

**FRANCESCO NASSUATO**

**architetto**

Via Firenze n. 13 – Santa Maria di Sala (VE)

Tel. 041.4586286

Cod. fisc.: NSS FNC 69R17 F241L

P.I.V.A.: 03239770278

Ordine Architetti P.P.C. di Venezia n. 2719

Albo C.T.U. Tribunale di Venezia n.779

Qualifica di Operatore Termografico di 2° Livello in conformità alla norma UNI EN ISO 9712:2012.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**Causa Civile RG 7926/2022 - G.I. Dott.ssa Sara Pitinari**

**- Promosso da:**

Fallimento Teledadi & G. di Michelotto Susanna s.n.c. e dei soci

con l'avv. Riccardo Vianello

**- Contro:**

con l'Avv. Laura Spinetta

**- Terzo Chiamato:**

Intesa Sanpaolo Spa:

con l'Avv. Silvia Giroto

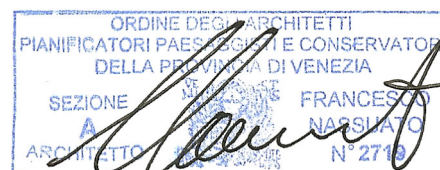
\* \* \*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



*Santa Maria di Sala (VE), 31/05/2024*

*Arch. Francesco Nassuato*



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER OSSERVAZIONI

### 1) Premesso:

- che in data 04/10/2023 nel procedimento civile indicato in epigrafe il G.I. disponeva una Consulenza Tecnica d'Ufficio (allegato 1) e nominava CTU il sottoscritto Arch. Francesco Nassuato iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 779 e all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia, Sezione "A" - Architetto al n. 2719, con studio in Santa Maria di Sala (VE), via Firenze n.13;
- che nella successiva udienza del 24/01/2024 il G.I. poneva allo scrivente CTU il seguente quesito (allegato 1):  
***“Accerti il CTU il valore del compendio e la comoda divisibilità. In caso di comoda divisibilità rediga il consulente un progetto divisionale per quote uguali con indicazione degli estremi catastali - confini inclusi - dei singoli lotti, di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro. Qualora il progetto divisionale richieda che sia effettuato un frazionamento, predisponga il CTU il tipo mappale, o comunque il tipo di frazionamento per la futura esecuzione.”***
- che il Giudice concedeva allo scrivente CTU giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della bozza dell'elaborato peritale alle parti costituite ed ai consulenti tecnici di parte; termine di 15 giorni per l'inoltro al CTU delle eventuali osservazioni alla bozza di relazione peritale ed ulteriori 15 giorni per il deposito dell'elaborato definitivo in Cancelleria;
- che nella medesima udienza del 24/01/2024 lo scrivente CTU prestava il giuramento di rito, fissando l'inizio delle operazioni peritali al giorno 16/02/2024 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa.

Tutto ciò premesso, esaminati gli atti di causa, esperite tutte le indagini ritenute utili e necessarie all'espletamento dell'incarico, il sottoscritto Arch. Francesco Nassuato, in qualità di CTU, redige la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

### 2) Svolgimento sintetico delle operazioni peritali

Come disposto dal verbale d'udienza del 24.01.2024, l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto regolarmente in data 16.02.2024 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa. Alle operazioni peritali non ha partecipato alcun consulente tecnico di parte perché non nominato.

#### Sopralluogo tecnico del 16.02.2024.

Nel corso del primo sopralluogo non è stato possibile accedere alle unità immobiliari oggetto di causa per l'assenza dei proprietari. È stato redatto, pertanto, un verbale di mancato accesso.



Sopralluogo tecnico del 08.03.2024.

Il sopralluogo tecnico è avvenuto alla presenza del Sig. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo, dopo la lettura del quesito, sono stati ispezionati in via generale gli immobili oggetto di causa e lo scrivente CTU ha acquisito adeguata documentazione fotografica; inoltre sono state eseguite anche delle misure metriche a campione.

### 3) Risposta al quesito peritale

Per semplicità di analisi e di lettura della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, si procede secondo i punti presenti nel quesito posto dal GI.

**“Accerti il CTU il valore del compendio e la comoda divisibilità. In caso di comoda divisibilità rediga il consulente un progetto divisionale per quote uguali con indicazione degli estremi catastali - confini inclusi - dei singoli lotti, di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro. Qualora il progetto divisionale richieda che sia effettuato un frazionamento, predisponga il CTU il tipo mappale, o comunque il tipo di frazionamento per la futura esecuzione.”**

#### 3.1) Localizzazione ed individuazione generale dei beni oggetto di perizia

Le unità immobiliari oggetto di causa sono rappresentate da un appartamento residenziale con relativa autorimessa e locale di deposito/magazzino. Sono site nel Comune di Cavarzere in Via 5 Martiri, civico 9/A e 9/B e localizzate all'interno del centro storico della frazione di San Pietro di Cavarzere, quest'ultima posta lungo la sponda nord del fiume Adige e verso sud-est rispetto al capoluogo comunale da cui distano circa 9 chilometri.



Fig. 1 - Inquadramento aereo frazione di San Pietro di Cavarzere - fonte Google Maps

L'appartamento risulta ubicato al piano terra di un edificio condominiale a carattere residenziale, mentre l'autorimessa ed il locale di deposito/magazzino sono collocati al piano interrato.

L'edificio condominiale, composto complessivamente da tre piani fuori terra ed uno



interrato, dispone catastalmente di 10 unità abitative residenziali (subalterni catastali n.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e n.33 oggetto di causa), di 11 unità immobiliari ad uso autorimessa (subalterni catastali n. 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 e n.23 oggetto di causa) e di n. 7 unità ad uso locale di deposito/magazzino (subalterni catastali n.18, 27, 28, 29, 30, 32 e n.31 oggetto di causa).

Gli appartamenti sono tutti collocati ai piani fuori terra (terra, primo e secondo) dell'edificio, mentre le autorimesse ed i locali di deposito/magazzini unicamente al piano interrato. Si rileva anche la presenza di n. 3 beni comuni non censibili (subalterni catastali 1, 2 e 3), di fatto corrispondenti alle parti comuni del medesimo edificio condominiale (cortile, corridoi, vani scala e porticato esterno).



Fig. 2 - Inquadramento aereo di dettaglio dell'edificio condominiale - fonte Google Maps

L'edificio nel complesso presenta, a vista, una tipologia costruttiva a blocco di tipo tradizionale; con strutture portanti in muratura di laterizio e calcestruzzo armato, solai collaboranti in latero-cemento, copertura a falde.

Il lotto di edificazione presenta accessi diretti dalla via pubblica verso est; quest'ultima posta in adiacenza al medesimo lotto sia verso est, che verso nord.

### 3.2) Identificazione catastale al N.C.E.U. e N.C.T. dei beni oggetto di perizia

Il sottoscritto CTU effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate - Territorio di Venezia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), individua di seguito i beni oggetto di causa (allegati 2 e 3):

#### Unità immobiliare ad uso abitazione

COMUNE DI CAVARZERE - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)		
<b>Dati identificativi catastali</b>	Sezione Urbana	/
	Foglio	58
	Mappale	514
	<b>Subalterno</b>	<b>33</b>



<b>Ubicazione</b>	Indirizzo	Via 5 Martiri 9/A - 9/B (nella visura catastale n. 3/B)
	Piano	terra (T)
<b>Dati di classamento catastale</b>	Zona censuaria	/
	<b>Categoria catastale</b>	<b>A/2</b>
	Classe	4
	Consistenza catastale	vani 7,5
	Superficie catastale	mq. 144,00
	Rendita catastale	Euro 464,81

Note: da quanto si evince dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare oggetto di perizia (sub. 33) si rileva che l'attuale identificazione deriva da:

- variazione nel classamento del 29/03/2018, pratica n. VE0027462 in atti dal 29/03/2018 variazione di classamento (n. 8156.1/2018);
- variazione catastale del 29/03/2017, pratica n. VE0029505 in atti dal 29/03/2017 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7123.1/2017) a seguito della quale sono stati fusi assieme gli originali subalterni 4 e 5; precedentemente, per i sub. 4 e 5, costituzione del 24/05/2006, pratica n. VE0092241 in atti dal 24/05/2006 costituzione (n. 1363.1/2006).

Confini: come da elaborato planimetrico catastale e da estratto di mappa il subalterno 33 confina verso nord con il subalterno 6; verso est con il subalterno 2; verso sud con il subalterno 1 e con i mappali 453 e 454; verso ovest con il subalterno 1 e con la corsia di manovra al piano interrato.

#### Unità immobiliare ad uso autorimessa

COMUNE DI CAVARZERE - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)		
<b>Dati identificativi catastali</b>	Sezione Urbana	/
	Foglio	58
	Mappale	514
	<b>Subalterno</b>	<b>23</b>
<b>Ubicazione</b>	Indirizzo	Via 5 Martiri 9/A - 9/B (nella visura catastale n. 3)
	Piano	interrato (S1)
<b>Dati di classamento catastale</b>	Zona censuaria	/
	<b>Categoria catastale</b>	<b>C/6</b>
	Classe	6
	Consistenza catastale	mq. 27,00
	Superficie catastale	mq. 27,00
	Rendita catastale	Euro 54,38





**Unità immobiliare ad uso locale di deposito/magazzino**

<b>COMUNE DI CAVARZERE - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)</b>		
<b>Dati identificativi catastali</b>	Sezione Urbana	/
	Foglio	58
	Mappale	514
	<b>Subalterno</b>	<b>31</b>
<b>Ubicazione</b>	Indirizzo	Via 5 Martiri 9/A - 9/B (nella visura catastale n. 3)
	Piano	interrato (S1)
<b>Dati di classamento catastale</b>	Zona censuaria	/
	<b>Categoria catastale</b>	<b>C/2</b>
	Classe	9
	Consistenza catastale	mq. 5,00
	Superficie catastale	mq. 7,00
	Rendita catastale	Euro 5,68

Note: da quanto si evince dalla visura catastale storica delle due unità immobiliari oggetto di perizia (sub. 23 e sub. 31) si rileva che l'attuale identificazione deriva da:

- variazione nel classamento del 23/05/2007, pratica n. VE0154997 in atti dal 23/05/2007 variazione di classamento (n. 22994.1/2007);
- costituzione del 24/05/2006, pratica n. VE0092241 in atti dal 24/05/2006 costituzione (n. 1363.1/2006).

Confini: come da elaborato planimetrico catastale e da estratto di mappa il subalterno 23 confina verso nord con il subalterno 24; verso est con il subalterno 3; verso sud con il subalterno 22; verso ovest con il subalterno 1. Il subalterno 31, invece, confina verso nord con il subalterno 32; verso est con il muro perimetrale esterno; verso sud con il subalterno 30; verso ovest con il subalterno 3.

\* \* \*

**Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.)** la particella catastale 514 risulta come di seguito identificata:

<b>COMUNE DI CAVARZERE - NUOVO CATASTO TERRENI (N.C.T.)</b>		
<b>Dati identificativi catastali</b>	Foglio	58
	<b>Mappale</b>	<b>514</b>
	Subalterno	/
<b>Dati di classamento catastale</b>	<b>Qualità / Classe</b>	<b>Ente Urbano</b>
	Superficie catastale	mq. 1.165,00 (nominali)
	Reddito Dominicale/Agrario	/

Da quanto si evince dalla visura storica al catasto terreni del mappale 514, l'attuale identificazione catastale deriva da:

- tipo mappale del 24/02/2006, pratica n. VE0032441 in atti dal 24/02/2006 (n. 32441.1/2006).



\* \* \*

### **Attuale intestazione catastale**

Dalle visure catastali al N.C.E.U. delle unità immobiliari oggetto di causa (subalterni 33, 23 e 31), l'attuale intestazione risulta:

- [REDACTED] nato a Adria (RO) il 1 [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/2.

### **3.3) Titolarità dei beni immobili oggetto di perizia e stato di possesso**

Da quanto si desume dalla documentazione presente all'interno del fascicolo di causa e dalle successive verifiche eseguite dallo scrivente CTU a mezzo di ispezioni telematiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 13/02/2024 per gli immobili oggetto di perizia risulta la sotto indicata titolarità (allegato 10):

- [REDACTED] proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà 1/2.

\* \* \*

L'attuale titolarità dei beni oggetto di perizia deriva dal sotto indicato atto notarile di provenienza (allegato 10 e doc. 2 di parte convenuta):

- Atto di compravendita del 14.04.2016 del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE), repertorio n. 53408/13616, tra la società Greval Muratori di Greguoldo & Vallese S.N.C. con sede in Rosolina (RO), codice fiscale 00993670298 (parte venditrice) e [REDACTED] trascritto a Chioggia in data 18.04.2016 ai nn. 1813/1258 e 1814/1259.

Le unità immobiliari oggetto dell'atto di compravendita sopra indicato risultano identificate al NCEU nel Comune di Cavarzere al foglio 58, mappale 514, subalterni catastali: 4 e 5 (abitazioni), 23 (autorimessa) e 31 (locale di deposito/magazzino).

Si rileva che, con successiva variazione catastale di fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 29/03/2017 prot. n. VE0029505, i subalterni 4 e 5 sono stati fusi assieme nell'attuale subalterno n. 33.

### **Precedenti atti notarili di provenienza**

per i subalterni 5, 23 e 31 (allegato 10):

- atto di compravendita del 29.10.2002 del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE), repertorio n. 33770, trascritto a Chioggia in data 14.11.2002 ai nn. 7257/4714 con cui la società Greval Muratori di Greguoldo & Vallese S.N.C. con sede in Rosolina (RO), codice fiscale 00993670298 ha acquisito i terreni dove, poi è stato edificato



l'edificio condominiale. Oggetto dell'atto di compravendita i mappali 93 e 294 (oltre ai mappali 295, 296 e 297) da cui, a seguito di frazionamento catastale (del 30/04/2003, prot. n. 84486), sono derivati i successivi mappali 456 e 451, poi, fusi assieme nell'attuale mappale 514.

per il subalterno 4 (allegato 10):

- atto di compravendita del 27.03.2013 del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE), repertorio n. 51422/12198, trascritto a Chioggia in data 29.03.2013 ai nn. 1673/1146 con cui [REDACTED] ha acquistato il subalterno 4 (oltre ai sub. 16 e 27);
- atto di compravendita del 29.10.2002 del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE), repertorio n. 33770, trascritto a Chioggia in data 14.11.2002 ai nn. 7257/4714 con cui la società Greval Muratori di Greguoldo & Vallese S.N.C. con sede in Rosolina (RO), codice fiscale 00993670298 ha acquisito i terreni dove, poi è stato edificato l'edificio condominiale. Oggetto dell'atto di compravendita i mappali 93 e 294 (oltre ai mappali 295, 296 e 297) da cui, a seguito di frazionamento catastale (del 30/04/2003, prot. n. 84486), sono derivati i successivi mappali 456 e 451, poi, fusi assieme nell'attuale mappale 514.

\* \* \*

### **Stato di possesso delle unità immobiliari oggetto di perizia**

Per quanto accertato a vista in sede di sopralluogo tecnico avvenuto in data 08.03.2024 (nonché da quanto riferito verbalmente dal Sig. [REDACTED]) le unità immobiliari oggetto di perizia non risultavano occupate.

Note: a seguito dell'acquisizione del certificato di residenza dal Comune di Cavarzere è stato accertato che i Sig.ri [REDACTED], assieme alla loro famiglia, alla data del 06.05.2024 sono residenti presso l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di causa: *Via 5 Martiri n.9/B* (allegato 5).

Inoltre, sempre per quanto scritto nella medesima PEC ricevuta da Comune di Cavarzere essi sono *di stato civile celibe e nubile*.

Si segnala altresì, che la richiesta trasmessa via PEC dallo scrivente CTU all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chioggia in data 14.03.2024 per la verifica/accertamento sulla presenza di eventuali contratti di locazione o comodato vigenti relativi agli immobili in oggetto di perizia è stata respinta dal medesimo ufficio territoriale con comunicazione pervenuta in data 13.05.2024 (allegato 11).

### **3.4) Verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Chioggia Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Da quanto si evince dalle visure effettuate in data 13.02.2024 a nome di [REDACTED] risultano le seguenti formalità (allegato 10):

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC. PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 310.000,00; importo capitale: €





155.000,00. A rogito di Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 14.04.2016 rep. nn. 53409/13617; iscritta a Chioggia in data 21.04.2016 ai nn. 1878/290.

Note: beni immobili colpiti dall'ipoteca: N.C.E.U. Comune di Cavarzere, fg. 58, mapp. 514, sub. 5, 4, 23 e 31.

- Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Venezia del 18.10.2019, rep. n. 131/2019. Soggetti a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "TELEDADI & G. DI MICHELOTTO SUSANNA SNC" contro ██████████ ██████████ per la quota pari a 1/2 del diritto di proprietà; trascritta a Chioggia in data 22.04.2021 ai nn. 2348/1680.

Note: beni immobili colpiti dalla sentenza dichiarativa di fallimento: N.C.E.U. Comune di Cavarzere, fg. 58, mapp. 514, sub. 33, 31 e 23.

### 3.5) Norme urbanistiche di riferimento

A seguito dell'acquisizione presso il Comune di Cavarzere del Certificato di Destinazione Urbanistica n.013/2024, pervenuto via PEC in data 13.03.2024 e relativo al mappale 514, il dirigente del Settore Governo del Territorio ha certificato quanto segue (allegato 6):

*VISTI I SEGUENTI ATTI:*

- *deliberazione della Giunta Regionale n. 1979 in data 03.08.2010 con la quale è stata ratificata l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio che fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09.02.2011 con la quale sono state valutate le osservazioni ed è stato approvato il Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 29.11.2011 con la quale si è preso atto dell'adeguamento degli elaborati del Piano degli Interventi alla sopra citata deliberazione di C.C. n. 2/2011;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 14.03.2012 con la quale è stata approvata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 07.06.2012 con la quale è stata approvata la Variante n. 2 al Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 11.12.2014 con la quale è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 30.01.2017 con la quale è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Giunta Comunale n. 110 del 23.08.2017 con la quale sono stati individuati gli ambiti di urbanizzazione consolidata;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21.02.2018 con la quale è stata adottata la Variante Verde n. 1 - anno 2017 al Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 30.07.2018 con la quale è stata approvata la Variante Verde n.2 anno 2018 al Piano degli Interventi;*
- *deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 27.11.2020 con la quale è stata*



- approvata la "Variante Semplificata al Piano di Assetto del Territorio - art. 14 L.R. 6 giugno 2017 n.14 "Disposizioni per Il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 Norme per Il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- art.14 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27.11.2020; deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 29.07.2022 ad oggetto "Variante n.5 al Piano degli Interventi - approvazione";
  - deliberazione dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali n° 2 del 18.03.2022 ad oggetto "aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)";
  - deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 22.12.2022 ad oggetto "Variante n.7 al Piano degli Interventi - approvazione.

**CERTIFICA**

che gli immobili siti nel territorio del Comune di Cavarzere, così catastalmente identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Venezia Territorio, hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO 58	PARTICELLE 514	DESTINAZIONE	ART. N.T.O.	COPERTURA
DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DAL P.I. VIGENTE E SUCCESSIVE VARIANTI APPROVATE		R1 – TESSUTO STORICO	ART_30	TOTALMENTE COMPRESO
		VINCOLI		
		NESSUN VINCOLO	-	-
		ELEMENTI		
		PERIMETRI CENTRI STORICI	ART_68	ELEMENTO AREALE
AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DI CUI ALLA VARIANTE AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) APPROVATA CON D.C.C. N° 32 DEL 27.11.2020			ART_34_BIS	TOTALMENTE COMPRESO

Si precisa inoltre che: gli interventi urbanistico edilizi sono disciplinati dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente e dalle successive varianti.

**3.6) Verifica edilizia**

In data 22.02.2024 lo scrivente CTU ha inoltrato telematicamente via PEC al Comune di Cavarzere la richiesta per la visione/acquisizione delle pratiche edilizie qui depositate e relative alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Il sottoscritto CTU, con riferimento alla richiesta effettuata ed ai successivi fascicoli edilizi trasmessi via email dal Comune di Cavarzere in data 26.02.2024, non può comunque escludere, a priori, la presenza di altre ed ulteriori pratiche/fascicoli edilizi relativi a quanto oggetto di perizia all'interno dell'archivio comunale rispetto a quelle effettivamente inviate.

Si precisa, infatti, che lo scrivente CTU non ha accesso diretto all'archivio comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie in uso nello stesso ufficio; inoltre si evidenzia che quest'ultimo (software di ricerca), anche per quanto riferito dallo stesso addetto, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, sanatorie, istanze, ecc. protocollate nel tempo e/o



queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, ecc..

Elenco fascicoli edilizi trasmessi:

Numero pratica: 194/2003.

Intestazione: Impresa Edile Greval Muratori di Greguoldo & Vallese Snc.

Tipo pratica: Richiesta di Concessione Edilizia.

Per lavori: costruzione fabbricato a blocco uso residenziale e commerciale.

- Presentazione in data 05.03.2003 al n. di prot. 2469.
- Permesso di Costruire rilasciato: n. 194/2003 del 09.12.2003, pos. n. 87/2003.
- Permesso di Costruire in variante: n. 28/2006 del 24.02.2006, pos. n. 87/2003, domanda n. 15959/AT/2005.
- Denuncia di Inizio attività Edilizia in variante: prot. n. 7269 del 31.05.2006.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. n. 7889 del 14.06.2006.

Numero pratica: 14607/2016.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria consistenti *nella fusione delle due unità immobiliari con l'esecuzione di opere minori che consistono nell'apertura di una porta interna e l'adeguamento di alcuni vani mediante lo spostamento di alcune pareti interne.*

- Presentazione in data 08/09/2016 al prot. 14607.
- Richiesta di agibilità prot. n. 6751 del 10.04.2017.

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cavarzere, dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale (sulla base delle sue considerazioni tecniche del momento), nonché da quanto è stato potuto sommariamente rilevare a campione nel corso del sopralluogo effettuato (anche in considerazione degli arredi e del materiale presente all'interno dei locali) si sono riscontrate le sottoelencate difformità rispetto allo stato legittimato:

- realizzazione di una parete, presumibilmente in cartongesso, di divisione della camera singola dell'ex sub. 5 (civ. 9/B, sul retro del locale cucina), con la conseguente formazione di un guardaroba e di un disimpegno;
- in generale lievi modifiche/variazioni della posizione delle tramezzature interne dell'unità abitativa (alcune a parere dello scrivente CTU rientranti nella tolleranza consentita);
- a vista, lieve variazione della terrazza esterna lato ovest per l'inserimento (si presume in fase di costruzione dell'edificio) di due gradini;
- lieve riduzione della larghezza del porticato esterno condominiale lato est - piano terra per tutta la sua estensione, presumibilmente a seguito di un lieve incremento della larghezza complessiva degli appartamenti qui affacciati (compreso il civ. 9/B);
- lieve incremento dell'altezza interna dell'autorimessa, del locale di deposito/magazzino e, in generale, di tutto il piano interrato dell'edificio condominiale rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche legittimanti acquisite;
- a vista, variazione del numero di gradini all'interno dei due vani scala condominiali per la salita dal piano terra al piano primo.



A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale è stato riferito allo scrivente CTU che, nel merito delle prime tre difformità accertate e limitatamente all'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia, occorrerà inoltrare preliminarmente un'istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per le variazioni esterne della terrazza e successivamente un'ulteriore istanza edilizia in sanatoria.

I costi professionali per la presentazione delle pratiche come sopra indicate da parte di un tecnico abilitato e per la rimozione della parete divisoria in cartongesso realizzata in difformità (al fine del completo ripristino della camera singola dell'unità immobiliare dell'ex sub. 5-civico 9/B e per favorire una migliore utilizzazione e commercializzazione del bene nel caso di divisione immobiliare) possono approssimarsi a circa € 6.000,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti.

Quanto ai costi (diritti e sanzioni) per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e per la sanatoria, essi potranno essere quantificati dagli enti competenti (soprintendenza, città metropolitana, comune, ecc) a seguito dell'effettiva presentazione delle relative istanze edilizie e della loro fase di istruttoria tecnica.

Con riferimento specifico invece, alle difformità condominiali riscontrate, rispetto ai titoli edilizi acquisiti, si segnala che eventuali valutazioni sulla possibile loro sanabilità o meno (paesaggistica e edilizia) dovranno essere affrontate esclusivamente in ambito condominiale a seguito di un preliminare rilievo metrico di dettaglio, planimetrico ed altimetrico, dell'intero complesso residenziale (con verifica delle dimensioni totali del fabbricato e del relativo volume realizzato fuori ed entro terra) e successivamente discusse sia con lo stesso Ufficio Tecnico Comunale che con i diversi enti competenti, i quali, a loro volta, procederanno anche all'accertamento e alla determinazione delle eventuali sanzioni (tra l'altro, dovrà essere opportunamente verificata la presenza di pratiche edilizie e/o di regolarizzazione edilizia a carico anche di altri condomini e/o di ditte terze).

Note: lo scrivente CTU segnala poi, che gli enti competenti (comune, città metropolitana, soprintendenza, ecc.) hanno comunque precisato:

- che in ogni caso si riserveranno eventuali ed ulteriori valutazioni di merito ed eventuali richieste anche di ulteriori pratiche edilizie integrative (con costi quindi non definibili nella presente perizia) esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione delle istanze edilizie/paesaggistiche sopra indicate e della loro successiva fase istruttoria;
- che contestualmente all'avvio dei procedimenti di istruttoria tecnica delle istanze sopra indicate potranno essere avviati, su loro iniziativa, procedimenti di accertamento relativi alla verifica dello stato dei luoghi dell'intero complesso condominiale (parti private e comuni) in quanto facente parte della medesima autorizzazione edilizia originaria.

In tali circostanze gli eventuali ulteriori costi di regolarizzazione paesaggistica/edilizia (per oneri tecnico-professionali, verifiche, rilievi, accertamenti, diritti, sanzioni, ripristini, demolizioni, ecc.) non sono definibili e quantificabili in perizia.



Con riferimento, poi, alle altre unità immobiliari non oggetto di perizia e alle parti comuni dell'edificio condominiale si precisa che non è stata operata dallo scrivente CTU alcuna verifica/accertamento e conseguentemente ogni valutazione sulla loro legittimità catastale, urbanistica ed edilizia è stata esclusa dalla presente perizia.

Altresì si precisa che non si sono rilevate le dimensioni complessive, planimetriche ed altimetriche, dell'intero mappale 514, nonché dell'intero edificio/compendio immobiliare.

Nel merito, poi, delle planimetrie catastali attuali delle unità immobiliari oggetto di perizia (subalterni 33, 23 e 31) si segnala che esse non recepiscono le difformità rilevate, per cui dovranno essere aggiornate.

### **3.7) Descrizione e consistenza delle unità immobiliari oggetto di perizia**

Il complesso condominiale ad uso residenziale dove sono collocate le unità immobiliari oggetto di perizia è collocato in Via 5 Martiri 9/A e 9/B, nella frazione di San Pietro di Cavarzere (VE). Esso è composto complessivamente da un piano interrato dove sono collocate le autorimesse e le unità immobiliari ad uso locale di deposito/magazzino, nonché da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) ad uso interamente abitativo.

I diversi piani dell'edificio sono collegati verticalmente da due distinti vani scala, disposti alle estremità nord e sud, privi di ascensore e non comunicanti fra loro se non esclusivamente al piano terra tramite il portico comune.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta, a vista, con una tipologia costruttiva a blocco di tipo tradizionale, con strutture portanti in muratura di laterizio e calcestruzzo armato, solai collaboranti in latero-cemento e copertura a falde. Esternamente risulta intonacato e pitturato.

Il lotto di edificazione presenta accessi diretti alla via pubblica verso est; mentre sui lati nord, sud ed ovest risulta delimitato da recinzioni. L'accesso al piano interrato avviene mediante una rampa di discesa, adiacente all'edificio verso nord e con accesso anch'essa dalla via pubblica sempre verso est.

#### **a) Subalterno 33 - unità immobiliare ad uso abitazione/appartamento**

L'appartamento oggetto di perizia è collocato al piano terra dell'edificio condominiale e nello specifico all'estremo sud. Risulta identificato con il subalterno 33 e presenta un orientamento verso sud, est ed ovest.

Come sopra detto, l'appartamento ad uso residenziale oggetto di perizia, nel suo stato di fatto attuale, deriva dalla fusione di due unità immobiliari distinte e autonome (ex subalterni 4 e 5 - Fig. 3) avvenuta nel 2016.





Fig.3 - Stralcio della planimetria catastale attuale del subalterno 33 con evidenziate le due porzioni di unità immobiliari relative all'ex subalterno 4 e all'ex subalterno 5.

Attualmente l'appartamento (subalterno 33) presenta due ingressi dall'esterno completamente autonomi e contraddistinti da due numeri civici diversi (Fig. 3):

- ingresso diretto dal porticato esterno verso est, identificato con il numero civico 9/B;
- ingresso dall'interno del vano scala condominiale, identificato con il numero civico 9/A.

Planimetricamente l'unità abitativa, nel suo stato autorizzato, dispone:

- in quel che era l'ex subalterno 5: di un ampio locale pranzo-soggiorno, di una cucina, di due camere, di un disimpegno, di un ripostiglio, di un bagno e di un portico esclusivo aperto posto sul lato est;
- in quel che era l'ex subalterno 4: di un cucinino-pranzo, di un disimpegno, di una camera, di un bagno e di un ampio terrazzo posto sul lato ovest.

Per l'appartamento si evidenzia che i locali interni risultano ben illuminati ed il distributivo dell'organizzazione planimetrica si presenta razionale con vani pressoché regolari.

Per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato si segnala che l'unità abitativa nel suo insieme risulta pressoché in discreto/buono stato di conservazione (a tal proposito vedasi la documentazione fotografica allegata alla presente perizia - allegato 4).

Nel merito delle principali finiture, si segnala una pavimentazione per tutti i locali dell'appartamento in piastrelle in gres ed in piastrelle in ceramica, nonché serramenti





verso l'esterno in legno a doppia anta battente e muniti di vetrocamera e dotati verso l'esterno persiane avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato ad anta battente, mentre i portoncini d'ingresso, a vista, risultano blindati.

Le pareti dei locali sono dipinte al civile, i rivestimenti parietali dell'angolo cottura, della cucina e del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica e i sanitari, anch'essi in ceramica, si presentano, sempre a vista, in discreto/buono stato di conservazione.

Con riferimento agli impianti tecnologici presenti, si segnala che, per quanto riferito in sede di operazioni peritali, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gpl a radiatori in corrispondenza della porzione di unità immobiliare relativa all'ex subalterno 5 e misto a radiatori ed a pavimento in quella corrispondente all'ex subalterno 4. Le caldaie sono a parete e poste all'interno della medesima unità immobiliare.

Risulta altresì presente un impianto di climatizzazione estivo composto da split interno ed unità esterna installato esclusivamente in corrispondenza della porzione di unità immobiliare relativa all'ex subalterno 5; mentre risulta solamente predisposto per la porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex subalterno 4.

Per quanto appreso nel corso del sopralluogo effettuato l'impianto idrico è autonomo; le fognature sono collegate alla rete di smaltimento comunale; l'impianto elettrico è di tipo standard per civili abitazioni e risalente presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio; è presente un impianto citofonico (solo audio) e un impianto TV.

Per gli impianti tecnologici ed i relativi materiali e componenti si segnala che non sono state operate ispezioni e/o verifiche tecniche e la conformità alle normative attuali non risulta, a vista, verificabile.

Con riferimento all'unità abitativa, subalterno 33, risulta presente nella documentazione in atti di causa (doc. 2 di parte convenuta - atto di provenienza del notaio Gava) l'Attestato di Prestazione Energetica.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile per gli ambienti principali dell'unità residenziale.

Si evidenzia, comunque, che data la presenza degli arredi all'interno dell'unità immobiliare tali valori di superficie netta, come pure i valori indicati di superficie lorda, devono considerarsi come opportunamente stimati, approssimati e di massima.

Di seguito, è stata determinata la superficie commerciale, la quale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali. A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali ed accessori diretti e 0.30 per il porticato esterno e per la terrazza.



	<b>Destinazione locali</b>	<b>Superficie utile stimata</b>	<b>Superficie lorda stimata</b>	<b>Coeff. d'uso</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Porzione ex sub.4	cucinino-pranzo soggiorno	mq. 19.30	mq. 48.75	1.00	mq. 48.75
	camera	mq. 14.40			
	disimpegno	mq. 1.21			
	bagno	mq. 5.70			
	terrazza	mq. 60.00	mq. 64.00	0.30	mq. 19.20
	Totale parziale	mq. 100.61	mq. 112.75		mq. 67.95
Superficie opportunamente approssimata: porzione di unità ex sub. 4					<b>mq. 68.00</b>
Porzione ex sub.5	pranzo-soggiorno	mq. 23.14	mq. 82.98	1,00	mq. 82.98
	cucina	mq. 10.68			
	camera	mq. 14.07			
	camera	mq. 12.77			
	bagno	mq. 5.00			
	disimpegno	mq. 3.94			
	ripostiglio	mq. 1.50			
	portico	mq. 10.60	mq. 11.90	0.30	mq. 3.57
	Totale parziale	mq. 81.70	mq. 94.88		mq. 86.55
Superficie opportunamente approssimata: porzione di unità ex sub. 5					<b>mq. 87.00</b>
<b>Per l'attuale subalterno 33, la superficie commerciale opportunamente stimata e approssimata risulta pari a:</b>					<b>mq. 155.00</b>

Per quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerata nel suo intero (subalterno 33), opportunamente approssimata e stimata, risulta pari a mq. 155.00.

Quella della porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex subalterno 5, sempre opportunamente approssimata e stimata, risulta pari a mq. 87.00, mentre quella della porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex subalterno 4 risulta pari a mq. 68.00.

#### **b) Subalterno 23 - unità immobiliare ad uso autorimessa**

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è collocata al piano interrato dell'edificio condominiale con ingresso diretto sia dalla corsia di manovra esterna identificata catastalmente con il subalterno 1, che dal corridoio comune identificato catastalmente con il subalterno 3.

Alla corsia di manovra si accede direttamente dalla rampa di discesa collegata alla via pubblica; mentre al corridoio comune interno all'edificio condominiale tramite il vano scala, posto a nord, con accesso dal porticato esterno del piano terra identificato con il civico 9/D.



L'autorimessa presenta un orientamento verso ovest ed esternamente è la quarta partendo da nord (allegati 2 e 4).

Nel merito delle principali finiture si segnala una pavimentazione in calcestruzzo con pareti perimetrali in blocchi, anch'essi, di calcestruzzo non intonacati e non pitturati; un portone basculante in alluminio ad apertura manuale ed una porta d'ingresso dal corridoio interno condominiale anch'essa in alluminio.

Si segnala l'installazione nell'autorimessa di un impianto elettrico con cavi, a vista, apparentemente protetti.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile per l'ambiente interno dell'unità immobiliare ad uso autorimessa.

Di seguito, è stata determinata la superficie commerciale, la quale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali. Si evidenzia comunque, che data la presenza di diversi materiali ingombranti all'interno dell'unità immobiliare tali valori di superficie utile, come pure i valori indicati di superficie lorda, devono considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimati e di massima.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00.

	<b>Destinazione locali</b>	<b>Superficie utile stimata</b>	<b>Superficie lorda stimata</b>	<b>Coeff. d'uso</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Sub. 23	Autorimessa	mq. 26.50	mq. 28.14	1.00	mq. 28.14
	Totale parziale	mq. 26.50	mq. 28.14		mq. 28.14
<b>Per l'attuale subalterno 23, la superficie commerciale opportunamente stimata e approssimata risulta pari a:</b>					<b>mq. 28.00</b>

Per quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa risulta pari a mq. 28.00.

### **c) Subalterno 31 - unità immobiliare ad uso locale di deposito/magazzino**

L'unità immobiliare ad uso locale di deposito/magazzino è collocata al piano interrato dell'edificio condominiale con ingresso diretto dal corridoio comune identificato catastalmente con il subalterno 3.

Al corridoio comune si accede mediante il vano scala, posto a nord dell'edificio condominiale, con accesso dal porticato esterno condominiale del piano terra identificato con il civico 9/D.

Il locale presenta un orientamento verso est, risulta privo di fori finestra e/o di aerazione ed è il secondo partendo da nord (allegato 2 e 4).



Nel merito delle principali finiture si segnala una pavimentazione in calcestruzzo con pareti perimetrali anch'esse di calcestruzzo armato non intonacate e non pitturate e una porta di ingresso in alluminio.

Si segnala l'installazione all'interno del locale di un impianto elettrico con cavi, a vista, apparentemente protetti.

Sulla base delle tavole grafiche legittimanti dell'edificio, della planimetria catastale e da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato risultano di seguito i sotto indicati valori di superficie utile per gli ambienti interni dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito/magazzino.

Di seguito, è stata determinata la superficie commerciale, la quale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali. Si evidenzia comunque, che data la presenza di diversi materiali ingombranti all'interno dell'unità immobiliare tali valori di superficie utile, come pure i valori indicati di superficie lorda, devono considerarsi come sostanzialmente ed opportunamente approssimati e di massima.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00.

	<b>Destinazione locali</b>	<b>Superficie utile stimata</b>	<b>Superficie lorda stimata</b>	<b>Coeff. d'uso</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Sub. 31	Locale di deposito /magazzino	mq. 5.00	mq. 7.00	1.00	mq. 7.00
	Totale parziale	mq. 5.00	mq. 7.00		mq. 7.00
<b>Per l'attuale subalterno 31, la superficie commerciale opportunamente stimata e approssimata risulta pari a:</b>					<b>mq. 7.00</b>

Per quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito/magazzino risulta pari a mq. 7.00.

**d) Accessori/parti comuni come definite nell'elaborato planimetrico catastale**

Da quanto risulta dall'elaborato planimetrico catastale:

Subalterno 1	Bene comune non censibile: cortile e corridoi comuni ai subalterni: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, <b>23</b> , 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, <b>31</b> , 32, <b>33</b> . Note: il valore della quota proporzionale di comproprietà della parte comune è stato ricompreso all'interno del valore di stima.
Subalterno 2	Bene comune non censibile: vano scala e portico comuni ai subalterni: 8, 9, 12, 13, <b>33</b> . Note: il valore della quota proporzionale di comproprietà della parte comune è stato ricompreso all'interno del valore di stima.



Note: con riferimento alle parti comuni delle unità immobiliari oggetto di perizia, oltre all'elaborato planimetrico catastale, vedasi espressamente anche l'atto di provenienza a rogito del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE) del 14.04.2016, repertorio n. 53408/13616 e trascritto a Chioggia in data 18.04.2016 ai nn. 1813/1258 e 1814/1259.

Si segnala che, per quanto riportato nell'atto di compravendita e nell'elaborato planimetrico catastale, il sub. 3 al piano interrato da cui si accede sia al locale di deposito/magazzino che all'autorimessa non risulta incluso nelle parti comuni.

#### **e) Condizioni generali delle unità immobiliari oggetto di stima**

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto della presente perizia risulta, a vista, discreto/buono. Le loro condizioni generali, sempre a vista e nel loro insieme, risultano compatibili con l'epoca di costruzione dell'edificio e con il loro stato d'uso e di conservazione. A tal riguardo vedasi espressamente la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

A vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare sia esternamente da terra che internamente e con riferimento esclusivo alle unità immobiliari oggetto di perizia (subalterni 33, 23 e 31) non sono state riscontrate criticità e problematiche connesse alla loro staticità.

A riguardo di quest'ultimo punto si precisa che non è stata condotta, da parte dello scrivente CTU, alcuna verifica statica e sismica sia per le unità immobiliari oggetto di perizia, né tanto meno per l'intero edificio/compendio immobiliare nel suo complesso, anche con riferimento alle caratteristiche (geologiche, geotecniche, chimiche, ecc.) proprie del sottosuolo.

Altresì si precisa che non è stata ispezionata la copertura dell'edificio, né tanto meno sono state visionate sia internamente, che esternamente le altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva, nonché le parti comuni dell'edificio condominiale.

Note: per l'edificio condominiale, inoltre, lo scrivente CTU non può escludere a priori la possibile presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi/tossici/pericolosi, inquinamento e contaminazione, campi elettromagnetici, ecc. all'interno sia del lotto di edificazione che nel complesso condominiale e per tutte le sue componenti quali, ad esempio, quelle edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.

#### **3.8) Determinazione del valore di stima**

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni oggetto di perizia è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari e/o condominiali.



Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni oggetto di perizia, la loro posizione all'interno del contesto condominiale, la loro vetustà, il loro stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione rispetto sia al centro della frazione di San Pietro che del territorio del Comune di Cavarzere e in generale all'interno della città metropolitana di Venezia ed alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la loro localizzazione rispetto ai comuni limitrofi.

Preso atto della loro condizione generale e paragonato quanto oggetto di perizia con altri immobili con caratteristiche per quanto possibile simili compravenduti nella medesima zona e sulla base delle necessarie informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto, portali immobiliari e portali aste giudiziarie con annunci simili opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia, si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata, un valore pari a:

- €/mq. 1.300,00 per l'unità abitativa,
- €/mq. 650,00 per l'unità ad uso autorimessa,
- €/mq 650,00 per l'unità ad uso locale di deposito/magazzino,

considerando in essi una percentuale di detrazione a garanzia dell'eventuale presenza di vizi occulti.

Da quanto sopra assunto si ritiene di stimare per i beni in questione e con riferimento alla loro superficie commerciale, come sopra determinata, quanto di seguito esposto e deducendo, dal valore di stima del subalterno 33, i costi per la presentazione delle pratiche di sanatoria e per la rimozione della parete divisoria in cartongesso così come precedentemente stimati (€ 6.000,00; diritti, sanzioni e valutazione delle difformità condominiali escluse).

**Valore di Stima: subalterno 33 - Abitazione**

<b>Valore di stima dell'unità immobiliare intera Subalterno 33</b>	<b>(mq. 155,00 x €/mq 1.300,00) - € 6.000,00 =</b>	<b>€ 195.500,00</b>
Quota parte del valore di stima attribuito alla porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex sub. 4	(mq. 68,00 x €/mq 1.300,00) - € 3.000,00 (costo ripartito equamente) =	€ 85.400,00
Quota parte del valore di stima attribuito alla porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex sub. 5	(mq. 87,00 x €/mq 1.300,00) - € 3.000,00 (costo ripartito equamente) =	€ 110.100,00

**Valore di Stima: subalterno 23 - Autorimessa**

<b>Valore di stima dell'unità immobiliare intera Subalterno 23</b>	<b>mq. 28,00 x €/mq 650,00 =</b>	<b>€ 18.200,00</b>
--	----------------------------------	--------------------





**Valore di Stima: subalterno 31 – Locale di deposito/magazzino**

Valore di stima dell'unità immobiliare intera Subalterno 31	mq. 7,00 x €/mq 650,00 =	€ 4.550,00
---	--------------------------	------------

Per quanto sopra, il valore di stima complessivo del compendio immobiliare oggetto di perizia risulta pari ad € **218.250,00**, ricomprendendo in esso anche il valore proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

**3.9) Verifica della comoda divisibilità dei beni oggetto di perizia**

I Sig.ri [REDACTED] sono comproprietari, ciascuno per 1/2 del diritto di proprietà, dell'unità immobiliare ad uso abitazione con relativa autorimessa e locale di deposito/magazzino, come sopra catastalmente identificate:

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere, foglio 58, mappale 514,

- sub. 33 - abitazione;
- sub. 23 - autorimessa;
- sub. 31 - locale di deposito/magazzino.

Il valore complessivo di stima, come sopra determinato, **risulta pari ad € 218.250,00**.

Il valore della quota di proprietà pari ad 1/2 attribuibile a [REDACTED] ammonta quindi a:

- 1/2 del diritto di proprietà - [REDACTED] € 109.125,00;
- 1/2 del diritto di proprietà - [REDACTED] € 109.125,00.

Si rileva che la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare ad uso abitativo consente la divisione in natura, anche per il fatto che l'attuale subalterno 33 deriva proprio dalla fusione di due unità immobiliari autonome (ex subalterni 4 e 5, entrambi appartamenti residenziali) avvenuta nel 2016 a seguito dell'inoltro, presso il Comune di Cavarzere, della pratica edilizia - CILA, prot. 14607 del 08.09.2016, con successivo deposito anche della **Segnalazione Certificata di Agibilità** degli immobili, presentata in data 10 aprile 2017 al prot. 6751.

Lo scrivente CTU, a risposta del quesito posto, **ritiene in ogni caso di evidenziare che la divisione immobiliare dell'attuale unità abitativa (subalterno 33) in due abitazioni autonome, seppur possibile sotto il profilo edilizio, comporta un esborso economico significativo (come di seguito precisato) e pertanto, a parere dello scrivente, non risulta del tutto comoda, oltre a non essere immediata nel tempo.**

Per quanto riferito in sede di colloquio tecnico con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cavarzere e sulla base dell'attuale normativa edilizia, infatti, **essa è subordinata preventivamente alla regolarizzazione paesaggistica ed edilizia dell'attuale unità immobiliare, così come precedentemente esposto al punto 3.6.**



**Di seguito risulta subordinata anche:**

- al successivo inoltro di un'istanza edilizia (ad oggi una S.C.I.A.) presso il medesimo Comune di Cavarzere necessaria al frazionamento immobiliare dell'unità abitativa con conseguente incarico di direzione lavori e con relativa monetizzazione di un posto auto;
- all'affidamento di un incarico professionale di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) per la presumibile presenza di più imprese esecutrici;
- all'esecuzione di lavori edili e di finitura per la chiusura dell'attuale foro porta di comunicazione fra le due nuove porzioni di unità immobiliari oggetto di divisione e, qualora necessario, anche all'esecuzione di lavorazioni di adeguamento impiantistico;
- alla successiva divisione catastale mediante l'inoltro all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Venezia di una denuncia di variazione catastale;
- al successivo inoltro di una Segnalazione Certificata di Agibilità per le due nuove unità immobiliari ad uso abitativo costituite, allegando alla stessa tutte le certificazioni e/o dichiarazioni obbligatorie per legge.

Con riferimento alla monetizzazione del posto auto, essa risulta necessaria al fine di ottemperare alle prescrizioni contenute nell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi - Variante n. 5 (allegato 9).

Essendo, infatti, l'edificio condominiale collocato in zona urbanistica *Centro Storico - R1* e non essendo possibile procedere all'individuazione di un posto auto scoperto nella sua area di pertinenza, quest'ultimo va inevitabilmente monetizzato come prescritto al comma 4 dell'art. 21 delle Norme Tecniche Operative sopra citate:

Art. 21, comma 4: *"Ai sensi dell'art. 6 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con incremento delle unità immobiliari, nel tessuto storico (R1) di cui all'Articolo 25 e nel tessuto consolidato (R2) di cui all'Articolo 27, qualora sia dimostrata l'impossibilità oggettiva di realizzazione del posto auto in loco, la superficie non ricavata è monetizzata ..."*

Nel caso di specie, con riferimento al *D.P.R. 380/2001, art. 3 comma 1 lett. b* il frazionamento di unità immobiliari deve ritenersi un intervento di manutenzione straordinaria e conseguentemente rientra nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il costo complessivo di quanto sopra viene approssimativamente stimato in circa **€ 6.000,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti** per la predisposizione e l'inoltro della pratica S.C.I.A., per l'incarico di direzione lavori e per la predisposizione della segnalazione certificata di agibilità finale; a cui dovrà essere aggiunto un ulteriore costo, **stimato approssimativamente in € 3.000,00 oltre all'iva di legge**, per l'esecuzione dei lavori edili e di finitura connessi alla chiusura del foro porta e per eventuali lavorazioni anche di adeguamento impiantistico e/o per imprevisti (data



oramai anche la vetustà dell'edificio condominiale); nonché circa ulteriori **€ 2.000,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti** per la redazione del piano di sicurezza e per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) per la presumibile presenza di più imprese esecutrici.

Con riferimento, poi, alla monetizzazione del posto auto, in considerazione delle prescrizioni dettate dalla normativa edilizia in generale e dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Cavarzere - variante n. 5 che prevedono per gli edifici residenziali l'assegnazione di parcheggi nella quantità di mq. 1,00/10 metri cubi di volume edificato ed un costo unitario di monetizzazione (nelle frazioni) pari ad €/mq. 144,30, **si ritiene di stimare in via approssimativa un valore di monetizzazione del posto auto pari a circa 4.110,00.**

Note: lo scrivente CTU segnala che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha comunque precisato che si riserverà eventuali ed ulteriori valutazioni di merito sia con riferimento all'istanza edilizia sopra citata che ai parametri di monetizzazione, esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia (S.C.I.A.) e della sua successiva fase di istruttoria.

Per quanto sopra si prevede un costo complessivo, necessario al frazionamento immobiliare, stimato approssimativamente a circa **€ 15.110,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti.**

Onere che, per la definizione dell'ipotesi divisionale, si ritiene possa essere equamente distribuito, in via proporzionale, sulla base delle superfici commerciali delle singole unità immobiliari come sopra definite e ripartendo la quota parte relativa al subalterno 33 sulla base delle superfici delle due nuove unità abitative che verranno costituite e corrispondenti, di fatto, agli originari ex subalterni 4 e 5 (fusi assieme nel 2016).

Subalterno / sup. comm. stimata	Unità immobiliari /porzioni	Valore di stima attribuito	Costi di frazionamento ripartiti	Valore finale di stima
<b>Sub. 33 (intero)</b> mq. 155,00	Ex sub. 4 - civico 9/A Abitazione - mq. 68,00	€ 85.400,00	€ 5.912,00	€ 79.488,00
	Ex sub. 5 - civico 9/B Abitazione - mq. 87,00	€ 110.100,00	€ 7.623,00	€ 102.477,00
<b>Sub. 23</b> mq. 28,00	Autorimessa	€ 18.200,00	€ 1.260,00	€ 16.940,00
<b>Sub. 31</b> mq. 7,00	Locale di deposito / magazzino	€ 4.550,00	€ 315,00	€ 4.235,00
<b>Totale</b>		<b>€ 218.250,00</b>	<b>€ 15.110,00</b>	<b>€ 203.140,00</b>



**Schema di progetto divisionale (Fig.4 e allegato 12)**

- *Porzione A) formata da:*

- unità abitativa di cui l'ex subalterno 4 del valore pari ad € 79.488,00;
- autorimessa di cui al subalterno 23 del valore pari ad € € 16.940,00.

**Valore complessivo della Porzione "A" pari ad € 96.428,00.**

- *Porzione B) formata da:*

- unità abitativa di cui l'ex subalterno 5 del valore pari ad € 102.477,00;
- locale di deposito/magazzino di cui al subalterno 31 del valore pari ad € 4.235,00.

**Valore complessivo della Porzione "B" pari ad € 106.712,00.**

Conguaglio in denaro pari ad € 5.142,00 che l'assegnatario della *Porzione "A"* dovrà ricevere dall'assegnatario della *Porzione "B"*.

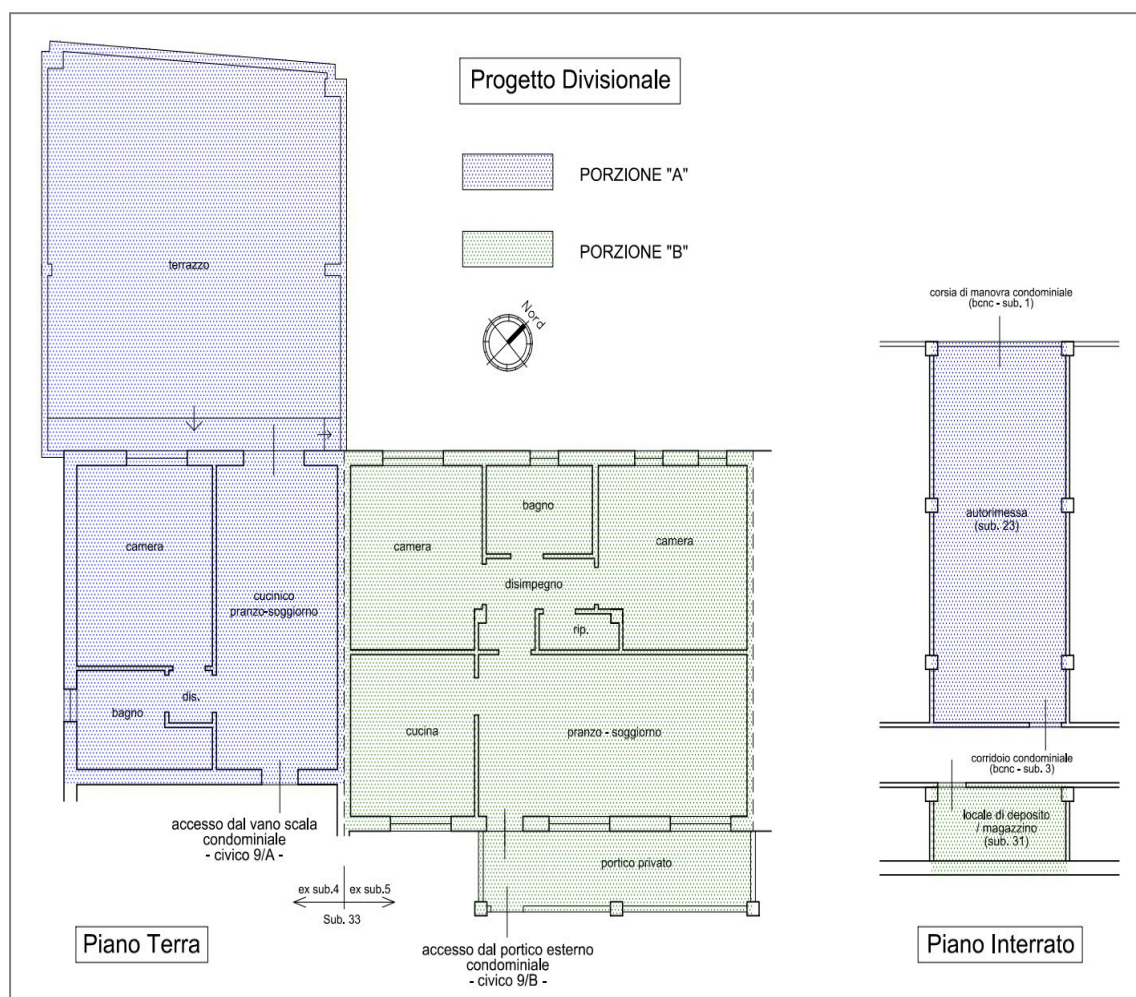


Fig.4. Schema di progetto divisionale

Per quanto sopra esposto, e a risposta dell'ultima parte del quesito peritale posto da G.I. si evidenzia che non risulta possibile per lo scrivente CTU predisporre da subito il

frazionamento catastale relativo alla divisione immobiliare in quanto quest'ultimo è subordinato alla preventiva predisposizione e all'inoltro, al Comune di Cavarzere, delle necessarie e preliminari pratiche edilizie di sanatoria e di seguito autorizzative con conseguente monetizzazione del posto auto, all'esecuzione dei lavori edili di chiusura dell'attuale foro porta di collegamento e all'inoltro anche della Segnalazione Certificata di Agibilità per le due unità residenziali costituite allegando a quest'ultima tutte le certificazioni e/o dichiarazioni obbligatorie per legge (compreso anche la dichiarazione di avvenuta variazione catastale con l'assegnazione dei nuovi subalterni definitivi).  
Il tutto al fine della completa conformità tra lo stato edilizio legittimato e quello catastale.

#### 4) Osservazioni

In data 14 maggio 2023 (allegato 13) lo scrivente CTU ha trasmesso via PEC alle Parti Costituite (non erano, infatti, presenti i CC.TT.PP. perché non nominati) la bozza della Consulenza Tecnica d'Ufficio con termine di 15 giorni (come da disposizioni ricevute dal GI) affinché le stesse potessero inviare le proprie eventuali osservazioni.

Entro la scadenza fissata del 29 maggio 2024 non sono pervenute osservazioni alla bozza di CTU trasmessa.

#### 5) Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione della documentazione presente negli atti di causa, delle verifiche ed accertamenti condotti nel corso delle operazioni peritali svolte, nonché sulla base della propria esperienza professionale, lo scrivente CTU conferma quanto precedentemente descritto e determinato in perizia.

\* \* \*

#### Riepilogo dei valori di stima del compendio immobiliare oggetto di perizia

Così come sopra determinato in perizia si ritiene di stimare per i beni oggetto di causa, e con riferimento alla loro superficie commerciale, quanto di seguito esposto.

Si precisa che dal valore di stima del subalterno 33 sono stati decurtati i costi necessari per la presentazione delle pratiche di sanatoria e per la rimozione di una parete divisoria in cartongesso costruita in difformità rispetto allo stato legittimato (costi stimati in € 6.000,00; diritti, sanzioni e valutazione delle difformità condominiali esclusi).

#### **Valore di Stima: unità immobiliare ad uso Abitazione**

N.C.E.U.: Comune di Cavarzere, fg. 58, mapp. 514, sub. 33

<b>Valore di stima dell'unità immobiliare intera Subalterno 33</b>	<b>(mq. 155,00 x €/mq 1.300,00) - € 6.000,00 =</b>	<b>€ 195.500,00</b>
Quota parte del valore di stima attribuito alla porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex sub. 4	(mq. 68,00 x €/mq 1.300,00) - € 3.000,00 (costo di regolarizzazione ripartito equamente) =	€ 85.400,00
Quota parte del valore di stima attribuito alla porzione di unità immobiliare corrispondente all'ex sub. 5	(mq. 87,00 x €/mq 1.300,00) - € 3.000,00 (costo di regolarizzazione ripartito equamente) =	€ 110.100,00





**Valore di Stima: unità immobiliare ad uso Autorimessa**

N.C.E.U.: Comune di Cavarzere, fg. 58, mapp. 514, sub. 23

Valore di stima dell'unità immobiliare intera Subalterno 23	mq. 28,00 x €/mq 650,00 =	€ 18.200,00
---	---------------------------	-------------

**Valore di Stima: unità immobiliare ad uso Locale di deposito/Magazzino**

N.C.E.U.: Comune di Cavarzere, fg. 58, mapp. 514, sub. 31

Valore di stima dell'unità immobiliare intera Subalterno 31	mq. 7,00 x €/mq 650,00 =	€ 4.550,00
---	--------------------------	------------

Per quanto sopra, il valore di stima complessivo del compendio immobiliare oggetto di perizia risulta pari ad € **218.250,00**, ricomprendendo in esso anche il valore proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

**Valutazione della comoda divisibilità**

Si rileva che la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare ad uso abitativo consente la divisione in natura, anche per il fatto che l'attuale subalterno 33 deriva proprio dalla fusione di due unità immobiliari autonome (ex subalterni 4 e 5, entrambi appartamenti residenziali) avvenuta nel 2016.

Lo scrivente CTU, a risposta del quesito posto, **ritiene in ogni caso di evidenziare che la divisione immobiliare dell'attuale unità abitativa (subalterno 33) in due abitazioni autonome, seppur possibile sotto il profilo edilizio, comporta un esborso economico significativo (come di seguito precisato) e pertanto, a parere dello scrivente, non risulta del tutto comoda, oltre a non essere immediata nel tempo.**

Per quanto riferito in sede di colloquio tecnico con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cavarzere e sulla base dell'attuale normativa edilizia, infatti, **essa è subordinata** preventivamente alla regolarizzazione paesaggistica ed edilizia dell'attuale unità immobiliare, così come precedentemente esposto al punto 3.6.

**Di seguito risulta subordinata anche:**

- al successivo inoltro di un'istanza edilizia (ad oggi una S.C.I.A.) presso il medesimo Comune di Cavarzere necessaria al frazionamento immobiliare dell'unità abitativa con conseguente incarico di direzione lavori e con relativa monetizzazione di un posto auto;
- all'affidamento di un incarico professionale di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) per la presumibile presenza di più imprese esecutrici;
- all'esecuzione di lavori edili e di finitura per la chiusura dell'attuale foro porta di comunicazione fra le due nuove porzioni di unità immobiliari oggetto di divisione e, qualora necessario, anche all'esecuzione di lavorazioni di adeguamento impiantistico;
- alla successiva divisione catastale mediante l'inoltro all'Agenzia delle Entrate -





- Territorio di Venezia di una denuncia di variazione catastale;
- al successivo inoltro di una Segnalazione Certificata di Agibilità per le due nuove unità immobiliari ad uso abitativo costituite, allegando alla stessa tutte le certificazioni e/o dichiarazioni obbligatorie per legge.

Il costo complessivo di quanto sopra viene approssimativamente stimato in circa **€ 6.000,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti** per la predisposizione e l'inoltro della pratica S.C.I.A., per l'incarico di direzione lavori e per la predisposizione della segnalazione certificata di agibilità finale; a cui dovrà essere aggiunto un ulteriore costo, **stimato approssimativamente in € 3.000,00 oltre all'iva di legge**, per l'esecuzione dei lavori edili e di finitura connessi alla chiusura del foro porta e per eventuali lavorazioni anche di adeguamento impiantistico e/o per imprevisti (data oramai anche la vetustà dell'edificio condominiale); nonché circa ulteriori **€ 2.000,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti** per la redazione del piano di sicurezza e per il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) per la presumibile presenza di più imprese esecutrici.

**Con riferimento, poi, alla monetizzazione** del posto auto, in considerazione delle prescrizioni dettate dalla normativa edilizia in generale e dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Cavarzere - variante n. 5 che prevedono per gli edifici residenziali l'assegnazione di parcheggi nella quantità di mq. 1,00/10 metri cubi di volume edificato ed un costo unitario di monetizzazione (nelle frazioni) pari ad €/mq. 144,30, **si ritiene di stimare in via approssimativa (comunque da verificare da parte dell'Ufficio tecnico comunale) un valore di monetizzazione del posto auto pari a circa 4.110,00.**

Per quanto sopra si prevede un costo complessivo, necessario al frazionamento immobiliare, stimato approssimativamente a circa **€ 15.110,00 oltre all'iva di legge ed accessori di legge dove previsti.**

Onere che, per la definizione dell'ipotesi divisionale, si ritiene possa essere equamente distribuito, in via proporzionale, sulla base delle superfici commerciali delle singole unità immobiliari come sopra definite e ripartendo la quota parte relativa al subalterno 33 sulla base delle superfici delle due nuove unità abitative che verranno costituite e corrispondenti, di fatto, agli originari ex subalterni 4 e 5 (fusi assieme nel 2016).

Subalterno / sup. comm. stimata	Unità immobiliari /porzioni	Valore di stima attribuito	Costi di frazionamento ripartiti	Valore finale di stima
<b>Sub. 33 (intero)</b> mq. 155,00	Ex sub. 4 - civico 9/A Abitazione - mq. 68,00	€ 85.400,00	€ 5.912,00	€ 79.488,00
	Ex sub. 5 - civico 9/B Abitazione - mq. 87,00	€ 110.100,00	€ 7.623,00	€ 102.477,00
<b>Sub. 23</b> mq. 28,00	Autorimessa	€ 18.200,00	€ 1.260,00	€ 16.940,00



<b>Sub. 31</b> mq. 7,00	Locale di deposito / magazzino	€ 4.550,00	€ 315,00	€ 4.235,00
<b>Totale</b>		<b>€ 218.250,00</b>	<b>€ 15.110,00</b>	<b>€ 203.140,00</b>

**Schema di progetto divisionale (Fig.4 e allegato 12)**

- *Porzione A) formata da:*

- unità abitativa di cui l'ex subalterno 4 del valore pari ad € 79.488,00;
- autorimessa di cui al subalterno 23 del valore pari ad € € 16.940,00.

**Valore complessivo della Porzione "A" pari ad € 96.428,00.**

- *Porzione B) formata da:*

- unità abitativa di cui l'ex subalterno 5 del valore pari ad € 102.477,00;
- locale di deposito/magazzino di cui al subalterno 31 del valore pari ad € 4.235,00.

**Valore complessivo della Porzione "B" pari ad € 106.712,00.**

Conguaglio in denaro pari ad € 5.142,00 che l'assegnatario della *Porzione "A"* dovrà ricevere dall'assegnatario della *Porzione "B"*.

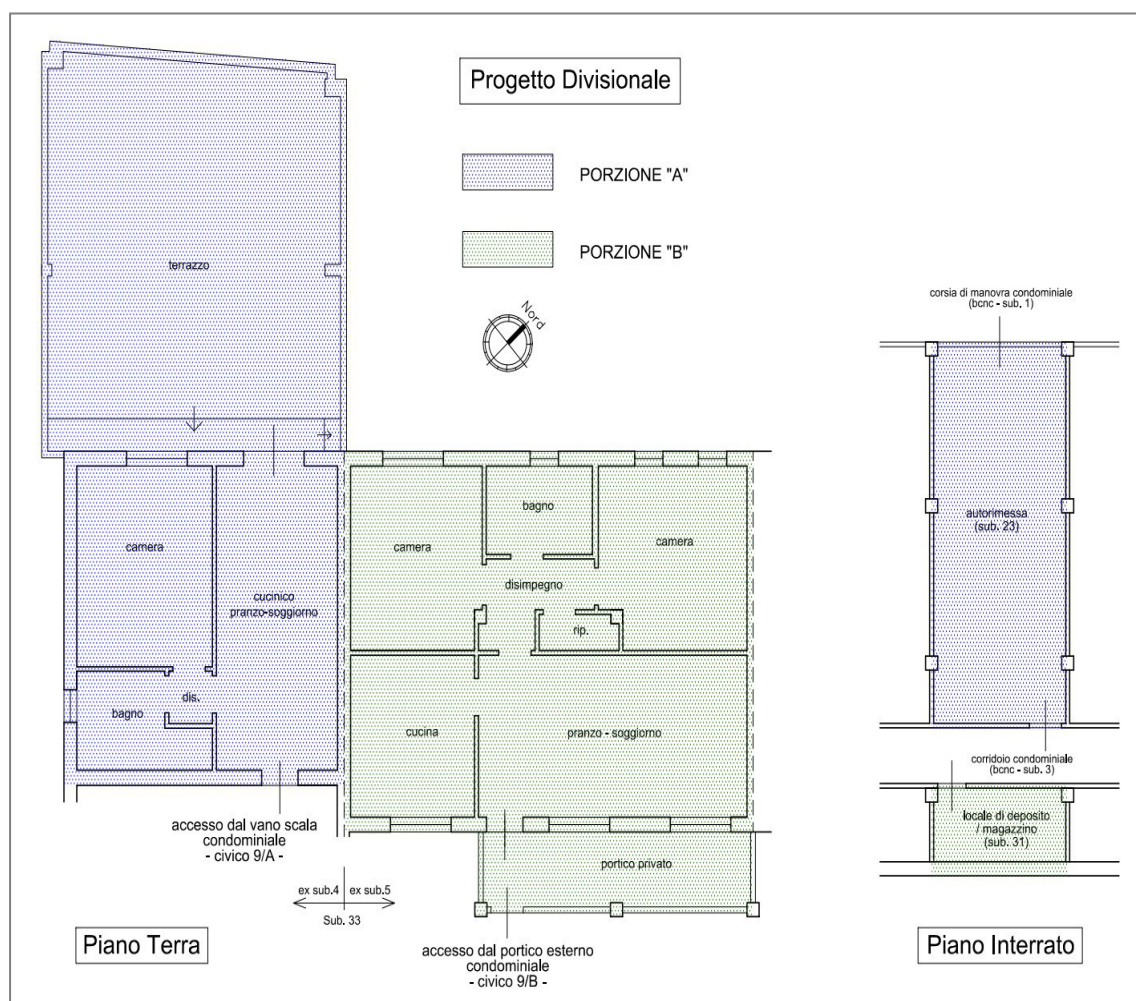


Fig.4. Schema di progetto divisionale (allegato 12)

Per quanto sopra esposto, e a risposta dell'ultima parte del quesito peritale posto da G.I. si evidenzia che non risulta possibile per lo scrivente CTU predisporre da subito il frazionamento catastale relativo alla divisione immobiliare in quanto quest'ultimo è subordinato alla preventiva predisposizione e all'inoltro, al Comune di Cavarzere, delle necessarie e preliminari pratiche edilizie di sanatoria e di seguito autorizzative con conseguente monetizzazione del posto auto, all'esecuzione dei lavori edili di chiusura dell'attuale foro porta di collegamento e all'inoltro anche della Segnalazione Certificata di Agibilità per le due unità residenziali costituite allegando a quest'ultima tutte le certificazioni e/o dichiarazioni obbligatorie per legge (compreso anche la dichiarazione di avvenuta variazione catastale con l'assegnazione dei nuovi subalterni definitivi).  
Il tutto al fine della completa conformità tra lo stato edilizio legittimato e quello catastale.

#### 6) Allegati

- Allegato 1: Nomina e quesito.
- Allegato 2: Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico catastale.
- Allegato 3: Visure ed estratto catastale.
- Allegato 4: Documentazione fotografica.
- Allegato 5: Certificato anagrafico.
- Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 7: Documentazione edilizia: PdC n. 194-2003, varianti e agibilità.
- Allegato 8: Documentazione edilizia: CILA 2016 e agibilità.
- Allegato 9: Stralcio N.T.O. Piano Interventi del Comune Cavarzere.
- Allegato 10: Formalità.
- Allegato 11: PEC trasmessa all'A.d.E. di Chioggia e respingimento istanza.
- Allegato 12: Schema di progetto divisionale.
- Allegato 13: PEC di trasmissione bozza di perizia alle parti costituite.

\* \* \*

Ritiene così il sottoscritto C.T.U. di aver esaurientemente risposto al quesito postogli dal Signor Giudice e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria di Sala (VE), 31/05/2024

Il C.T.U.  
Arch. Francesco Nassuato

