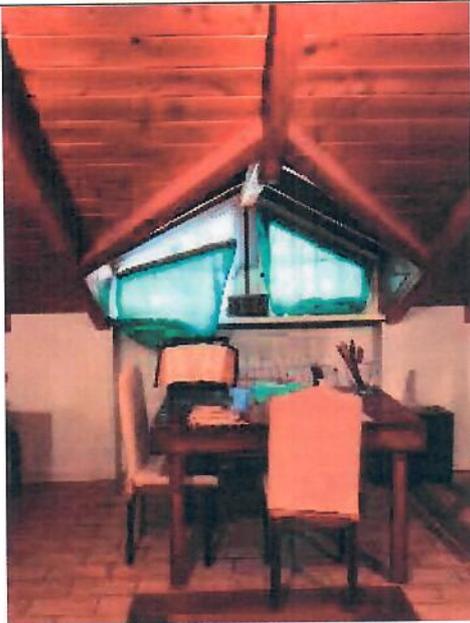




Foto 17: P-1 cantina



Foto 18: P-1 taverna

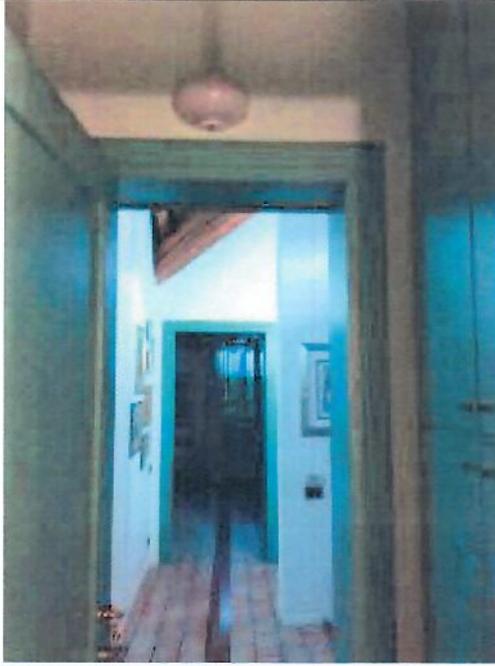


P1 soffitta



P1 camera





P1 disbrigo



P1 camera



P1 camera

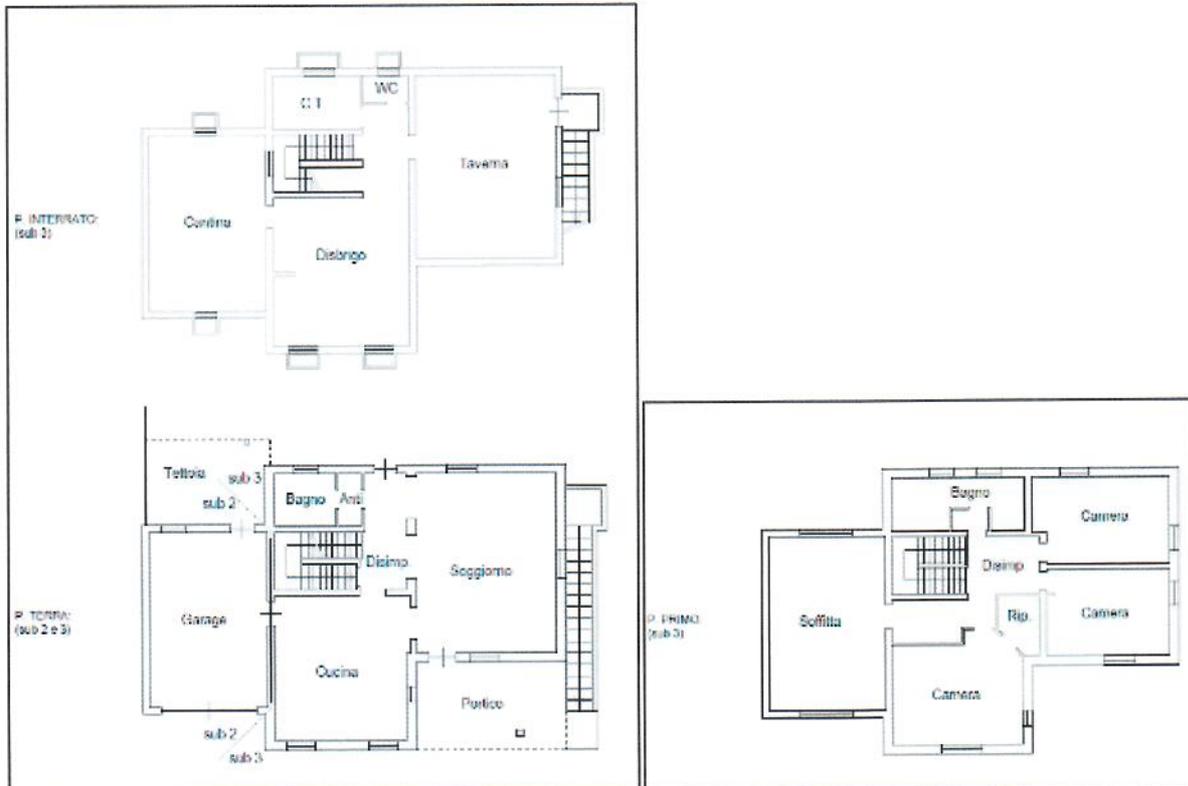


P1 camera





Documentazione fotografica



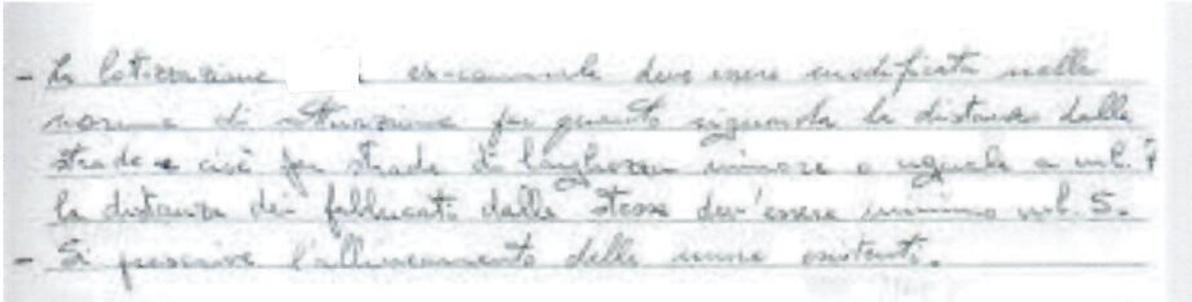
Schema dello stato dei luoghi (all 3)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima.



A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego è stata inviata mezzo mail da parte dell'Ufficio tecnico la seguente documentazione, inerente gli immobili oggetto di stima (all. 4):

- **pratica n 128/1988 verbale n 5621 del 03 10 1988** parere favorevole della commissione con prescrizioni;



- **Concessione edilizia n 6540 del 15 10 1992 prot 92/4192** per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n 128/5621 del 18 09 1989;
- **Permesso di abitabilità n 6540 del 20 10 1992;**

Con l'accesso presso gli Uffici comunali in occasione delle operazioni peritali del 26 09 2022, è stata altresì visionata e fotografata la seguente documentazione (all 4.1):

- **Concessione n 6447 del 27 04 1992** per costruzione di una muretta di cinta;

Si rileva che non è stato reperito il collaudo statico dell'immobile: è stato reperito il certificato di regolare esecuzione dell'immobile e la richiesta di annullamento pratica CAEM (denuncia cementi armati) n 951 del 02 08 1990. L'abitabilità è stata rilasciata in data 20 10 1992.

Per verificare la conformità urbanistica del bene, il CTU ha quindi rilevato geometricamente i luoghi, ha trasposto graficamente le risultanze e ha confrontato lo stato dei luoghi (stato di fatto) con le tavole grafiche dello stato assentito (**Concessione edilizia n 6540 del 15 10 1992 prot 92/4192**) (all 3.2). Procedura analoga è stata svolta con le planimetrie catastali. (all 3.1)

In all 3.2 sono riportate le principali difformità riscontrate fra lo stato dei luoghi e lo stato assentito. Esse sono così riassumibili:

- al piano interrato modifiche interne e modifiche dell'altezza interna;
- al piano terra realizzazione tettoia esterna a sud del garage;
- al piano primo modifiche delle aperture e modifiche dell'altezza interna;
- all'esterno realizzazione terrazzamenti nel giardino, creazione di recinzioni e pavimentazioni interne al giardino nonché modifica della recinzione perimetrale.

Costi necessari per l'eliminazione delle difformità:

Per procedere alla valutazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate è necessario anzitutto valutare se sono sanabili.



Il permesso a costruire in sanatoria ex art 36 comma 1 DPR 380/2001 è ottenibile se “*l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”, ovvero sia garantita la cosiddetta “doppia conformità”.

Per valutare la doppia conformità è quindi necessario conoscere la normativa urbanistica vigente sia nel momento in cui è stato commesso l'illecito edilizio sia all'attualità.

Le modifiche delle altezze interne sono state realizzate contestualmente alla realizzazione dell'immobile; la circostanza è deducibile dai documenti visionati all'interno del fascicolo conservato presso il Comune di Sarego: sono presenti, nel fascicolo di variante, tabelle esplicative e relazione tecnica evidenziando i mutamenti di altezza. Tali indicazioni non sono state riportate nelle tavole grafiche allegato al PC. Le tavole grafiche riportano la situazione ante variante.

Non è noto il momento in cui è stata realizzata la tettoia esterna.

Non è noto il momento in cui è stato realizzato il muro di contenimento per la creazione del terrazzamento.

E' presumibile, per la tipologia costruttiva, che la recinzione sia stata realizzata in maniera difforme al progetto al momento della sua creazione.

Nel caso in specie, dunque, è possibile sviluppare le seguenti considerazioni:

- le modifiche interne al piano interrato quali la realizzazione di un muro divisorio e la chiusura di una apertura sono sanabili in quanto modifiche assentibili sia all'attualità che negli anni passati.

La diminuzione dell'altezza interna utile al piano interrato è assentibile all'attualità ai sensi dell'art 76 comma 1 del RE comunale vigente (all 5). Tale norma prevede che l'altezza minima sia di 220 cm, ciò comporta che sarà sanabile la porzione di interrato con altezza di 220 cm, mentre non sarà sanabile la cantina, la cui altezza interna è stata rilevata di 214 cm, a seguito dell'inserimento di controsoffitto. Per quest'ultimo locale sarà quindi necessario la rimozione del controsoffitto per riportare l'altezza ai minimi 220 cm.

All'epoca di realizzazione dell'immobile, l'art 77 di RE vigente consentiva l'altezza minima dei locali seminterrati e scantinati di 220 cm.

Le sanzioni sono comminate esclusivamente dall'Ente competente a seguito di pratica edilizia e relativa istruttoria: esse ammontano, ai sensi dell'art 36 commi 1 e 2 DPR 380/2001 alla somma non superiore a 5.164,00 e non inferiore a € 516,00.

Ai fini della risposta al quesito la scrivente considererà la sanzione di minima, specificando che essa potrà essere determinata in via definitiva solamente dall'Ente competente a seguito di pratica edilizia.

<ul style="list-style-type: none"> - Sanzione - Ripristino dei luoghi - Demolizione controsoffitto - Intonaco grezzo su superficie interne - Fornitura e posa di idropittura lavabile per interno ed esterno 	<p>€ 516,00</p> <p>Voce E.05.18.b €/mq 22,34</p> <p>Voce E.18.01.a €/mq 17,79</p> <p>Voce E.28.01.a €/mq 9,55</p>
---	--



mq 35 x €/mq 49,68

€ 1.738,80

arrotondati in € 1.740,00

Nota: I prezzi unitari delle voci considerate sono ricavati dal Prezzario Regionale Veneto 2023

- La realizzazione della tettoia al piano terra non è assentibile all'attualità in quanto è costruita a confine, non è stata reperita agli atti l'accettazione del confinante, e non rispetta quanto previsto all'art 37 comma 2 del Regolamento edilizio sulle costruzioni accessorie.

La demolizione è quantificata a corpo in

€ 600,00

- Le modifiche dei prospetti (modifica finestre) sono probabilmente riconducibili ad un errore di rappresentazione dell'elaborato in pianta in quanto i prospetti riportati nelle tavole grafiche allegate al PC in variante risultano come da stato dei luoghi.

Le sezioni riportate nelle tavole grafiche non permettono una completa analisi dell'altezza del fabbricato: da quanto potuto rilevare nella soffitta al piano primo, la quota di imposta della finestra è differente da quanto assentito. Tale differenza comporta modifica dei prospetti e dei volumi.

L'aumento generale della altezza del piano primo, pur essendo indicato in relazione tecnica, non è stato rappresentato graficamente nelle tavole allegate al titolo edilizio. Per valutarne la sanabilità è necessario calcolare se il maggior volume costruito a seguito di questa variazione di altezza fosse e sia assentibile. Nel caso in specie questa verifica non è fattibile in quanto le autorizzazioni volumetriche sono riferite al volume complessivo delle due unità immobiliari che compongono l'intero edificio bifamigliare. Una Unità Immobiliare è di terzi e non oggetto di indagine. Di conseguenza non è possibile valutare la sanabilità di questo aspetto, senza indagare globalmente la bifamigliare.

Per quantificare il costo di eliminazione di tale difformità quindi la scrivente considererà il costo di inserimento di un controsoffitto al fine di raggiungere l'altezza rappresentata nelle tavole grafiche dello stato assentito.

- **Sanzione modifica prospetti**

€ 516,00

- **Ripristino dei luoghi**

- Fornitura e posa di idropittura lavabile per interno ed esterno Voce E.28.01.a €/mq 9,55
- Fornitura e posa di rivestito controsoffitto in gesso Voce E.19.09 €/mq 42,48

mq 123 X €/mq (42,48+ 9,55)

€ 6.399,69

Arrotondati in € 6.400,00

- Le modifiche alla recinzione non rispettano l'art 44 del vigente regolamento edilizio. Tuttavia, in base all'art 44 comma C, l'Ente competente ammette soluzioni differenti, su parere del RuP e della commissione edilizia. Il CTU non può prevedere le risultanze di valutazioni di terze persone. Ai fini di fornire risposta al quesito, i costi relativi di questa difformità saranno considerati unitamente alla creazione di percorsi interni e di pavimentazioni esterne.



Le sanzioni sono comminate esclusivamente dall'Ente competente a seguito di pratica edilizia e relativa istruttoria: esse ammontano, ai sensi dell'art 36 commi 1 e 2 DPR 380/2001 alla somma non superiore a 5.164,00 e non inferiore a € 516,00.

Ai fini della risposta al quesito la scrivente considererà la sanzione di minima, specificando che essa potrà essere determinata in via definitiva solamente dall'Ente competente a seguito di pratica edilizia.

- **Sanzione** **€ 516,00**

- La realizzazione del terrazzamento non è sanabile in quanto il muro di contenimento, se considerato come costruzione, è stato realizzato a circa 3 m dal confine e le NTO per le zone B prevedono che le costruzioni siano a 5 m dal confine e a 10 m dai fabbricati.
E' prevista dunque la rimessa in pristino dei luoghi, come da stato assentito (terreno in pendenza riportato nella tavola delle recinzioni).

- **Ripristino dei luoghi**

- Fornitura e stesa di terra rifinita a mano Voce E.03.07 €/mc 36,74
90 mc x €/mc 36,74 € 3.306,60
Arrotondati in € **3.300,00**

Si rileva altresì che le planimetrie catastali presentano difformità con lo stato dei luoghi (all 3.1) e il loro aggiornamento è valutato in € **1.500,00**

Le spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia in sanatoria sono valutate in € **4.000,00**.

Il tutto è riassumibile nella seguente tabella

	sanctions	Costi ripristino	Costi tecnici
Difformità interne sanabili	516,00 €		
Difformità interne non sanabili		1.740,00 € + 6.400,00 € + accessori	
Difformità esterne sanabili	516,00 € (prospetti) + 516,00 € (recinzione)		
Difformità esterne non sanabili		600,00 € + 3.300,00 € + accessori	
Predisposizione pratica edilizia in sanatoria			4.000,00 € + 1.500,00 € oltre accessori
TOTALE	1.548,00 €	12.040,00 € + accessori	5.500,00 € + accessori

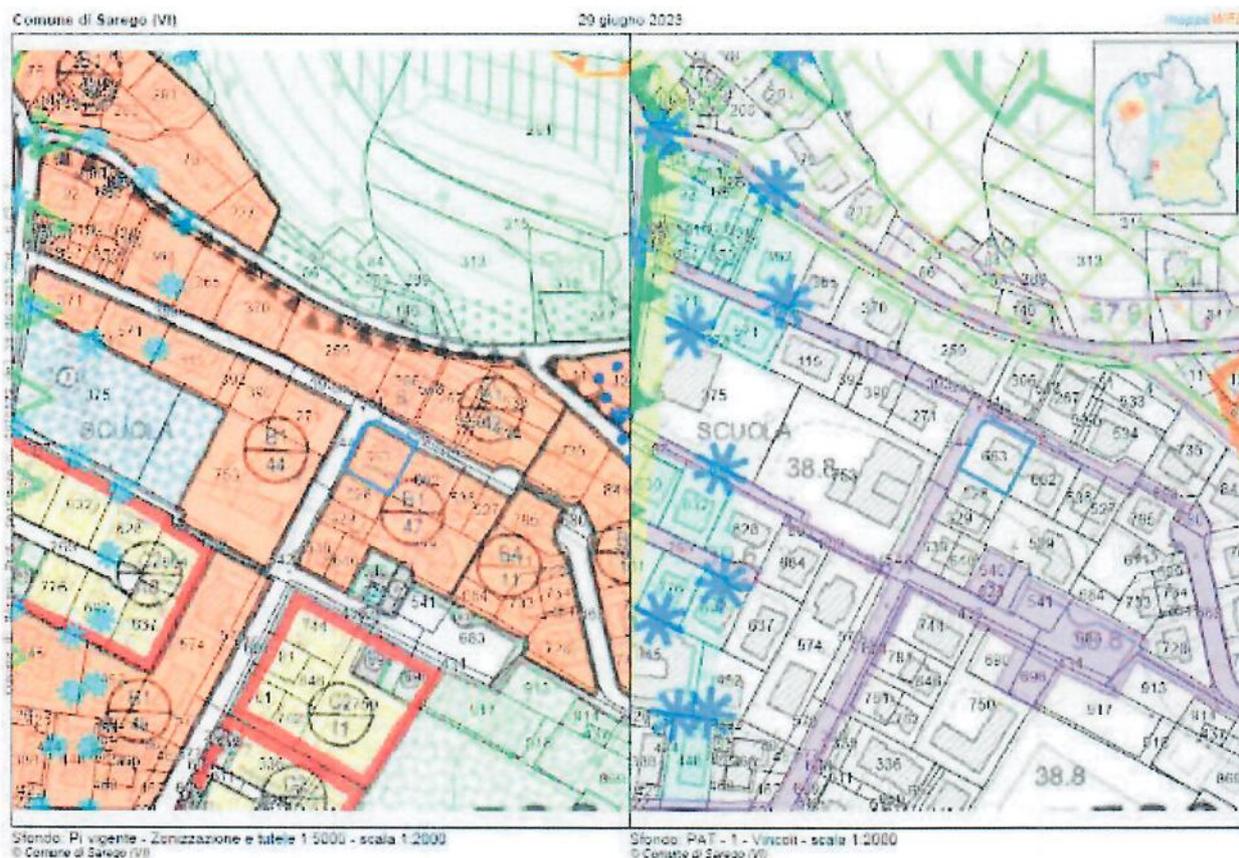


Per un totale di € 19.088,00 oltre accessori di legge, quando dovuti.

Zonizzazione urbanistica:

Si rimanda a quanto indicato in CDU (all. 5).

Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al PRG del Comune di Sarego, come inviate dal Comune unitamente al CDU:



3) Verificare la comoda divisibilità del compendio in questione o, in subordine, della sola quota spettante alla convenuta

L'immobile è stato ideato quale unità immobiliare singola e indipendente.

I bagni sono sovrapposti e posti nel fronte sud.

L'impianto elettrico è unico, così come la caldaia e l'impianto di riscaldamento.

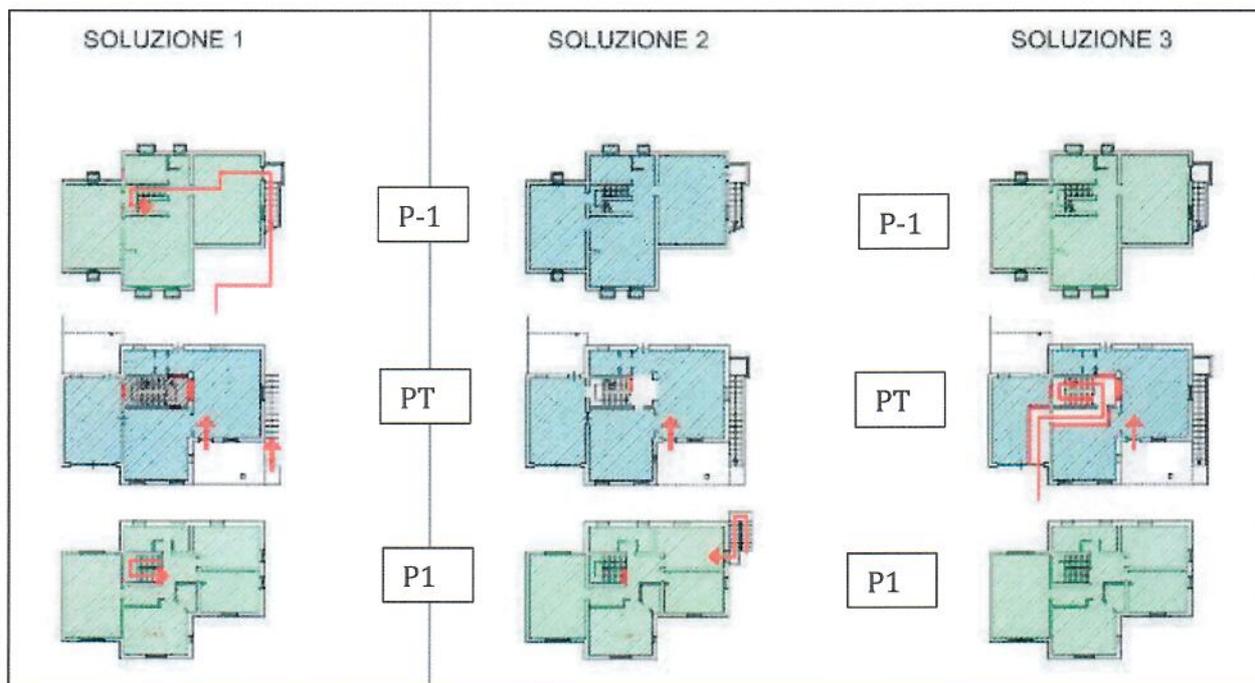
Dalla strada, l'accesso carraio è unico, così come l'accesso pedonale.

Tenendo conto della struttura dell'abitazione, le suddivisioni per poter realizzare due Unità Immobiliari possono essere ipotizzate in orizzontale (per piano), in quanto una suddivisione in verticale implicherebbe la creazione di nuovi bagni con conseguenze economiche che contrastano con la comoda divisibilità.



Il piano interrato, pur presentando in pianta dimensioni tali da contenere una abitazione indipendente, non possiede le altezze minime di regolamento edilizio vigente (art 71 comma b e c) per poter ospitare dei locali residenziali. Ulteriormente il bagno posto al piano interrato è di dimensioni inferiori rispetto ai minimi 4 mq richiesti dall'art 73 di RE.

Sono state valutate tre diverse modalità di suddivisione. Negli schemi sotto riportati i diversi colori (blu e verde) indicano le due unità immobiliari ricavabili:



- 1) Realizzazione di due unità immobiliari: una unità immobiliare comprende il piano interrato e il piano primo, con uso esclusivo della scala interna di collegamento e accesso dalla scala esterna che conduce al piano interrato, una unità immobiliare occupa il piano terra con relativa autorimessa.
- 2) Realizzazione di due unità immobiliari: una unità immobiliare occupa il piano primo con accesso da scala esterna ricavata nel giardino, una unità immobiliare occupa il piano terra con relativa autorimessa e il piano interrato
- 3) Realizzazione di due unità immobiliari: una unità immobiliare occupa il piano primo e interrato con accesso dall'autorimessa e utilizzo esclusivo della scala interna di collegamento, una unità immobiliare occupa il piano terra con porzione di autorimessa

Le soluzioni n 1 e n 3 sono poco funzionali, in quanto gli accessi principali all'abitazione avverrebbero da locali di servizio.

La soluzione n 2 consente un accesso indipendente dal giardino con la costruzione di una nuova scala esterna.

Urbanisticamente questa soluzione non è perseguibile in quanto la scala sul fronte ovest creerebbe un manufatto a distanza inferiore ai 7,5 m dal confine con la strada via Piave.



Il CTU rileva comunque che l'art 70 comma c del vigente RE prevede che ogni unità abitativa superiore i 55 mq sia dotata di una autorimessa di almeno 18 mq netti. Tale autorimessa non è monetizzabile, come da chiarimenti pervenuti da parte del Comune di Sarego con pec in data 12 10 2023. (all 6). L'autorimessa presente non possiede tali caratteristiche (18 mq netti x 2). Nessuna delle soluzioni prospettate (né la n 1, né la n 3, né la n 2) quindi può comportare la comoda divisione dell'immobile.

Dallo studio del Regolamento edilizio comunale unitamente alla conformazione dell'immobile, è parere del CTU che l'immobile non sia comodamente divisibile.

4) In caso di risposta negativa al quesito che precede, effettuare la stima del compendio all'attualità, detraendo i costi necessari all'eliminazione di eventuali difformità urbanistiche;

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) si sono ricercate possibili compravendite aventi come oggetto di vendita immobili simili (stessa categoria catastale) a quelli oggetto di perizia, all'attualità, nel medesimo comune (Sarego).

Da tale ricerca sono stati visionati gli atti di seguito descritti (all 7) – forniti alle parti con e mail del 13 10 2023:

- Trascrizione in data 27 09 2022 RG21795 RP15285
Atto notaio Ferrara del 14 09 2022 rep 4728
Immobile in Sarego fg 5 mn 83 sub 2 cat A7 e mn 83 sub 3 cat C6
- Trascrizione in data 28 03 2022 RG6700 RP4799
Atto notaio Gulino del 16 03 2022 rep 5022
Immobile in Sarego fg 23 mn 42 sub 5 cat A7 e mn 42 sub 4 cat C6
- Trascrizione in data 04 10 2022 RG22362 RP15715
Atto notaio Itri del 22 09 2022 rep 151227
Immobile in Sarego fg 23 mn 406 sub 7 cat A7 e mn 406 sub 4 cat C6

I rapporti mercantili sono stati desunti da "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura de Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del territorio.



La superficie commerciale convenzionale del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) è riportata nella seguente tabella:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale Abitazione PT e P1	PRI	235	100%	235	Quantitativa
	Portico al PT	TER	23	30%	6,9	Quantitativa
	locali P-1	ACC	193	50%	96,5	Quantitativa
	Garage	GAR	41	50%	20,5	Quantitativa
	Corte esclusiva	COR	187	10%	18,7	Quantitativa
	Corte esclusiva oltre sl	COR 2	520	2%	10,4	Quantitativa
	Totale Superficie Commerciale					388

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 359.425,83

Di seguito le tabelle MCA con cui è stato effettuato il calcolo considerando i 3 atti selezionati.

TABELLA CONFRONTO DI MERCATO M.C.A.				
Metodo di valutazione: confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).				
SUBJECT: Comune di Sarego; Foglio 5, particella 663 subalterni 2 e 3				
TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Comune di	Sarego	Sarego	Sarego	Sarego
Catastale	fg 5 mn 83 sub 2 e sub 3	fg 23 mn 42 sub 5 e sub 4	fg 23 mn 406 sub 7 e sub 4	fg 5 mn 663 sub 2 e sub 3
Prezzo totale (euro)	€ 249.850,00	€ 160.000,00	€ 180.000,00	-
Data (mesi)	14/09/2022	16/03/2022	22/10/2022	11/10/2023
Superficie principale SEL (m2)	199	142	124	235
Superficie accessori (m2)		46	22	193
Superficie accessori non com. (m2)	13			
Superficie balconi/portici (m2)	11	12	25	23
Superficie balconi oltre 25 mq (m2)			30	
Superficie corte esclusiva (m2)	105	75	81	187
Sup corte esclusiva (m2) oltre S.I.	363	216	119	520
Superficie autorimessa (m2)		30	35	41
Superficie autorim. non com. (m2)	18			
Stato di manutenzione (n)*	5	1	4	4
Superficie commerciale	228	195	173	388



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 208,21	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 133,33	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 150,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.095,83	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 820,51	euro/m ²	€ 820,51
Prezzo sup. princ. C	€ 1.040,46	euro/m ²	SEL
Prezzo accessori	€ 410,26	euro/m ²	
Prezzo accessori non c.	€ 205,13	euro/m ²	
Prezzo balconi/portici	€ 246,15	euro/m ²	
Prezzo balconi oltre 25 mq	€ 82,05	euro/m ²	
Prezzo corte esclusiva	€ 82,05	euro/m ²	
Prezzo corte esclusiva o.v.p.	€ 16,41	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 410,26	euro/m ²	
Prezzo posto auto	€ 205,13	euro/m ²	
Costo realizzazione bagno	€ 7.000,00	euro	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00	euro	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	SEL	Comparabile A	SEL	Comparabile B	SEL	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)		€ 249.850,00		€ 160.000,00		€ 180.000,00	-
Data (mesi)	13,07	-€ 2.721,30	19,13	-€ 2.550,60	11,80	-€ 1.770,00	11/10/2023
Superficie principale (m ²)	199	€ 29.538,36	142	€ 76.307,43	124	€ 91.076,61	235
Superficie accessori (m2)	0	€ 79.180,18	46	€ 60.308,22	22	€ 70.154,46	193
Superficie accessori non com. (m2)	13	-€ 2.666,69	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie balconi (m2)	11	€ 2.953,80	12	€ 2.707,65	25	-€ 492,30	23
Superficie balconi oltre 25 mq (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	30	-€ 2.461,50	0
Superficie corte esclusiva (m2)	105	€ 6.728,10	75	€ 9.189,60	81	€ 8.697,30	187
Sup corte esclusiva (m2) oltre S.I.	363	€ 2.576,37	216	€ 4.988,64	119	€ 6.580,41	520
Superficie autorimessa (m2)	0	€ 16.820,66	30	€ 4.512,86	35	€ 2.461,56	41
Superficie posto auto (m2)	18	-€ 3.692,34	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)*	5	-€ 15.000,00	1	€ 45.000,00	4	€ 0,00	4
Prezzi corretti		€ 363.567,14		€ 360.463,80		€ 354.246,54	
				VALORE MEDIO		€ 359.425,83	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5						2,6%	DIVERGENZA
** 0 = non c'è 1 = c'è						VERO	< 5 %

Il più probabile valore di mercato degli immobili così ricavato non considera la presenza delle problematiche urbanistiche sopra descritte.



Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti di € 19.088,00 (esclusi gli accessori di legge, quando dovuti) corrisponde a

€ 340.337,83

5) In caso di risposta positiva al quesito sub 2), predisporre uno o più progetti di divisione in natura, avendo cura di ridurre al minimo l'entità dei conguagli;”.

Il CTU non procede con questa risposta per le motivazioni espresse al punto n 3.

CONCLUSIONI

Dalle ispezioni ipotecarie risultano i seguenti creditori iscritti/soggetti aventi causa, con iscrizioni antecedenti alla data 21 02 2022:

-
-
-

L'immobile presenta difformità edilizie per la cui eliminazione (sanatorie/rimessa in pristino dei luoghi) sono stati valutati € 19.088,00 – arrotondati- oltre accessori di legge, quando dovuti.

Dallo studio del Regolamento edilizio comunale unitamente alla conformazione dell'immobile, è parere del CTU che l'immobile non sia comodamente divisibile.

Per mezzo del sistema MCA, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta di € 359.425,83. Il più probabile valore di mercato dell'immobile, detratti i costi per l'eliminazione delle difformità urbanistiche – esclusi gli accessori di legge, quando dovuti -, ammonta ad arrotondati € 340.337,00.

Trissino, 07 12 2023

Il CTU

Ing. Ludovica Guerrato Trissino

ALLEGATI

- All. 1 - verbali operazioni peritali;
- All. 2 – ispezioni ipotecarie;
- All. 3 – planimetria stato dei luoghi;



- All 3.1 - sovrapposizione catastale;
- All 3.2 - sovrapposizione stato assentito;
- All. 4 – documentazione amministrativa;
- All 4.1 – autorizzazione recinzione;
- All. 5 – CDU e allegati;
- All. 6 – chiarimenti del Comune di Sarego;
- All. 7 – atti utilizzati per MCA;
- All 8 - Bozza CTU;
- All 9 – Osservazioni CTP arch.;
- All 10 – Osservazioni avv _____.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

PREMESSE

A seguito dell'invio a mezzo pec in data 07 11 2023 della bozza di relazione della presente controversia, le parti hanno presentato le proprie osservazioni, le cui valutazioni sono di seguito esposte sinteticamente dalla scrivente CTU.

Non sono state apportate modifiche al testo in bozza a seguito delle osservazioni pervenute.

Non sono state inviate osservazioni da parte di _____

SULLE OSSERVAZIONI PER LA PARTE _____ A FIRMA DELL'AVV _____

INVIATE A MEZZO PEC IN DATA 23 11 2023, cui si rimanda per la lettura dei punti richiamati.

Il CTU ha analizzato 3 ipotetiche soluzioni di divisione dell'immobile, dimostrando che, per diversi motivi, non consentono la comoda divisibilità dell'immobile.

E' altresì doveroso da parte del CTU illustrare tutte le motivazioni che inducono a ritenere la ipotetica soluzione valida o meno.



Nessuna delle soluzioni sviluppate consente la comoda divisibilità dell'immobile per i motivi già illustrati in relazione.

La soluzione n 1 impone l'accesso da scala di servizio al piano interrato, il percorso dell'intero interrato, per poi, a mezzo di scale, accedere al piano primo: si tratta di un percorso disagiata che inficia la funzionalità di tale porzione di immobile.

La soluzione n 3 impone l'accesso dall'autorimessa: si tratta di un ingresso da locale di servizio che inficia la funzionalità di tale porzione di immobile.

Ulteriormente, da un punto di vista urbanistico, è obbligatorio dotare ogni unità immobiliare di una autorimessa di almeno 18 mq netti. L'autorimessa presente non possiede tali caratteristiche. La soluzione proposta dall'avv. [redacted] di allargare l'autorimessa esistente sui locali contigui non è condivisibile in quanto comporterebbe, da un lato acquistare locali di terzi, dall'altro demolire i muri portanti dell'abitazione nonché il vano scale, facendo venir meno l'economicità di intervento necessaria per la comoda divisibilità.

La soluzione n 2 consente un accesso indipendente dal giardino con la costruzione di una nuova scala esterna. Urbanisticamente questa soluzione non è perseguibile in quanto la scala sul fronte ovest creerebbe un manufatto a distanza inferiore ai 7,5 m dal confine con la strada via Piave. Anche per questa soluzione vale quanto riportato sulla necessità di reperimento di una autorimessa.

Le osservazioni dell'avv. [redacted] non sono accolte.

SULLE OSSERVAZIONI PER LA PARTE [redacted] A FIRMA
DEL CTP ARCH. [redacted], INVIATE A MEZZO PEC IN DATA 14 11 2023, cui si
rimanda per la lettura dei punti richiamati.

E' necessario premettere che le conclusioni cui giunge il CTP arch. [redacted] confermano le conclusioni di CTU, pertanto la scrivente si limiterà a precisare alcuni dettagli.

A pag 3 e 4 delle proprie osservazioni, il CTP arch. [redacted] procede con la compiuta disamina del CDU (all 5). IL CTU conferma quanto riportato dal CTP. [redacted], ad eccezione della puntuale descrizione di alcuni particolari costruttivi (ad esempio la stratigrafia dei muri) riportati dal CTP e che il CTU non ha indagato nel corso delle operazioni peritali.



Relativamente all'APE, allegato alla perizia nella procedura EI 124/2021, il CTU rileva che, salvo errori di visibilità, tale documento è citato nella perizia a firma dell'arch _____ ma non risulta allegato (è presente solo il frontespizio).

Analogamente ai punti precedenti, il CTU conferma quanto riportato dal CTP _____, ad eccezione della puntuale descrizione di alcuni dettagli sugli impianti riportati dal CTP e che il CTU non ha indagato nel corso delle operazioni peritali.

A pag 6 il CTP arch _____ sviluppa alcune considerazioni sulla vendibilità del bene in funzione delle irregolarità rilevate: questo aspetto non è menzionato dai quesiti del Giudice, di conseguenza non è stato oggetto di valutazione da parte del CTU.

Il CTU condivide quanto riportato a pag 6 dal CTP arch _____. *“il tipo edilizio, per caratteristiche intrinseche, non può essere oggetto di una comoda divisibilità sia per ragioni distributive, che per ragioni funzionali e normative”*: tali considerazioni confermano quanto già illustrato dal CTU nella propria bozza di relazione.

Relativamente alla valutazione del compendio il CTP arch _____ procede con il confronto fra la perizia dell'arch _____ e le risultanze della presente: questo aspetto non è menzionato dai quesiti del Giudice, di conseguenza non è stato oggetto di valutazione da parte del CTU.

Trissino, 07 12 2023

Il CTU

Ing. Ludovica Guerrato Trissino

