TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura Esecutiva 238/2022

Integrazione relazione peritale come da richiesta del G. E. in data 03-10-2023

Faccio riferimento alla nota del G. E in titolo esprimendomi relativamente ai quesiti posti.

Si premette che in materia edilizia la normativa vigente pone molto spesso il professionista e le amministrazioni in condizioni di discrezionalità interpretativa. Pertanto, nel prosieguo, saranno giocoforza formulate delle ipotesi di lavoro e fornite delle formule interpretative che, per quanto detto, come tali devono intendersi ovvero da verificate nel momento in cui si procederà nell'interlocuzione con il Comune. **Si evidenzia** che, nel corso dell'incontro tenuto presso l'Ufficio tecnico del comune (4 maggio 2023) durante le operazioni peritali, è stato esplicitamente riferito che ogni valutazione (circa la fattibilità e le sanzioni) inerente al caso in questione sarà formulata solo dopo il deposito di una richiesta di sanatoria con tutti gli allegati che il caso richiede.

Primo quesito: il CTU q*uantifichi i costi per ottenere l'agibilità dell'immobile, per il ripristino delle rilevate difformità edilizie e per procedere con eventuale condono/sanatoria*.
L'ottenimento dell'agibilità dell'immobile è subordinata, formalmente, all'avvio di una procedura di richiesta di sanatoria. Ciò in quanto, il ripristino delle difformità già rilevate con la comunicazione di avvio del procedimento amministrativo in data 2 agosto 2021 prevedeva il rispetto di tempistiche che sono ormai superate.
Sulla scorta di quanto rilevato dal comune nella sua comunicazione di avvio del procedimento amministrativo del 2 agosto 2021, la sanatoria dovrà riguardare le seguenti tipologie di difformità: realizzazione di portico ed abbaino; modifiche forometriche e di distribuzione interna; sfalsamento della copertura.
È parere dello scrivente che i lavori da eseguire per il ripristino della corretta conformazione della falda del tetto siano tali da consentire l'invocazione dell'applicazione dell'art. 34 – comma 2 - DPR 380/2001 (*la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte*

Dott. ing. Marco Reffo – Via Cava delle More, 9 – 35043 Monselice (PD)
tel. 329.81.48.846 – e-mail: ireffo@tiscali.it
PEC: marco.reffo@ingpec.eu

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

eseguita in conformità) – con una richiesta PdC in sanatoria. Le altre tipologie possono invece ritenersi ascrivibili alle fattispecie di variazioni non essenziali (cfr. art. 32 – comma 2 - DPR 380/2001) – con presentazione di SCIA in sanatoria. Di queste, la sola difformità rappresentata dall'avere realizzato un portico anziché un pergolato dovrebbe probabilmente essere oggetto di lavori di ripristino (da portico a pergolato); ciò in quanto esso è stato oggetto di espressione di un parere da parte Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. Le modifiche forometriche e di distribuzione interna, invece, e con buona probabilità, potrebbero essere mantenute.

- Per le spese tecniche stimo Euro 1.000 (mille).
- Per la sanzione amministrativa di cui alla SCIA (cfr. art. 37 – comma 4 DPR 380/2001) essa sarà da definire a cura del RUP. Minimo Euro 516 (cinquecentosedici) Massimo Euro 5.164 (cinquemilacentosessantaquattro). Per la sanzione amministrativa di cui al PdC, il Testo Unico non fissa importo minimo e massimo. L'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Ipotizzo un ordine di grandezza di qualche migliaio di Euro.
- Per l'esecuzione lavori (adeguamento portico - costi costituiti da solo lievo dei coppi, lasciando la struttura portante costituita da travi di legno a dare così la forma del pergolato) stimo Euro 1.500 (millecinquecento).

Secondo quesito: il CTU a*pprofondisca la possibilità di procedere alla separazione in natura della quota dei 3/5 oggetto di esecuzione, indicando gli eventuali costi che ciò comporterebbe, l'eventuale deprezzamento del bene, ove sussistente, e indicando l'entità degli eventuali conguagli da effettuare*.

Circa la possibilità di una separazione in natura il sottoscritto si è già espresso nella relazione: "*Considerate le quote di pertinenza degli esecutati pari a **1/5 ciascuno per un totale di 3/5**, valute la tipologia del fabbricato e la destinazione d'uso nonché il diverso grado di finitura di alcuni elementi costitutivi dei piani terra e primo, reputo che lo stralcio di tali quote in natura o la divisione **non** siano possibili*."

Ritengo opportuno e soprattutto utile meglio argomentare, in premessa, i motivi che mi hanno

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

indotto ad esprimere nella relazione un giudizio di non divisibilità. Esso, nel merito, è da intendersi in rapporto alla convenienza economica dell'operazione di divisione. Infatti, come credo evidente, da un punto di vista della teoria è sempre (quasi) possibile procedere ad una divisone, tuttavia essa non sempre rappresenta la soluzione economicamente più vantaggiosa.
Invocando l'applicazione del principio olistico secondo cui il tutto è più della somma delle parti, appare probabile, per chi scrive, che la separazione in natura non produca beneficio in termini di massimizzazione del valore.
Si evidenzia in proposito:

1) ubicazione dell'immobile: si tratta di un edificio residenziale in zona agreste che nel suo stato attuale ha dimensioni e funzionalità tipiche di quel contesto; una sua riduzione ad unità più piccole andrebbe a detrimento, a parere dello scrivente, dell'appetibilità nel mercato immobiliare con possibile maggiore intervallo temporale tra la messa in vendita e la conclusione di una trattativa;

2) l'immobile è stato in origine concepito (per esigenze e convenienza abitativa dei proprietari) come diviso in due unità residenziali; quindi, una sua concreta riduzione a due unità residenziali (pur mantenendo valida la precedente osservazione) rimane un'alternativa perseguibile ma non realizza la suddivisione nella proporzione richiesta dal caso di specie (3/5) a meno di un conguaglio;

3) sanatoria; la suddivisione in due unità prescinde (ovviamente) dall'iter di sanatoria delle non conformità e, soprattutto, dal suo esito.

L'approfondimento richiesto mi ha portato alla seguente determinazione. A prescindere dall'esito di una eventuale sanatoria, con modesta spesa è possibile una suddivisione dell'immobile in due unità residenziali indipendenti (piano terra e piano primo). Per ottenere il risultato è sufficiente chiudere (murare) la porta di collegamento che, dal disimpegno del piano terra comunica con l'ingresso per l'accesso al piano primo (cfr. pianta catastale che si allega) – si veda, anche, il "N.B." di pag. 3 della Relazione - Gli impianti, come dichiaratomi in sede di sopralluogo, risulterebbero essere già separati.

- Importo stimato per murare la porta Euro 500 (cinquecento).

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

- Importo stimato per spese tecniche (pratica SCIA e catasto) Euro 600 (seicento).

Attribuzione delle superfici (osservato che sono già esistenti due ingressi pedonali con rispettivo cancelletto che, dalla strada, consentono di arrivare alla porta d'accesso dei rispetti appartamenti (cfr. foto allegate):

- piano primo (abitazione, sottotetto, garage, ½ area esterna)

  m^2 76,80 +5,70 + 19 +1,08 = m^2 102,58

- piano terra (abitazione, portico, ½ area esterna)

  m^2 70,75 + 5,44 + 1,08 = m^2 77,27

- superficie totale m^2 (102,58 +77,27) = 179,85

- superficie pari a 3/5: m^2 179,85 x 3 : 5 = 107,91

Risulta che al piano primo mancano m^2 (107,91-102,58) = 5,33 per corrispondere ai 3/5 del totale. L'importo di conguaglio risulta: 5,33 x 0,9 x 0,85 x 1600 = Euro 6.500,00 (seimilacinquecento - arrotondato).

Valore dell'immobile da alienare (piano primo):

- superficie commerciale m^2 102,58
- valore m^2 102,58 x 0,9 x 0,85 x Euro/m^2 1.600,00 = Euro 125.557,92
- mancanza di garanzia per vizi (a detrarre 15%) Euro 18.833,69
- valore commerciale stimato arrotondato Euro 107.000,00 (centosettemila).

Allegati:

- n. 2 foto
- pianta catastale con evidenziata la porta da murare

Monselice, lì dicembre 2023 Dott. Ing. Marco Reffo

Dott. ing. Marco Reffo – Via Cava delle More, 9 – 35043 Monselice (PD)
tel. 329.81.48.846 – e-mail: ireffo@tiscali.it
PEC: marco.reffo@ingpec.eu

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801





Dott. ing. Marco Reffo – Via Cava delle More, 9 – 35043 Monselice (PD)
tel. 329.81.48.846 – e-mail: ireffo@tiscali.it
PEC: marco.reffo@ingpec.eu

Firmato Da: REFFO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

Data: 15/02/2023 - n. T321860 - Richiedente: RFFMRC63L13G224W

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova

Dichiarazione protocollo n. PD0188276 del 06/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cadoneghe

Via Ca' Ponte civ. 18

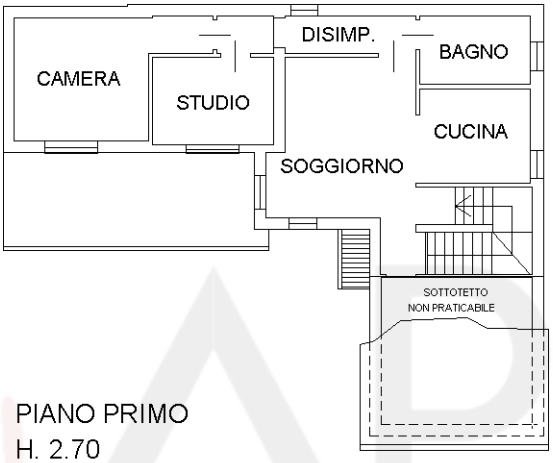
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 679
Subalterno: 5

Compilata da:
Paccagnella Daniele

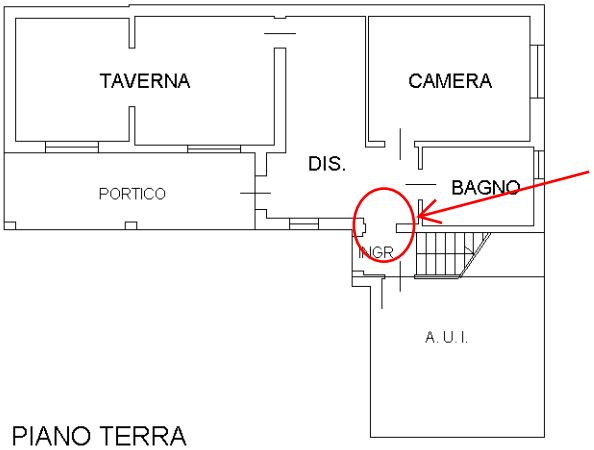
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Padova N. 2959

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
H. 2.70



PIANO TERRA
H. 2.60

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2023 - Comune di CADONEGHE(B345) - < Foglio 3 - Particella 679 - Subalterno 5 >
Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 676a1c789b234e19b9e52e7efd103801

Ultima planimetria in atti

Data: 15/02/2023 - n. T321860 - Richiedente: RFFMRC63L13G224W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)