

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Terza Sezione Civile

**Causa Civile R.G. 2703/2021**

Parte Attrice: **Concordato Preventivo** [REDACTED]  
Parte Convenuta: [REDACTED]  
Parte Intervenuta: [REDACTED]  
Giudice Istruttore: **Dott. Carlo Baggio**

## **PREMESSA**

Con ordinanza del 15 settembre 2022, in relazione alla Causa Civile R.G. 2703/2021, la S.V.I. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta Architetto Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, invitandomi a redigere il presente elaborato peritale a risposta del seguente quesito:

*“il CTU, visionato l'immobile oggetto della domanda di divisione sito in Treviso, via Borro n.9, vista la documentazione in atti e acquisita eventuale nuova documentazione esclusivamente di natura tecnico-amministrativo, svolto ogni accertamento e acquisita ogni informazione, anche presso terzi e pubbliche amministrazioni, che riterrà opportuni:*

- 1. descriva analiticamente i beni facenti parte del patrimonio da dividere;*
- 2. dica se i beni siano comodamente divisibili (quando la separazione in lotti appaia di immediata e comoda attuazione, non comporti spese ulteriori rispetto agli ordinari oneri di frazionamento catastale, né l'esecuzione di significative opere materiali, la costituzione di servitù, ovvero un'apprezzabile diminuzione di valore delle porzioni rispetto all'intero);*
- 3. in particolare, descriva in modo preciso la tipologia e la consistenza di eventuali difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate, dica se le stesse siano o meno sanabili e quantifichi analiticamente i costi necessari per la sanatoria (comprensivi di spese tecniche, oneri, contributi, sanzioni ecc.);*
- 4. indichi il più probabile valore odierno di mercato dell'immobile;*
- 5. tenti la conciliazione delle parti, raccogliendo a verbale eventuali proposte conciliative.”*

La S.V.I. fissava l'udienza al 16 febbraio 2023 e successivamente al 20 aprile 2023.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Durante il periodo assegnato ho eseguito le opportune indagini presso gli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo alla causa sopra citata.

Il giorno 19 ottobre 2022 alle ore 10:30, mi sono recata presso gli immobili oggetto di causa, siti in Treviso, via Borro n.9 e alla presenza del Sig. [REDACTED] (*parte convenuta*), ho provveduto ad effettuare il rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di causa. terminate le operazioni di rito ho dichiarato le stesse, concluse alle ore 11:30.

Nei giorni seguenti ho terminato le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni.

## ELABORATO PERITALE

Si procede a rispondere ai punti riferiti al “**Quesito**” posto dal Giudice Istruttore Dott. Carlo Baggio.

### RISPOSTA AL QUESITO N.1:

*“descrive analiticamente i beni facenti parte del patrimonio da dividere”*

#### Descrizione Catastale

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare dislocato su due piani fuori terra completo di autorimessa e corte scoperta esclusiva.

Il tutto risulta ubicato lungo la via Luigi Borro n.9 del Comune di Treviso (TV) ed è catastalmente identificato come segue:

Catasto Terreni - Comune di Treviso (Ve)

**Foglio 19 Mapp. 554**, Qualità Ente Urbano, Sup. 574,00 mq.

Catasto Fabbricati - Comune di Treviso (Ve) – Sezione Urbana D

**Foglio 1, Mapp. 554, Subalterno 1**, Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 17 mq, R. € 96,58;

**Foglio 1, Mapp. 554, Subalterno 2**, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, R. € 1.373,78.

Il tutto di proprietà dei Sig. [REDACTED] (*proprietà per 1/6*) [REDACTED]

[REDACTED] (*proprietà per 1/6*), [REDACTED] (*proprietà per 1/6*) e

[REDACTED] (*proprietà per 3/6*).



*N.B.: L'attuale situazione catastale necessita di un completo aggiornamento.*

### **Descrizione Ipo-Catastale**

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Treviso, con aggiornamento al 12-01-2022, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto di causa.

#### Trascrizioni a favore:

- **Atto di Accettazione di Eredità** del **25-09-2006 R.G. 47562 R.P. 26991**, a rogito Notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV) Rep.315959 del 31-07-2006;
- **Denuncia di Successione** del **16-10-2006 R.G. 51257 R.P. 29095**, registrata a Treviso in data 12-09-2006 Rep. 63/990/1;
- **Decreto di Ammissione Concordato Preventivo** del **03-10-2012 R.G. 29667 R.P. 21662**, registrato a Venezia in data 09-05-2012 Rep.5/12;
- **Denuncia di Successione** del **15-07-2019 R.G. 27389 R.P. 19271**, registrata a Treviso in data 21-06-2018 Rep.911/9990;
- **Divisione Giudiziale** del **03-03-2022 R.G. 7359 R.P. 5191**, registrata a Treviso Rep.2703/2021 in data 03-05-2021.

#### Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale** del **15-03-2010 R.G. 8854 R.P. 1913**, Rep. 2074/2010 con sede in Bologna del 04-03-2010 a favore di [REDACTED] per un capitale di euro 400.000,00, per un totale di euro 400.000,00;
- **Ipoteca Giudiziale** del **22-03-2012 R.G. 9083 R.P. 1233**, Rep. 27590 con sede in Milano del 01-12-2011 a favore di [REDACTED] per un capitale di euro 821.503,11, per un totale di euro 905.673,64.

### **Descrizione Sommaria**

L'Immobile risulta essere a destinazione residenziale (*vedi relazione fotografica*) costituito da casa singola con autorimessa e scoperto.



L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita in Treviso, adiacente al centro storico, in una zona con ottima presenza di servizi ed infrastrutture primarie, così come quella dei mezzi di collegamento urbani di superficie.

Il contesto urbano è costituito da edifici a carattere residenziale e commerciale.

Il bene oggetto di perizia è costituito da: ingresso-disimpegno, cucina con ripostiglio e grande soggiorno al piano terra; disimpegno, quattro camere, un bagno, un w.c. e un ripostiglio con ulteriore bagno al piano primo. Come accertato durante i sopralluoghi e consultabile dal rilievo fotografico effettuato, l'immobile si presenta esternamente ed internamente in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria costante anche se mostra i segni del tempo.

L'immobile presenta una struttura a setti portanti in c.a. e tamponamenti in laterizio. Le finiture interne sono in ceramica di diversa fattura, nella parte giorno e nei percorsi mentre nelle camere dove troviamo del rivestimento in legno.

Le finestre sono in legno, le porte interne in legno verniciato e vetro, sono inoltre presenti delle persiane oscuranti e qualche doppia finestra in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'unità immobiliare è posta ad angolo tra via Borro, dove troviamo l'ingresso pedonale e via Serena dove invece è presente l'accesso carraio che conduce allo scoperto e all'autorimessa.

L'esterno è composto da un piccolo giardino ben piantumato e posto a lato dell'immobile troviamo una copertura provvisoria a foglia di portico.

### **Caratteristiche Tecniche**

- Tipologia: Residenziale
- Struttura: fondazioni in c.a., setti c.a., tamponamenti in laterizio
- Altezza: 3,00 mt (*vani abitabili P.T. e 1°P.*) – 3,35 mt (*autorimessa P.T.*)
- Composizione: PIANO TERRA – Ingresso / Disimpegno, Ripostiglio, W.C., Pranzo / Soggiorno, Disimpegno, Cucina e Dispensa, Autorimessa; PIANO PRIMO – n.3 Disimpegni, n.3 Bagni, n.4 Camere, n.2 Terrazzi di sfogo.



- Manutenzione Impianti: Parziale
- Manutenzione Generale: Buona

### Descrizione Analitica – Superfici e Volumi

<b>Abitazione unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva</b>			
Foglio 1 Mappale 554 Subalterni 1-2			
<b>DESTINAZIONE VANO Piano Terra</b>	<b>S.N.P.</b>	<b>H</b>	<b>V</b>
INGRESSO	2,02	3,00	6,06
RIPOSTIGLIO	14,18	3,00	42,54
W.C.	2,04	3,00	6,12
DIS MPEGNO	6,19	3,00	18,57
DIS MPEGNO	1,27	3,00	3,81
PRANZO - SOGGIORNO	27,51	3,00	82,53
CUCINA	10,15	3,00	30,45
RIPOSTIGLIO	4,40	3,00	13,20
DISPENSA	3,97	3,00	11,91
AUTORIMESSA	17,79	3,35	59,60
<b>Parziale P.T.</b>	<b>89,52</b>		<b>274,79</b>
<b>DESTINAZIONE VANO Piano Primo</b>	<b>S.N.P.</b>	<b>H</b>	<b>V</b>
DIS MPEGNO	8,22	3,00	24,66
DIS MPEGNO	1,19	3,00	3,57
DIS MPEGNO	5,94	3,00	17,82
BAGNO	5,18	3,00	15,54
BAGNO	2,87	3,00	8,61
BAGNO	4,26	3,00	12,78
CAMERA 1	14,05	3,00	42,15
CAMERA 2	10,44	3,00	31,32
CAMERA 3	16,56	3,00	49,68
CAMERA 4	11,46	3,00	34,38
<b>Parziale 1°P.</b>	<b>80,17</b>		<b>240,51</b>
<b>TOTALE</b>	<b>169,69</b>		<b>515,30</b>
Terrazzo 1	1,81		
Terrazzo 2	8,48		
Corte Scoperta Esclusiva	462,76		

### Descrizione Analitica – Superficie Commerciale

<b>ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON AUTRIMESSA E CORTE ESCLUSIVA</b>						
Foglio 1 Mappale 554 Subalterni 1-2						
a - Piano Terra - Zona Residenziale e Accessoria (Sub.2)	= mq	89,82	x	1,00	=	89,82 mq
b - Piano Primo - Zona Residenziale (Sub.2)	= mq	16,95	x	1,00	=	16,95 mq
c - Piano Primo - Terrazzo sud (Sub.2)	= mq	8,48	x	0,30	=	2,54 mq
d - Piano Primo - Terrazzo est (Sub.2)	= mq	1,81	x	0,30	=	0,54 mq
e - Piano Terra - Autorimessa (Sub.1)	= mq	21,10	x	0,60	=	12,66 mq
f - Corte Scoperta Esclusiva (Mapp.554)	= mq	462,76	x	0,05	=	23,14 mq
<b>Somma Sup. Commerciale Equivalente</b>					<b>=</b>	<b>145,66 mq</b>

### RISPOSTA AL QUESITO N.2:

**“dica se i beni siano comodamente divisibili (quando la separazione in lotti appaia di immediata e comoda attuazione, non comporti spese ulteriori rispetto agli ordinari oneri di frazionamento catastale, né l'esecuzione di significative**



*opere materiali, la costituzione di servitù, ovvero un'apprezzabile diminuzione di valore delle porzioni rispetto all'intero)"*

Alla luce dello stato di fatto in cui si trova l'immobile oggetto di c.c., il sottoscritto C.T.U. dichiara che **non risulta comodamente divisibile**.

Tuttavia, attraverso delle opere edilizie architettoniche e strutturali di ristrutturazione e di variazione catastale, l'abitazione potrebbe essere suddivisa in due o più unità residenziali, il tutto previa regolarizzazione della situazione catastale e delle opere edili in difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Treviso (TV).

RISPOSTA AL QUESITO N.3:

*“in particolare, descriva in modo preciso la tipologia e la consistenza di eventuali difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate, dica se le stesse siano o meno sanabili e quantifichi analiticamente i costi necessari per la sanatoria (comprensivi di spese tecniche, oneri, contributi, sanzioni ecc.)”*

Immobile ubicato in Treviso, Via Luigi Borro n.9, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione D, Foglio 1, Mappale 554, è identificato, secondo il **Piano Regolatore Generale** del Comune di Treviso, in “**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B - Sottozona B.2**” disciplinato dall'articolo n.58 delle N.T.A del P.R.G. vigente.

**L'edificazione dell'Abitazione** è stata autorizzata dal Comune di Treviso giusto i seguenti titoli autorizzativi:

- **Nulla Osta** per la nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, **n. 8 prot. 14936** del 22-08-1951;
- **Permesso di Abitabilità n. 14224** del 05-11-1952;
- **Licenza Edilizia** per sistemazione del fabbricato esistente e ampliamento **n.30/9** del 20-03-1963;
- **Autorizzazione di Abitabilità n.4513** del 16-05-1964.

A seguito di un'attenta analisi edilizio-urbanistica, si evidenzia che l'immobile risulta riportare le seguenti difformità edilizie:



- Modifiche prospettive derivanti da una diversa costruzione delle scale di collegamento esterne e da una diversa distribuzione e dimensione dei serramenti esterni lungo tutti i prospetti eccetto il prospetto est che risulta essere conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio;
- Modifiche interne riguardanti lievi slittamenti delle pareti interne e dei fori porta interni;
- Modifica di altezza in luogo dell'autorimessa la quale misura un'altezza di 3,35 mt diversamente dagli autorizzati 3,45 mt.

A fronte dell'incontro effettuato con il capo Ufficio Tecnico del Comune di Treviso in data 13-03-2023, si è potuto evincere che per la regolarizzazione delle opere edilizie realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi è necessario l'espletamento di Pratica Edilizia in Sanatoria seguita da un completo aggiornamento della documentazione catastale.

Il tutto per un costo complessivo di circa € 6.909,00 così suddivisi:

- ✓ Diritti di Segreteria per Pratica Edilizia in Sanatoria = € 200,00;
- ✓ Versamento minimo di € 1.000,00 a titolo di oblazione *(che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia)* =
- ✓ Diritti Catastali per Tipo Mappale = € 109,00;
- ✓ Diritti Catastali € 50,00 per ogni u.i.u. variata = € 100,00;
- ✓ Spese Tecniche per la redazione e presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria = € 3.500,00;
- ✓ Spese Tecniche per la redazione e presentazione del Tipo Mappale = € 1.500,00;
- ✓ Spese Tecniche per la redazione e presentazione di Pratica Catastale Doc.Fa per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati = € 500,00.

Tutto quanto sopra elencato, circa 7.000,00 euro, *(escluse le spese vive)* è da considerarsi al netto di oneri e accessori.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.4:

***“indichi il più probabile valore odierno di mercato dell'immobile”***



Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a. la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b. l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c. il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d. i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;
- e. Situazione attuale del mercato immobiliare.

Si è altresì tenuto conto dei seguenti valori derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le Abitazioni Civili ubicate nella zona semicentrale del Comune di Treviso (TV):

- *Abitazioni Civili in stato conservativo OTTIMO, vanno da un minimo di €/mq 1.650,00 ad un massimo di €/mq 2.000,00;*
- *Abitazioni Civili in stato conservativo NORMALE, vanno da un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00.*

### **Stima di Mercato**

Il sottoscritto perito ritiene corretto applicare alla superficie commerciale calcolata un valore di **€/mq. 1.600,00** corrispondente a circa il valore medio riportato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le Abitazioni Civili in stato conservativo NORMALE.



**ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON AUTRIMESSA E CORTE ESCLUSIVA**

Foglio 1 Mappale 554 Subalterni 1-2

a - Piano Terra - Zona Res. Acc.	Mq.	89,82 x 1,00 =	89,82		
b - Piano Primo - Zona Residenziale	Mq.	106,95 x 1,00 =	106,95		
c - Piano Primo - Terrazzo sud	Mq.	8,48 x 0,30 =	2,54		
d - Piano Primo - Terrazzo est	Mq.	1,81 x 0,30 =	0,54		
e - Piano Terra - Autorimessa	Mq.	21,10 x 0,60 =	12,66		
f - Corte Scoperta Esclusiva	Mq.	462,76 x 0,05 =	23,14		
Totale Mq. =			235,66	x €/mq.	1.600,00 = € 377.048,00
			<b>Parziale Stima (arrotondata) = €</b>		<b>378.000,00</b>
			<i>Detrazione del 30% circa per possesso in quota =</i>		<i>-113.400,00</i>
			<b>Parziale STIMA "di immediato realizzo" = €</b>		<b>264.600,00</b>
<b>TOTALE STIMA = €</b>					<b>264.600,00</b>
QUOTA DI PROPRIETA' - ██████████			(3/6) = €	132.300,00	
QUOTA DI PROPRIETA' - ██████████			(1/6) = €	44.100,00	
QUOTA DI PROPRIETA' - ██████████			(1/6) = €	44.100,00	
QUOTA DI PROPRIETA' - ██████████			(1/6) = €	44.100,00	

**RISPOSTA AL QUESITO N.5:**

***“tenti la conciliazione delle parti, raccogliendo a verbale eventuali proposte conciliative”***

Per quanto concerne il tentativo di conciliazione, il sottoscritto perito ha proceduto ad elaborare un ipotetico progetto divisionale mirato sulla liquidazione del Sig. ██████████ (attore).

In particolare, si assegna ai comproprietari (convenuti) l'intera Abitazione oggetto di c.c. (1/3 a ciascuno) attraverso l'acquisto della quota di proprietà del Sig. ██████████

█████████ ██████████.



COMPROPRIETARI		
██████████	=	quota 3/6
██████████	=	quota 1/6
██████████	=	quota 1/6
██████████	=	quota 1/6
BENI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva	= €	264.600,00
<b>TOTALE Stima</b>	= €	<b>264.600,00</b>
QUOTE DI SPETTANZA		
██████████ (3/6)	= €	132.300,00
██████████ (1/6)	= €	44.100,00
██████████ (1/6)	= €	44.100,00
██████████ (1/6)	= €	44.100,00
<b>Totale</b>	= €	<b>264.600,00</b>

### PROGETTO DIVISIONALE 1

QUOTA ██████████ - PARTE ATTRICE		
Liquidazione quota parte di proprietà	= €	-
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	-
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= €	132.300,00
<b>Somma AVERE (PROCEDURA)</b>	= €	<b>132.300,00</b>

██████████ - PARTE CONVENUTA		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva (1/3)	= €	88.200,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>88.200,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= -€	44.100,00
<b>Somma DARE</b>	= €	<b>44.100,00</b>

██████████ - PARTE CONVENUTA		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva (1/3)	= €	88.200,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>88.200,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= -€	44.100,00
<b>Somma DARE</b>	= €	<b>44.100,00</b>

██████████ - PARTE CONVENUTA		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva (1/3)	= €	88.200,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>88.200,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= -€	44.100,00
<b>Somma DARE</b>	= €	<b>44.100,00</b>

Altra ipotesi divisionale potrebbe essere la possibilità di assegnazione della quota di ██████████ ad uno dei comproprietari o familiari.



In particolare, si assegna ai comproprietari (*convenuti*) la quota di spettanza dell'Abitazione oggetto di c.c. (1/6 a ciascuno) mentre l'acquisto della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] (*attore*) pari ad 3/6 potrebbe essere ceduta a solo uno dei comproprietari o acquisita dai familiari (VALE ANCHE PER L'ACQUISTO DI TERZI).

## PROGETTO DIVISIONALE 2

QUOTA DI [REDACTED] - PARTE ATTRICE		
Liquidazione quota parte di proprietà	= €	132.300,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>132.300,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	=	-
<b>Somma DARE ALLA PROCEDURA</b>	= €	<b>132.300,00</b>

[REDACTED] - PARTE CONVENUTA		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva (1/3)	= €	44.100,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>44.100,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= -€	44.100,00
	= €	-

[REDACTED] - PARTE CONVENUTA		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva (1/3)	= €	44.100,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>44.100,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= -€	44.100,00
	= €	-

[REDACTED] - PARTE CONVENUTA		
1 - Abitazione Unifamiliare con Autorimessa e Corte Esclusiva (1/3)	= €	44.100,00
<b>Totale ASSEGNAZIONE</b>	= €	<b>44.100,00</b>
Dedurre QUOTE DI SPETTANZA	= -€	44.100,00
	= €	-

Si ribadisce l'ammontare delle spese di Sanatoria di circa € 7.000,00 esclusi oneri e accessori; Il tutto come suddiviso a pag.7.

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

La sottoscritta ha inviato alle parti la bozza della perizia e non ha ricevuto alcuna osservazione. L'unica nota all'elaborato pervenutami è dell'avvocato Alessandra Buzzavo, che ha precisato riguardo alle ipotesi divisionali da me descritte, che "i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], non hanno, al momento, liquidità per ipotizzare



*l'acquisto delle altre quote, e non hanno in ogni caso interesse all'assegnazione del bene ai valori risultanti dalla Consulenza”.*

## **CONCLUSIONI**

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Carlo Baggio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Portogruaro lì, 07-04-2023

Arch. Elisabetta Fagotto



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Terza Sezione Civile

**Causa Civile R.G. 2703/2021**

Parte Attrice:

[REDACTED]

Parte Convenuta:

[REDACTED]

Parte Intervenuta:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

**Dott. Carlo Baggio**

## **PREMESSA**

Con ordinanza del 15 settembre 2022, in relazione alla Causa Civile R.G. 2703/2021, la S.V.I. nominava Consulente Tecnico d'Ufficio me sottoscritta architetto Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro in via Del Castello n.1 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, invitandomi a redigere l'elaborato peritale depositato con processo telematico in data 11-04-2023.

A seguito della lettura del suddetto elaborato peritale, in data 20-04-2023, il G.I. Dott. Carlo Baggio risponde alla stessa con le seguenti osservazioni:

- 1. quali siano tutte le difformità edilizie riscontrate nell'immobile;*
- 2. se le stesse siano sanabili (con particolare riferimento agli ampliamenti di volume) e con quali costi;*
- 3. in cosa consistono gli "oneri e accessori"*
- 4. sulla base di cosa si giustifichi la prospettata riduzione di ben il 30% del valore dell'immobile.*

La S.V.I. rinvia l'udienza in data 15-06-2023 alle ore 11:30.



## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

La sottoscritta procede a rispondere ai punti riferiti alle “**Osservazioni**” poste dal Giudice Istruttore Dott. Carlo Baggio.

### RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.1:

*“quali siano tutte le difformità edilizie riscontrate nell'immobile”*

Alla luce della nuova documentazione edilizia reperita, come già specificato nella richiesta di proroga del 31-01-2023 e come descritto nella risposta al punto n.3 del “Quesito” originario, qui sotto è riportato l'elenco dei titoli edilizie rilasciati (vedi allegato) e l'elenco delle opere edilizie in difformità agli stessi.

#### Titoli Edilizi:

- **Nulla Osta** per la nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale, **n. 8 prot. 14936** del 22-08-1951;
- **Permesso di Abitabilità n. 14224** del 05-11-1952;
- **Licenza Edilizia** per sistemazione del fabbricato esistente e ampliamento **n.30/9** del 20-03-1963;
- **Autorizzazione di Abitabilità n.4513** del 16-05-1964.

#### Difformità Edilizie

- Modifiche prospettiche derivanti da una diversa costruzione delle scale di collegamento esterne e da una diversa distribuzione e dimensione dei serramenti esterni lungo tutti i prospetti eccetto il prospetto est che risulta essere conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio;
- Modifiche interne riguardanti lievi slittamenti delle pareti interne e dei fori porta interni;
- Modifica di altezza in luogo dell'autorimessa la quale misura un'altezza di 3,35 mt diversamente dagli autorizzati 3,45 mt.
- Il pergolato esterno, che deve essere rimosso, è già parzialmente abbattuto, restano da eliminare le strutture metalliche ormai inutilizzate. Anche fuori dalla porta della cucina sono presenti dei montanti da impalcatura a formare un pergolato ma, tali



strutture sono da ritenersi amovibili dato il loro precario alloggiamento (è necessario eliminarle prima della cessione dell'immobile – vedi foto).

### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.2:**

*“se le stesse siano sanabili (con particolare riferimento agli ampliamenti di volume) e con quali costi”*

L'immobile oggetto della Causa Civile di cui all'oggetto risulta **SANABILE** e come già specificato nella risposta al punto n.3 del “Quesito” originario, sotto è riportato l'elenco dei costi a cui dover far fronte per poter espletare la Pratica Edilizia in Sanatoria valida alla regolarizzazione delle opere edilizie in difformità:

- ✓ Diritti di Segreteria per Pratica Edilizia in Sanatoria = € 200,00;
- ✓ Versamento minimo di € 1.000,00 a titolo di oblazione *(che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia)* =
- ✓ Diritti Catastali per Tipo Mappale = € 109,00;
- ✓ Diritti Catastali € 50,00 per ogni u.i.u. variata = € 100,00;
- ✓ Spese Tecniche per la redazione e presentazione della Pratica Edilizia in Sanatoria = € 3.500,00;
- ✓ Spese Tecniche per la redazione e presentazione del Tipo Mappale = € 1.500,00;
- ✓ Spese Tecniche per la redazione e presentazione di Pratica Catastale Doc.Fa per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati = € 500,00.

Il tutto per un costo complessivo di € 6.909,00 arrotondati a € 7.000,00, *(escluse le spese vive)* è da considerarsi al netto di oneri e accessori.

Per quanto riguarda gli *ampliamenti di volume*, l'avvenuto reperimento della nuova documentazione dove, a seguito del confronto della stessa con lo stato di fatto dell'immobile, ha evidenziato che l'ampliamento è stato regolarmente autorizzato dalla suddetta documentazione di cui alla Pratica Edilizia in Variante del 07-03-1963.

### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.3:**

*“in cosa consistono gli oneri e accessori”*



Gli oneri e accessori di cui al precedente punto fanno riferimento ai compensi dei professionisti e le relative spese tecniche che variano in base al regime d'iva e al contributo relativo alle varie casse previdenziali.

#### **RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N.4:**

*“sulla base di cosa si giustifichi la prospettata riduzione di ben il 30% del valore dell'immobile”*

Nella risposta ai punti n.2-4 del “Quesito” originario, sono definite le criticità dell'immobile che la sottoscritta, in qualità di estimatrice ha ritenuto importanti per abbatterne il valore commerciale:

- immobile non comodamente divisibile se non attraverso opere edilizie architettoniche / strutturali e di variazione catastale;
- grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- attuale intestazione dell'immobile che risulta diviso in quota;
- immobile oggetto di causa civile e non comodamente inseribile nel mercato libero;
- il deprezzamento normalmente applicato per un più veloce realizzo;
- l'interesse a cedere una quota velocemente ai comproprietari;
- nel caso di vendita a terzi, dell'intero immobile, anche la necessità di suscitare interesse a partecipare all'acquisto.

Nella perizia, l'immobile, parte da un valore privo di svalutazione, diventa quindi possibile, per la procedura, applicare altre decurtazioni ritenute più opportune per la causa in corso.

#### **CONCLUSIONI**

Nella speranza di aver risposto in maniera esaustiva a tutte le osservazioni effettuate, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Carlo Baggio per la fiducia accordatami e rassego la presente relazione.

Portogruaro lì, 05-05-2023

Arch. Elisabetta Fagotto

