TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

G.I. Dott. Paolo Filippone

CAUSA CIVILE R.G. n. 6367/2022



Relazione peritale

Redatta nel giugno 2023 dalla CTU arch. Paola Scarpa

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256

Indice

Elenco allegati	pg. 2
Introduzione	pg. 3
Le operazioni peritali	pg. 4
Accesso agli atti	pg. 5
Risposta ai quesiti	pg. 6
Osservazioni CCTTPP e repliche CTU	pg. 18
Riassunto e considerazioni finali	pg. 21

Elenco allegati

Allegato 1 – verbale primo incontro collegio peritale 28.02.2023

Allegato 2 – verbale secondo incontro collegio peritale 08.03.2023

Allegato 3 – pec, convocazione terzo incontro collegio peritale

Allegato 4 – pec, Avv. Bertuzzi (convenuta [redacted]) richiesta rinvio 3° incontro

Allegato 5 – pec, riprogrammazione terzo incontro collegio peritale

Allegato 6 – verbale terzo incontro collegio peritale 20.03.2023

Allegato 7 – email ordinaria, sollecito risposta Banca

Allegato 8 – email ordinaria, risposta Banca 12.04.2023

Allegato 9 – email ordinaria, risposta Banca 19.04.2023

Allegato 10 – pec, convocazione quarto incontro collegio peritale

Allegato 11 – verbale quarto incontro collegio peritale 10.05.2023

Allegato 12A – Licenza edilizia n. 582 del 1961 per sopraelevazione

Allegato 12 – Concessione in sanatoria 1998 (n. 121\'98)

Allegato 13 – Domanda di autorizzazione edilizia n. 1999\11147 per fusione di due unità immobiliari. Archiviata 17.12.2002

Allegato 14 – DIA n. 10230 del 2000 per modifiche con aumento sup. utile. Non accolta.

Allegato 15 – SCIA in sanatoria 2017 (n. 89605\2017) per modifiche interne

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

Allegato 16 - rilievo fotografico appartamento

Allegato 17 - rilievo fotografico garage

Allegato 18 - Schema planimetrico rilevato

Allegato 19 - planimetrie catastali dal 1954 al 1999

Allegato 20 - ultima planimetria catastale del 2017 (estratto All.2 attrice)

Allegato 21 - Attestato di Prestazione Energetica (estratto All.02 attrice)

Allegato 22 - Piano divisionale, Soluzione 1

Allegato 23 - Piano divisionale, Soluzione 2

Allegato 24 - Piano divisionale, Soluzione 3

Allegato 25 - visura catastale storica appartamento

Allegato 26 - visura catastale storica garage

Allegato 27 - ispezione ipotecaria atto di trasferimento Tribunale Ve-[redacted]

Allegato 28 - ispezione ipotecaria compravendita [redacted]-[redacted]\[redacted]

Allegato 29 - comprav. completo

Allegato 30 - ispezione ipotecaria mutuo

Allegato 31 - ispezione ipotecaria atto di conc. mutuo

Introduzione

La sottoscritta architetto Paola Scarpa con studio a Venezia, Castello 5203 nominata Ctu dal dott. Paolo Filippone del Tribunale Ordinario di Venezia nella causa civile n. 6367/2022, in data 22 dicembre 2022, ha prestato il giuramento di rito il 21 febbraio 2023 ricevendo dal Giudice il seguente quesito:

"**Accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali; accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio; in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti**

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni; dica della conformità dei beni alle risultanze catastali; dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione; accerti il valore dei beni all'attualità; indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie; predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento e con indicazione dei costi dello stesso), dispone altresì che il Ctu tenti la conciliazione tra le parti".

Nella medesima udienza il G.I. rinviava la causa a successiva udienza al giorno 13 luglio 2023 ad ore 12:00 per l'esame della Ctu e si fissava l'inizio delle operazioni peritali.

Operazioni Peritali

28 febbraio 2023 – Inizio operazioni peritali

Pur avvisata della litigiosità tra le parti che aveva in passato impedito di accordarsi, già in questo primo incontro, il CTU espose la volontà di iniziare con un tentativo di conciliazione (verbale, allegato 01).

Visto il 'non negativo' esito dell'inizio della fase conciliativa e la grande disponibilità degli Avvocati di parte attrice e della convenuta [redacted], si proseguì con il secondo incontro del collegio peritale fissato l'8 marzo 2023.

Il CTU decise di incontrare le parti separatamente, vista l'acredine tra loro in essere, per cercare di convincerle ad accordarsi concretamente pur ognuna cedendo qualcosa in più all'altra, evidenziando i rischi, i tempi ed i costi del contenzioso se lo stesso avesse dovuto proseguire.

Dopo lunghe discussioni, nonostante le difficoltà e con l'aiuto dei procuratori degli ex coniugi si riuscì, in quell'incontro ad avvicinare talmente le posizioni delle parti da far intravedere una concreta possibilità di accordo, 'che essa stessa era vicina e presto raggiungibile (verbale, allegato 02).

Infatti, l'attore si mostrò disponibile ad acquistare la quota della convenuta [redacted] la quale, poste alcune condizioni, avrebbe accettato a cederla.

Pertanto CTU fissò il 3° incontro del collegio peritale al 15 marzo (allegato 03) al fine di definire 'nel concreto' le condizioni a cui ognuno avrebbe accettato di accordarsi al trasferimento della suddetta quota.

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

Il 14 marzo la legale di parte convenuta [redacted], chiese uno slittamento di detto incontro per offrire più tempo alla Banca (la convenuta Credit Agricole che ancora non si era espressa sull'accordo) di dare un parere in merito alla possibilità di conciliazione (pec., allegato 04)

Quindi si rifissò il terzo incontro successivamente, il 20 marzo (allegato 05).

Purtroppo tale riunione andò a vuoto per la mancata partecipazione di parte convenuta Credit Agricole, la quale nemmeno in questo momento seppe comunicare una sua posizione in merito costringendo a dilatare i tempi della fase conciliativa e, telefonicamente tramite l'avv. Costa, promise di far sapere qualcosa al collegio entro il 7 del mese di aprile 2023 (verbale, allegato 06).

Nulla 'sentendo' il CTU sollecitò la Banca (lettera di posta elettronica, allegato 07) a dare riscontro alla proposta degli ex coniugi come promesso durante la precedente riunione. La risposta fu ancora una volta 'temporeggiante' (allegato 08) e costringeva le parti ad attendere.

Una settimana dopo, senza alcun precedente tentativo o sforzo di trovare un modo per non far fallire la conciliazione, arrivò la secca risposta di Credit Agricole che costrinse a chiudere il tentativo di conciliazione (comunicazione via posta ordinaria del 19.4.'23, All.09).

Conseguentemente CTU fissò il 4° incontro del collegio peritale da svolgersi il 10 maggio 2023 presso i luoghi degli immobili oggetto del quesito posto dal GI (pec, allegato 10).

Durante tale incontro si proseguirono le operazioni affrontando i temi più tecnici legati principalmente all'osservazione, verifica e rilevazione degli immobili oggetto della perizia (verbale, allegato 11), alla loro congruità con l'ultima planimetria catastale e atti legalizzanti, alle concrete possibilità di divisione e relativi costi di realizzazione.

Quindi la scrivente proseguì con la redazione della presente bozza di perizia inviata poi ai CCTTPP ed ai Procuratori delle parti il 24 maggio 2023.

E - Accesso agli atti:

Presso l'archivio del Comune di Venezia in via Pertini 16 (Mestre), in diversi accessi, la CTU esaminò e trasse copia di n.11 pratiche edilizie, proposte dall'archivio di cui solo alcune sono risultate attinenti agli immobili di cui trattasi.

Tra esse, di rilievo:

- Licenza edilizia n. 582 del 1961 per la costruzione della sopraelevazione e per modifiche interne (Allegato 12A composto da n. 15 pagine),

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256

- la concessione in sanatoria n. 121 del 1998 "…*per l'ampliamento del fabbricato in difformità alla licenza edilizia n. 1587 del 1961 e per la realizzazione '..di un garage e recinzione*" (Allegato 12 composto da n. 63 pagine),
- la domanda di autorizzazione edilizia n. 1147 del 1999 per fusione di due unità immobiliari. Archiviata 17.12.2002 (Allegato 13 composto da n. 11 pagine),
- la DIA n. 10230 del 2000 per modifiche con aumento sup. utile. Non accolta. (Allegato 14 composto da n. 10 pagine)
- la SCIA in sanatoria n. 89605 del 2017, avanzata dal sig. [redacted] (parte venditrice agli odierni ex-coniugi) per modifiche interne ed apertura di una finestra al piano terra dell'immobile in difformità alla concessione in sanatoria n. 121 predetta (Allegato 15 composto da n. 82 pagine).

Presso il Catasto di Venezia (ufficio di Campo S.Angelo) la CTU procedette alle verifiche dei documenti contenuti nel fascicolo cartaceo trovando n. 9 planimetrie depositate dal 1954 al 1999 (allegato 19 composto da n. 9 pagine), non che trasse digitalmente le visure storiche degli immobili considerati(allegati 25 e 26).

Inoltre, sono state ispezionate telematicamente le note di trascrizione di cui al paragrafo 'Risposta al quesito (b)' a pg.11 (Allegati 27, 28, 29, 30, 31).

Risposta ai Quesiti

Il suesposto quesito indicato dal G.I. viene frammentato, per 'macroquestioni', in 8 richieste - dalla (a) alla (h) - alle quali si tenterà di dare esauriente risposta ragionata.

a - Accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali…

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

c - in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni; dica della conformità dei beni alle risultanze catastali

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

d - " …dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione …"
e - accerti il valore dei beni all'attualità
f - indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie
g - predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento e con indicazione dei costi dello stesso)
h - …il Ctu tenti la conciliazione tra le parti.

La richiesta (a) e (c) vengono unite per analogia e correlazione degli argomenti trattati, pertanto:

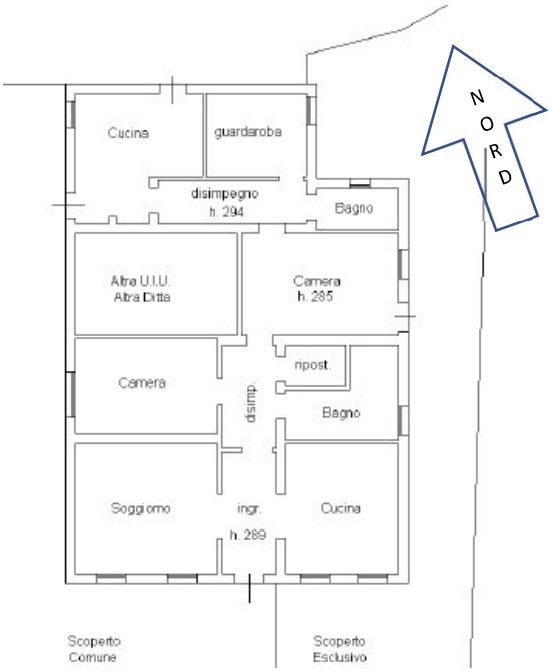
RISPOSTA QUESITO (a), (c) Accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali… in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni; dica della conformità dei beni alle risultanze catastali

I beni immobili oggetto della perizia si trovano in Comune di Venezia, località Zelarino posta all'estremità occidentale della conurbazione di Mestre, in via Euterpe 5.

Alla verifica catastale (visure all'All. 25 e 26) detti immobili sono due, dei quali, per una più semplice ed immediata comprensione si includono nel testo estratti delle più recenti planimetrie catastali pur allegate integralmente (All. 20 e pg.8 del 19):

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

1 – trattasi di un appartamento al piano terra di un edificio anni '60 di due piani fuori terra con tetto a più falde disallineate con scoperto di pertinenza di circa mq 65,00 oltre ad altri spazi in comunione con la proprietà del 1° piano. La consistenza dell'appartamento in questione, che si sviluppa su mq 114,50 calpestabili, viene calcolata per misura diretta al lordo delle murature perimetrali e con il 50% di quelle a confine con altre proprietà e viene pertanto quantificata in mq 138 circa.



L'immobile a tutt'oggi è così identificato al N.C.E.U.:

Comune di Venezia – zona censuaria nona – foglio 117 mappale 1417 subalterno 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Rendita catastale € 636,79 - Consistenza 7,5 vani, mq 139 escluse aree scoperte (di cui l'estratto planimetrico qui a fianco riportato è parte dell'ultima catastale del 2017) intestato all'odierno attore [redacted] per la quota di 1\2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (convenuta) a cui è intestata la rimanente quota di 1\2.

L'immobile così identificato deriva dalla fusione dei vecchi mappali 186 e 559 al vecchio Foglio 9 di Zelarino, i cui subalterni sono stati, negli anni, più volte modificati (Allegati 19, 25 e 26) fino al raggiungimento della conformazione catastale odierna depositata nel 2017 (all. 20).

Detta rappresentazione (sopra rammostrata) però risulta difforme dallo stato dei luoghi per una serie di differenze nelle forometrie (posizione e\o totale assenza) e nel distributivo.

Inoltre, la cucina indicata all'estremità nord a tutt'oggi è in realtà una camera da letto.

Trattasi di abusi sanabili che si visualizzano sullo schema planimetrico redatto dalla scrivente (All. 18) o la cui messa in pristino sarebbe abbastanza semplice.

A questo punto però è necessario soffermarsi sulle pratiche edilizie messe a disposizione dall'archivio del Comune di Venezia tra cui non è presente la licenza edilizia originale degli anni '60 ma solamente una licenza edilizia per la costruzione della sopraelevazione al 1° piano (Allegato 12A), la n. 582 del 1961 indicante, tra l'altro, numeri mappale errati tanto da apparire, per certi versi, inconferente fino alla comprensione che si tratta probabilmente di refusi..

Va anche detto che i fascicoli sono scompaginati fino a contenere alcuni documenti del mappale 207 (confinante su via Euterpe 7) intestato a [redacted] e altri

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

che contengono identificativi di entrambi come se il tecnico dell'epoca si fosse più volte confuso forse per l'omonimia degli intestatari.

Perfino quella che pareva essere – leggendo la sanatoria successiva del 1985 n. 121 - l'atto di fabbrica originario, la licenza edilizia n. 1587 del 1961 non riguarda affatto i nostri immobili.

La successiva concessione in sanatoria n.121 del 1985 (All.12) presentata dall'allora proprietario [redacted] per legalizzare un ampliamento sulla parte nord e la costruzione dei garages ci rappresenta, ancora divisi i due appartamenti al piano terra di cui uno (quello sul mappale 186) è collegato al primo piano tramite il vano scala.

Le due pratiche a seguire, quella del 1999 (All. 13) e la DIA del 2000 (All.14) si ritengono inefficaci in quanto, la prima fu archiviata per il mancato pagamento del compenso del parere igienico-sanitario e la seconda fu rigettata.

La recente SCIA in sanatoria del 2017 (All. 15, stranamente istruita dopo il deposito dell'ultima planimetria catastale anzidetta e integrata fino all'aprile 2018) che infatti fa riferimento, come ultimo atto legalizzante, al condono n.121 del 1985 presentata dallo stesso tecnico che ha presentato l'ultima planimetria catastale su incarico del venditore agli ex coniugi, contiene la rappresentazione dello stato dei luoghi che si intendeva sanare tra cui, però, è importante far notare la porta tra il vano scala che porta alla proprietà del 1° piano ed il vano ora destinato a 'camera'; essa è rappresentata ancora aperta e quindi collegava ancora i due piani diversamente da come, invece, lo stesso tecnico ha disegnato in epoca antecedente (!) sulla planimetria catastale datata 9.2.2017 e non cita fusioni ne' frazionamenti... Che la suddetta porta fosse chiusa o aperta è naturalmente importante per sapere se, di fatto, il piano terra ed il primo fossero stati frazionati dal punto di vista urbanistico-edilizio prima della richiesta di variazione catastale del 2017 e in ogni caso detta pratica non sanerebbe la fusione tra le due unità ai vecchi mappali 186 e 559.

Sappiamo che il tamponamento della porta in questione – che di fatto ha permesso la divisione in due dell'unica unità edilizia originaria – era stato realizzato prima della vendita all'odierno attore, ma allora, perché non è stato indicato sulla SCIA in sanatoria integrata ed istruita fino al 2018?

Forse era già stato sanato o legalizzato precedentemente?

Tuttavia, di tale tamponamento e conseguente frazionamento (non tenendo conto delle variazioni catastali che non sono legalizzanti), non si trova legalizzazione edilizia in nessun atto disponibile e consultato presso l'archivio del Comune di Venezia.

Quindi, se si rendesse necessario legalizzare, oggi, il frazionamento e la fusione come il cambio d'uso dei locali a nord (quelli che sulla pratica n. 121 sono indicati come '*magazzino e caldaia*'), dal punto di vista urbanistico edilizio, a tutt'oggi,

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

nessuna normativa urbanistica della zona parrebbe impedirlo, a patto però che l'altra ditta (gli attuali proprietari del primo piano) fosse disponibile a farlo….

Anche il problema del livello di calpestio interno della zona a nord (il cui cambio d'uso – con conseguente aumento della zona abitabile - non sembra ancora legalizzato) che non sembra essere a +50 cm dal piano campagna, potrebbe essere risolto con una sanzione sostitutiva (che verrebbe avanzata dal Comune di Venezia) la cui quantificazione ad oggi è prevedibile solo di massima.

Ad ogni buon conto, anche al fine di rendere possibile la futura eventuale legalizzazione urbanistico-edilizia del frazionamento in due distinti appartamenti, sarà necessario, innanzitutto, riaprire la porta murata nella camera altrimenti non si potrà raggiungere il rapporto aereoilluminante da normativa vigente.

Tale intervento, completo di rifiniture e serramento si può quantificare in totali € 1.500,00 circa.

In seguito si potranno sanare gli altri abusi con un costo di pratica, nuove agibilità e nuovo catasto per complessivi € 9.000,00 circa (compresi € 516,00 per sanzione + € 500,00 per diritti di segreteria + 32 bolli + oneri di urbanizzazione + € 309 per le 3 agibilità) oltre ad una maggiorazione di circa il 20% (= circa € 1.800,00) per eventuali maggiori indagini ed attività.

Si osserva, per mero scrupolo, anche che l'atto di compravendita agli odierni ex coniugi (rogante dott.ssa B.Bordieri All. 29) riporta a pg.2 una superficie compravenduta di mq 750 (!) mentre a pg.3 la somma dei totali catastali dei due immobili compravenduti è indicata in mq 169 (!).

Per quanto riguarda lo **scoperto esclusivo**, osservando la planimetria catastale allegata all'ultimo contratto di compravendita (quella ultima del 2017, All. 20), si nota che lo stesso non è ben definito verso il box auto, si pensa per un errore grafico e pertanto ci si riporta alla rappresentazione evidente invece sulla planimetria catastale del 1990 (All. 19 pg.8) allegata in contratto di compravendita per il box auto.

Similmente, su via Euterpe il segno di confine tra lo scoperto esclusivo e quello in comune con la proprietà del 1° piano è delineato poco prima della porta di ingresso (vedasi l'immagine a pg. 7) mentre sulla planimetria catastale del box auto (datata 1990) tale confine prosegue la linea della parete perimetrale perpendicolare a via Euterpe, fatto che sembra più logico ed intuitivo non che confermato dagli attuali proprietari e, pertanto, si ritiene che la linea di confine di cui stiamo trattando, come indicata sulla planimetria dell'appartamento nel 2017 sia un errore grafico.

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

2 – box\garage

Sul lato nord dello scoperto di pertinenza comune dell'edificio che comprende l'appartamento si trova un piccolo immobile ad un piano con tetto a falda unica ed <u>unico spazio interno</u> in cui è inserito il garage di proprietà dell'attore la cui superficie di pertinenza esclusiva si sviluppa sulla porzione più a nord per mq 21,00 circa commerciali (visura catastale all'All. 26) di cui qui a margine si evidenzia un estratto della planimetria catastale (1990, All. 19 pg.8) su cui la scrivente ha inserito la scrittura 'altra proprietà' sulla porzione intestata ad altra ditta.



Esso è così identificato presso il N.C.E.U.: Comune di Venezia – zona censuaria nona – foglio 117 mappale 1417 subalterno 6 – Categoria C/6 – Classe 4 – Rendita catastale € 100,40.

Anch'esso è intestato all'odierno attore [redacted] per la quota di 1\2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (convenuta) a cui è intestata la rimanente quota di 1\2.

Analogamente all'appartamento, il garage –un unico volume di un solo piano fuori terra di circa mq 38,40 all'interno, complessivamente legalizzato dalla richiesta di concessione in sanatoria del 1998 (All. 12) – appare qui, però, frazionato in due porzioni di cui non si trova l'atto legalizzante in alcuna delle pratiche messe a disposizione dal Comune di Venezia.

Infatti, nella realtà detto frazionamento non è stato ancora fisicamente realizzato in quanto la parete divisoria tra le due ditte <u>non è stata ancora costruita</u>.

Tale abuso potrà essere sanato all'interno della stessa pratica in sanatoria di cui sopra per l'appartamento che preceda la costruzione della parete divisoria (mq 12,30 circa) ad un costo stimato di complessivi € 900,00.

In alternativa si potrebbe semplicemente depositare un nuovo catasto che rappresenti la situazione reale odierna ad un costo stimato di circa € 550,00.

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

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

Si allegano le visure di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (All. 27, 28, 29, 30, 31) da cui si evince che l'unica creditrice iscritta è l'odierna convenuta Credit Agricole che ha concesso il mutuo agli ex coniugi che si riporta integralmente (All. 31).

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

L'attestato di prestazione energetica (APE) dell'appartamento oggetto di questa perizia è stato registrato presso la Regione Veneto il 23.03.2017 dal geom. Omar Padovan al n. 29395\2017 (estratto doc 2 parte attrice, allegato 21). Esso è valido fino al 23.03.2027 e riporta i principali parametri dell'immobile ponendolo in **classe energetica F**.

RISPOSTA QUESITO (e) accerti il valore dei beni all'attualità

Si premette che gli immobili sono edificati in una zona periferica che la Variante al PRG per la terraferma indica 'b3' ossia 'zona residenziale di completamento' esterna a centri di aggregazione e servizi di vicinato o altro e abbastanza lontana dai mezzi pubblici.
La via di accesso (via Euterpe) è una strada asfaltata stretta (vedasi foto di copertina pg. 1). Le finiture dell'immobile sono mediamente di qualità medio-bassa e necessitano di manutenzione. Per una maggior comprensione dello stato dei luoghi si allegano i rilievi fotografici (All. 16, 17) i cui coni ottici sono evidenziati sullo schema planimetrico redatto dalla scrivente (All. 18).
Dalle osservazioni e misurazioni effettuate sono derivati commerciali ragguagliati all'unità mq 138 per l'appartamento con mq 65 circa per lo scoperto esclusivo (da valutarsi economicamente al 10%) e mq 21 per il box auto e quindi si terrà conto di **complessivi 165,50 mq**.

Metodo 1e –
Per valutare il valore odierno dell'immobile innanzitutto si analizzano le ultime **quotazioni OMI** dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) che, per abitazioni civili in stato conservativo normale nella zona suburbana di Zelarino (codice E22, microzona catastale n.2) indica un valore di mercato al metro quadro che dai 1.250 ai 1.500 euro.
Applichiamo, viste le attuali caratteristiche dell'immobile, il valore minimo a totali commerciali

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

mq 165,50 X € 1.250 = **€ 206.875,00**

Metodo 2e –
Si stima il valore anche con **metodo comparativo** utilizzando n°4 immobili residenziali in categoria A\3 ubicati tutti in zona E22 trasferiti ultimamente e schedati dall'Agenzia delle Entrate:
immobile 1: € 982\mq
immobile 2: € 1.505\mq
immobile 3: € 1.428\mq
immobile 4: € 1.000\mq
la media dei 4 valori suindicati porta ad € 1.228,75\mq quale valore di mercato e quindi nel nostro caso:
mq 165,50 x € 1.228,75 = **€ 203.358,12**

Metodo 3e –
La scrivente ha osservato anche i valori indicati dal sito borsinoimmobiliare.it che riportano per le abitazioni in stabili di fascia media a Zelarino un valore da € 1.238 a € 1.609 mentre per i box auto da € 889 a € 1.155 il che porterebbe al seguente calcolo utilizzando i minimi:
appartamento mq 138 x € 1.300 = € 179.400,00
garage mq 21 x € 950 = € 19.950,00
complessivi **€ 199.350,00**

Per maggior scrupolo valutativo si estrae la media dei tre valori suindicati:
€ 206.875,00 + € 203.358,125 + € 199.350,00 = € 609.583,125 : 3 = **€ 203.194,375**

Al suindicato valore, che si riporta arrotondato per difetto, quale più probabile valore dei beni all'attualità al quale vanno comunque detratti i costi suindicati per le sanatorie e le messe in pristino e pertanto:

€ 203.000,00 – 1.500 - (9.000 + 20% maggiorazione per ulteriori indagini) – 500 = <u>€ 190.200,00 circa è il Valore dei beni all'attualità.</u>

RISPOSTA QUESITO (f) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie

Le quote degli attuali intestatari sono 50% + 50% dell'intero, sia per l'appartamento e suo scoperto esclusivo sia per il box auto.

La scrivente CTU ha accertato che per caratteristiche tipologiche, distributive e di superficie **<u>l'appartamento è comodamente divisibile</u>** mantenendo

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256

caratteristiche tali da renderlo abitabile e quindi adatto agli usi residenziali previsti.
Il Box auto invece non è divisibile poiché perderebbe le caratteristiche necessarie all'uso per cui è stato edificato e compravenduto.
Di ciò si dovrà tenere conto nella risposta al successivo punto di quesito per poter ottenere due unità il più possibile simili dal punto di vista commerciale.

RISPOSTA QUESITO (g) - predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento e con indicazione dei costi dello stesso)

1g) piano divisionale Soluzione 1 (schema, All. 22)
Mediante realizzazione di doppio setto con interposta fono\termocoibentazione, poco dopo la porta del bagno più grande dei due esistenti, si otterrebbe il frazionamento dell'unità abitativa odierna.
In tal modo entrambe le unità che ne risulterebbero avrebbero un piccolo ripostiglio interno. Sarà inoltre necessario modificare il distributivo interno all'unità 1B (evidenziata in colore rosa) per ottenere le caratteristiche come da normativa edilizia comunale vigente. Ne risulterebbero due unità: 1A di mq commerciali complessivi 70,20 con uno scoperto esclusivo di mq 26 circa e 1B di mq commerciali (con box auto) complessivi 74,70 con uno scoperto esclusivo di mq 39 circa.
Anche lo spazio scoperto di pertinenza andrà diviso con adeguata protezione metallica fissa.
Sarà naturalmente necessario modificare tutti gli impianti per poterli dividere adeguatamente .
Il tutto è evidente sullo schema 'soluzione 1' che si dimette all'allegato All. 23.
I costi degli interventi prevedibili in seguito a tale realizzazione, di massima, potrebbero essere i seguenti:

€ 1.100,00	per la parete divisoria e sue coibentazioni
€ 1.000,00	per la divisione metallica degli scoperti esclusivi
€ 10.000,00	per le demolizioni, costruzioni e finiture delle modifiche al distributivo
€ 2.500,00	per le modifiche all'impianto elettrico
€ 7.000,00	per le modifiche all'impianto termico
€ 4.000,00	per le modifiche all'impianto di condizionamento
€ 3.000,00	per le modifiche all'impianto idrico e sanitario
€ 6.000,00	per le spese tecniche e professionali delle pratiche edilizie, catastali e nuova APE

Per un totale complessivo di massima di € 34.600,00

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256

2g) piano divisionale Soluzione 2 (schema, All. 23)

Mediante realizzazione di tamponamento della porta che a tutt'oggi collega il corridoio d'ingresso con la camera mediante un doppio pannello con interposta fono\termocoibentazione, si otterrebbe il frazionamento dell'unità abitativa odierna.

Anche in questo caso sarà necessario modificare il distributivo interno all'unità 1B (evidenziata in colore rosa) per ottenere le caratteristiche come da normativa edilizia comunale vigente. Ne risulterebbero due unità: 2A di mq commerciali complessivi 72,50 con uno scoperto esclusivo di mq 26 circa e 2B di mq commerciali (con box auto) complessivi 72,50 con uno scoperto esclusivo di mq 39 circa.

Anche qui lo spazio scoperto di pertinenza andrà diviso con adeguata protezione metallica fissa.

Per tutti gli impianti vale la medesima considerazione fatta innanzi.

Il tutto è evidente sullo schema 'soluzione 2' che si dimette all'allegato All. 24.

I costi degli interventi prevedibili in seguito a tale realizzazione, di massima, potrebbero essere i seguenti:

€ 500,00	per il tamponamento divisorio, sue finiture e coibentazioni
€ 1.500,00	per la divisione metallica degli scoperti esclusivi
€ 10.000,00	per le demolizioni, costruzioni e finiture delle modifiche al distributivo
€ 2.500,00	per le modifiche all'impianto elettrico
€ 7.000,00	per le modifiche all'impianto termico
€ 4.000,00	per le modifiche all'impianto di condizionamento
€ 3.000,00	per le modifiche all'impianto idrico e sanitario
€ 6.000,00	per le spese tecniche e professionali delle pratiche edilizie, catastali e nuova APE

Per un totale complessivo di massima di € 34.500,00

3g) piano divisionale Soluzione 3 (schema, All. 24)

Mediante realizzazione di doppio setto con interposta fono\termocoibentazione, poco dopo la porta del bagno più grande dei due esistenti, e con lo spostamento del foro poirta della stanza a ridosso del vano scala di altra proprietà si otterrebbe il frazionamento dell'unità abitativa odierna.

Adottando questa soluzione non sarà più necessario modificare il distributivo interno all'unità più a nord (qui nominata 3° ed evidenziata in colore verde) per ottenere le caratteristiche come da normativa edilizia comunale vigente. Ne risulterebbero due unità: 3A di mq commerciali complessivi 71,50 con uno scoperto esclusivo di mq 34 circa e 3B di mq commerciali (con box auto) complessivi 73,40 con uno scoperto esclusivo di mq 31 circa.

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256

Anche qui lo spazio scoperto di pertinenza andrà diviso con adeguata protezione metallica fissa.
Per tutti gli impianti vale la medesima considerazione fatta innanzi.
Il tutto è evidente sullo schema 'soluzione 3' che si dimette all'allegato All. 25.
I costi degli interventi prevedibili in seguito a tale realizzazione, di massima, potrebbero essere i seguenti:

€ 2.500,00	per la parete divisoria, lo spostamento del foro porta, sue finiture e coibentazioni
€ 1.500,00	per la divisione metallica degli scoperti esclusivi
€ 2.500,00	per le modifiche all'impianto elettrico
€ 7.000,00	per le modifiche all'impianto termico
€ 4.000,00	per le modifiche all'impianto di condizionamento
€ 3.000,00	per le modifiche all'impianto idrico e sanitario
€ 6.000,00	per le spese tecniche e professionali delle pratiche edilizie, catastali e nuova APE

Per un totale complessivo di massima di € 26.500,00

In ogni caso è naturalmente possibile, con piccole variazioni alle ipotesi suindicate, trovare agevolmente altre soluzioni più adatte agli ex coniugi.

Vale la pena ricordare che i costi dei ripristini e delle sanatorie già quantificati precedentemente, e sottratti dal valore di mercato quantificato, andranno sostenuti per ogni piano divisionale che si sceglierà di effettuare.

RISPOSTA QUESITO (h) - …il Ctu tenti la conciliazione tra le parti.

Ci si dilunga su questa risposta al punto del quesito perché – a parere della scrivente – si tratta del punto più 'importante' e sul quale è fondamentale insistere per i motivi che di seguito si evidenziano.
La conciliazione delle parti è sempre preferibile, per tutti.
Si tratta di un notevole risparmio di risorse per la Pubblica Amministrazione (si snelliscono i tempi, i procedimenti, il lavoro di Giudici e di Cancellieri) e per le Parti in causa che, pur a fronte di qualche rinuncia, chiudono velocemente e senza incertezze questioni annose e spesso fonte di grandissimo stress (anche emotivo) spendendo quasi sempre meno denaro che se invece avessero proseguito affrontando l'incerta Sentenza.
Per questo, soprattutto nel caso di specie, la conciliazione è stata tentata prima di affrontare ogni altra questione e per questo ci si è tanto sforzati a 'che il tentativo andasse a buon fine.
La CTU infatti ha preso in esame fin da subito questo tentativo, pur avvisata che le parti avevano più volte provato ad accordarsi ma non vi erano mai riuscite per questioni aprioristiche e vista la litigiosità tra le stesse creatisi. Tuttavia il primo

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

incontro del collegio peritale fu organizzato al solo scopo di tentare la conciliazione, tant'è che i CCTTPP nemmeno intervennero (vedasi verbale, allegato 01). Durante tale incontro emerse che vi era, invece, qualche possibilità di accordo e che con l'importante aiuto dei procuratori di parte attrice e solo una delle parti convenute ([redacted]) si sarebbe preferito insistere su tale strada per l'assoluta convenienza delle parti di trovare un accordo piuttosto che proseguire con gli aspetti tecnici che avrebbero inevitabilmente portato al frazionamento del bene a fronte di grande dispendio in termini di denaro, tempo e soprattutto di scarsissima soddisfazione degli ex coniugi che si sarebbero comunque dovuti trovare a vivere a stretto contatto. Pertanto anche il secondo incontro del collegio peritale – anche questo senza l'intervento dei CCTTPP – affrontò esclusivamente l'aspetto transattivo, approfondendo nel dettaglio le esiderata di parte attrice ed una delle parti convenute (Credit Agricole assente) in modo che si potesse trovare una 'zona' di possibile accordo. Presente il sig. [redacted] (parte attrice) e la sig.ra [redacted] (una delle parti convenute) pur separatamente, in momenti diversi della stessa sessione (vedasi verbale, allegato 02) si potè, alla fine, capire che l'accordo poteva in qualche modo essere raggiunto e quindi si fissò un ulteriore riunione del collegio peritale (la terza) specifica ed esclusiva su tale argomento (convocazione, All. 03).
Come già riportato più dettagliatamente al paragrafo – D – detta terza riunione si chiuse con un nulla di fatto pur essendo i presenti pronti a sottoscrivere un verbale di incontro con i caposaldi del redigendo accordo.
Sarà forse utile ricordare che una delle richieste\condizioni della sig.ra [redacted] per accettare un accordo era quella di essere completamente estromessa dal mutuo per il motivo che avrebbe dovuto logicamente sottoscriverne un altro per poter acquistare una nuova casa dove andare a vivere quanto prima.
Tutto fu rimandato, quindi, in attesa del nulla osta della Banca all'accordo o quantomeno delle sue indicazioni, proposte e condizioni per l'accettazione dello stesso.
Il 12 aprile la CTU scrisse alla convenuta Credit Agricole in quanto ancora non aveva fatto pervenire alcuna nota.. (allegato 07).
Una settimana dopo arrivò la breve risposta dell'Avv. Costa (allegato 09) per Credit Agricole che chiude drasticamente la possibilità di accordo pur così faticosamente raggiunta in quasi due mesi di lavoro.
Il 2 maggio la CTU formalizza la fine del tentativo di conciliazione e fissa il 4° incontro del collegio peritale per proseguire le operazioni (allegato 10).

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

OSSERVAZIONI DEI CCTTPP ALLA BOZZA DI PERIZIA DELLA CTU E REPLICHE DELLA CTU.

Si riporta integralmente il testo delle Osservazioni dei CCTTPP inserendo le repliche del CTU nello stesso testo che si differenziano in quanto in grassetto ed evidenziate in giallo.

OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTE ATTRICE –
Nessuna osservazione è pervenuta alla scrivente da parte del CTP di parte attrice.

OSSERVAZIONI DEL CTP DI PARTE CONVENUTA

- *OGGETTO: OSERVAZIONI ALLA CTU Il sottoscritto Arch. Antonio Cacurio nato a [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia con numero n°3129, incaricato quale consulente tecnico d'ufficio, espone quanto segue alla luce delle informazioni e documenti forniti dalle parti coinvolte. Quesito del giudice "Accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali; accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio; in caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni; dica della conformità dei beni alle risultanze catastali; dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione; accerti il valore dei beni all'attualità; indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie; predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento e con indicazione dei costi dello stesso), dispone altresì che il Ctu tenti la conciliazione tra le parti".*
- *OSSERVAZIONI Secondo quanto proposto nella CTU procederò alle mie osservazioni andando per punti.*
  1 RISPOSTA QUESITO (a) e (c) Accerti il CTU sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili da dividere, acquisendo le visure e gli estratti catastali... In caso sussistano difformità o abusi, precisi se si tratti di difformità insanabile; in ogni caso escluda dalla stima le parti totalmente abusive; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti; si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni; dica della conformità dei beni alle risultanze catastali Nulla da eccepire sulla risposta della CTU ai quesiti a e c.

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

La CTU si è sempre confrontata con il CTP ed ha messo a disposizione tutta la documentazione in tempi molto rapidi, ed è sempre stata disponibile al confronto. Segnalo solo, rimarcando quanto sotteso dalla CTU che la documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Venezia, è stata redatta da tecnici diversi e da proprietari diversi. In tutte le pratiche edilizie sono stati perpetrati degli errori, delle omissioni e delle "furbizie" che rendono la definizione della regolarità sia urbanistica sia catastale, non totalmente definibili. Pertanto quanto definito dalla CTU ritengo sia corretto ma si può supporre un eventuale aumento dei costi stimati anche del 40% in relazione ad una più approfondita analisi e rilievo eseguito con mezzi tecnici e considerando anche le distanze dagli altri edifici e strade nonché verificando con apparecchiature GPS le quote altimetriche. Soprattuto queste ultime potrebbero, stando al principio della doppia conformità necessaria per una eventuale sanatoria, invalidare completamente la richiesta, anche se di soli pochi centimetri. Da verificare pertanto preventivamente alla presentazione dell'istanza a sanatoria se siano necessari interventi di adeguamento per rendere "doppiamente" conforme l'immobile e se tali interventi possano essere effettivamente realizzati senza incidere negativamente sugli altri parametri urbanistico-edilizi. Eventuali adeguamenti andrebbero ad aumentare gli oneri accessori.

Si concorda con il CTP la necessità di aumentare i costi di sanatoria e pratiche accessorie di un 20%. Pertanto si passa dai € 9.000,00 già indicati a € 10.800,00 circa.

2 RISPOSTA QUESITO (b) accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al GI per la necessaria integrazione del contraddittorio Nulla da eccepire sulla risposta della CTU al quesito b

RISPOSTA QUESITO (d) " ...dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6 comma 8 d.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione ..." Nulla da eccepire sulla risposta della CTU al quesito d

RISPOSTA QUESITO (e) accerti il valore dei beni all'attualità Nulla da eccepire sulla risposta della CTU al quesito e. Concordo sui valori presi a riferimento, e concordo sulla sottrazione dei costi suindicati per le sanatorie e le messe in pristino ma indicherei una variabile del 5% in aggiunta come costi o ulteriore sottrazione al valore di mercato in modo da ottenere, più che un valore certo, un intervallo così definito: 182.536 euro e 201.751 euro.

Sulla scorta della replica precedente il valore stimato risulta di circa € 190.200,00.

RISPOSTA QUESITO (f) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione delle quote di cui le parti risultano intestatarie Nulla da eccepire sulla risposta della CTU al quesito f

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

RISPOSTA QUESITO (g) - predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento e con indicazione dei costi dello stesso) 1g) piano divisionale Soluzione 1 (schema, All. 22) Per la divisione interna credo che il Ctu abbia individuato una corretta ipotesi di distribuzione per dividere l'unità in due parti funzionalmente indipendenti. Per quanto riguarda invece i costi, a ragion veduta, mi sento di segnalare che, in ragione del periodo di aumento dei prezzi dei lavori, e in relazionatomi con imprese di settore: 2.000,00 per la parete divisoria e sue coibentazioni 2.000,00 per la divisione metallica degli scoperti esclusivi 10.000,00 per le demolizioni, costruzioni e finiture delle modifiche al distributivo 2.500,00 per le modifiche all'impianto elettrico 7.000,00 per le modifiche all'impianto termico 4.500,00 per le modifiche all'impianto di condizionamento 3.000,00 per le modifiche all'impianto idrico e sanitario 7.000,00 per le spese tecniche e professionali delle pratiche edilizie, catastali e nuova APE 10.500,00 per i costi di sanatoria calcolati dalla CTU in euro 9000,00 + 1500 ripristino porta) Per un totale complessivo di massima di € 48.500,00 2g) piano divisionale Soluzione 2 (schema, All. 23) Per la divisione interna credo che il Ctu abbia individuato una corretta ipotesi di distribuzione per dividere l'unità in due parti funzionalmente indipendenti. Per quanto riguarda invece i costi, a ragion veduta, mi sento di segnalare che, in ragione del periodo di aumento dei prezzi dei lavori, e in relazionatomi con imprese di settore: 600,00 per il tamponamento divisorio, sue finiture e coibentazioni 2.000,00 per la divisione metallica degli scoperti esclusivi 10.000,00 per le demolizioni, costruzioni e finiture delle modifiche al distributivo 2.500,00 per le modifiche all'impianto elettrico 7.000,00 per le modifiche all'impianto termico 4.500,00 per le modifiche all'impianto di condizionamento 3.000,00 per le modifiche all'impianto idrico e sanitario 7.000,00 per le spese tecniche e professionali delle pratiche edilizie, catastali e nuova APE 10.500,00 per i costi di sanatoria calcolati dalla CTU in euro 9000,00 + 1500 ripristino porta) Per un totale complessivo di massima di € 47.100,00 3g) piano divisionale Soluzione 3 (schema, All. 24) Anche in questo modo la divisione interna indicata dal Ctu, è possibile al fine di dividere l'unità in due parti funzionalmente indipendenti. Per quanto riguarda invece i costi, anche in questo caso, a ragion veduta, mi sento di segnalare che, in ragione del periodo di aumento dei prezzi dei lavori, e in relazionatomi con imprese di settore: 3.000,00 per la parete divisoria, lo spostamento del foro porta, sue finiture e coibentazioni 2.000,00 per la divisione metallica degli scoperti esclusivi 2.500,00 per le modifiche all'impianto elettrico 7.000,00 per le modifiche all'impianto termico 4.500,00 per le modifiche all'impianto di condizionamento 3.000,00 per le modifiche all'impianto idrico e sanitario 7.000,00 per le spese tecniche e professionali delle pratiche edilizie, catastali e nuova APE 10.500,00 per i costi di sanatoria calcolati dalla CTU in euro

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a43774c675f224d6bf206bf46256

9000,00 + 1500 ripristino porta) Per un totale complessivo di massima di € 39.500,00

Si concorda con alcune osservazioni in merito all'aumento dei prezzi e alcuni importi, di conseguenza, vengono aumentati aggiornando tutti i valori finali.

Considerazioni finali

Pur concordando sulla fattibilità della divisione, in relazione a quanto suesposto, l'unico appunto che mi sento di fare è quello sul costo dei lavori. Visto il momento storico che sta vivendo il settore delle costruzioni, esso è stato, a mio avviso, sottostimato. Ai fini di una eventuale divisione, credo sia corretto sommare i costi della sanatoria che va sicuramente trasmessa agli enti preposti prima di qualsiasi intervento, al fine di regolarizzare sia la posizione urbanistica che quella catastale. Solo successivamente sarà possibile presentare titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori di divisione. Ricordo che le pratiche edilizie di sanatoria sono piuttosto complesse, delicate e "lunghe", ed una volta trasmesse agli enti preposti non è più possibile archiviarle. Sottolineo anche il fatto che durante i lavori, tutti i residenti di questa abitazione dovranno trasferirsi altrove per almeno 2-3 mesi, salvo imprevisti.

La scrivente, aggiungendo l'indicazione che i costi delle sanatorie e dei ripristini come già indicati al punto (c) delle risposte al Quesito e sottratti dal valore di mercato dell'immobile stimato andranno comunque sostenute in ogni ipotesi divisionale, ritiene di mantenere le stesse separate in quanto, appunto oggetto di altra risposta.

Il Consulente tecnico di parte Arch. Antonio Cacurio Dolo, 07 giugno 2023
Firma e timbro.

G – Riassunto e Considerazioni finali

I beni di cui trattasi – un appartamento di circa 165 mq commerciali (oltre a scoperto esclusivo) e un box auto di 21 mq commerciali entrambi in zona periferica di Zelarino (Venezia), via Euterpe n.5 di cui gli ex coniugi sono cointestatari al 50% – non risultano conformi all'ultima planimetria catastale depositata e vanno innanzitutto entrambi subire messe in pristino e sanatorie urbanistico-edilizie.

Per fare ciò si dovranno affrontare spese per opere edili ed attività professionali per circa € 12.800 almeno, che detratte dal valore di mercato stimato in probabili circa € 203.000 portano, attualmente, gli immobili di cui trattasi ad un valore stimabile in complessivi € 190.200 circa.

Su detti immobili grava un'ipoteca della banca che ha concesso il mutuo agli attuali proprietari.

Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256

La banca in questione è la Credit Agricole che non ha inteso accettare le proposte di accordo avanzate da parte attrice e dalla convenuta [redacted] per poter redigere la bozza di accordo (pur raggiunto o quantomeno vicinissimo alla definizione) tra gli ex coniugi come non ha nemmeno (in sede di operazioni peritali volte alla conciliazione) tentato di proporne modifiche e\o integrazioni utili.

Conseguentemente, dopo aver verificato che l'appartamento è comodamente divisibile, si percorre la strada della divisione fisica dell'appartamento in due unità distinte delle quali si rappresentano tre tra le varie soluzioni possibili – una più grande ed una più piccola a cui si unirà il box auto che invece si ritiene non divisibile – ad un costo di massima oscillante tra € 26.500 e € 34.600 circa.

I verbali delle operazioni peritali e gli allegati fanno parte integrante della presente

Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Sulla scorta del materiale a disposizione tanto esprime la sottoscritta C.T.U. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Venezia, 12 giugno 2023

Arch. Paola Scarpa



Firmato Da: SCARPA PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61b7a437774c675f224d6bf206bf46256