

Tribunale di Venezia – Sezione Prima Civile
Causa Civile n. 7194/2022

Giudice: Dott. Fabio Massimo SAGA
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Franco Davanzo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CAUSA CIVILE R.G. N. 7194/2022**

Promossa da

con l'avv.to Alessio GOLLUCCIO e CTP non nominato

Contro:

con l'avv.to Gianfranco PERULLI e CTP arch. Giulio Secchiati

Con l'avv.to Gianmaria BOSCARO e CTP non nominato

C.T.U. Arch. Franco DAVANZO

RELAZIONE DEL C.T.U. con risposte alle osservazioni delle Parti

Premessa

In data 19.01.2023 l'Illustrissimo Signor Giudice Dott. F.M. Saga mi ha nominato C.T.U. nella causa in epigrafe. Nell'udienza del 10.02.2023 ho prestato giuramento e mi è stato posto il seguente quesito:

“Effettuati ogni indagine e accertamento ritenuto necessario e/o opportuno, il c.t.u.:

- dica se vi siano irregolarità edilizie e/o urbanistiche e/o catastali;
- consegua il certificato ipo-catastale ventennale, rivolgendosi all'uopo a Notaio di fiducia, previo preventivo di spesa;
- consegua l'attestazione di prestazione energetica, rivolgendosi all'uopo a perito del settore, qualora non sia in grado di attestarla da sé;
- dica quale sia il valore attuale dell'immobile, tenuto (conto) delle circostanze di cui sopra, e documentando lo stato dell'immobile con planimetrie e fotografie nitide;
- dica se è comodamente divisibile ex art. 720 c.p.c.;
- formuli un progetto divisionale in ogni caso, prevedendo all'uopo i conguagli e tenuto conto di eventuali richieste di assegnazione svolte medio tempore dalle parti.”

Il Signor Giudice ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il **23.02.2023 ad ore 10,00**; determinato che l'elaborato peritale venga inviato ai CTP per osservazioni entro il **23.06.2023**; entro il **10.07.2023** i CTP potranno inviare le loro osservazioni; entro il **25.07.2023** il deposito della perizia con la valutazione di eventuali osservazioni.

Architetto Franco Davanzo – Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2824
Galleria San Donato n. 4/17 – 30027 SAN DONA' DI PIAVE - VE-
TEL. 0421- 487834 – mail: studio.davanzo@pec.fsda.it



RELAZIONE**Sulle operazioni peritali svolte**

Le operazioni peritali sono iniziate presso i luoghi di causa in data 23.02.2023 a partire dalle ore 10,00 e seguenti (Primo Verbale delle Operazioni Peritali – All.to A).

Erano presenti oltre al sottoscritto ed alla mia assistente, anche l'avv.to Alessio Golluccio per parte ricorrente ed il CTP arch. Giulio Secchiati per parte [REDACTED]

Ho proceduto ad un rilievo metrico e fotografico dei luoghi ed ho potuto constatare che il numero civico è il numero 8 anziché 6.

Ho indetto una nuova sessione di operazioni peritali per il 28.04.2023 per consentire all'ausiliario, ing. jr. Francesco Talon, di compiere il sopralluogo di rito avendo egli ottenuto l'incarico di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). L'incontro era stato convocato con mia mail certificata del 21.04.2023 (vedere All.to 26); nessuna delle parti era presente e, di conseguenza, non fu possibile accedere ai luoghi di causa (Secondo Verbale delle Operazioni Peritali – All.to B).

In data 08.05.2023 l'avv.to Luca Bortolato ha rinunciato al mandato assunto nei confronti della sig.ra [REDACTED] ed è stato sostituito dall'avv.to Gianfranco Perulli (vedere All.to 39 e 41).

Nuove operazioni peritali si sono tenute in data 11.05.2023 per poter consentire il sopralluogo dell'ausiliario e per sondare la disponibilità delle parti ad addivenire ad una soluzione transattiva. In quest'occasione ho consegnato a tutte le parti una bozza di stima del valore dell'immobile: le parti si sono riservate di valutarla e si è rimasti d'accordo che mi avrebbero dato una risposta entro il 26 maggio 2023; nel caso vi fosse stata anche una minima disponibilità a trovare un accordo, mi sarei re-incontrato con le parti il 26 maggio (Terzo Verbale delle Operazioni Peritali – All.to C).

Successivamente, in data 22 maggio 2023 con mail certificata del 22.05.2023 ore 16,29, l'avv.to Golluccio mi ha informato che a seguito dello scambio epistolare tra i legali delle parti non era possibile trovare un accordo e quindi riteneva superfluo l'incontro del 26.05.2023 e mi invitava a procedere con la bozza dell'elaborato peritale (All.to 51).

Con mail certificata del 22.05.2023 delle ore 18,00 ho sospeso l'incontro dichiarandomi disposto a ri-fissarlo nel caso fossero sorte nuove disponibilità a transare; nel caso nulla mi fosse comunicato entro quella data, avrei steso la bozza di perizia (All.to 52).

Sono intercorse le seguenti comunicazioni scritte:

All.to 1 – Inviata mail cert. del 20.02.2023 ore 09,14 a studio Fantuzzi: chiedo visure catastali complete;

All.to 2 – Inviata mail cert. il 20.02.2023 ore 10,07 a notaio Bianchini + parti: richiesta preventivo;

All.to 3 – Inviata mail cert. il 20.02.2023 ore 10,13 a notaio Acconcia + parti: richiesta preventivo;

All.to 4 – Inviata mail cert. il 20.02.2023 ore 12,08 a tutte le parti: comunico data inizio O.P.;

All.to 5 – Inviata mail cert. il 20.02.2023 ore 15,41 a tutte le parti: invio i documenti catastali;

All.to 6 – Inviata mail cert. del 20.02.2023 ore 10,18 a notaio Terracina: richiesta preventivo;

All.to 7 – Ricevuta mail cert. del 20.02.2023 ore 15,59 da avv. Golluccio: [REDACTED]

non nomina alcun CTP;



All.to 8 – Ricevuta mail il 20.02.2023 ore 18,05 da Studio Bianchini: contiene preventivo;

All.to 9 – Ricevuta comunicazione del 21.02.2023 dall'avv.to Bortolato: la [REDACTED] non nomina alcun CTP;

All.to 10 – Inviata mail cert. del 22.02.2023 ore 11,48 ad avv. Boscaro: la Sua cliente ha versato importo per fondospese inferiore a quanto indicato dal Giudice;

All.to 11 – Ricevuta mail del 27.02.2023 ore 09,41 da Studio Acconcia: contiene preventivo;

All.to 12 – Inviata mail cert. del 14.03.2023 ore 10,50 a tutte le parti: contiene copia della istanza al Giudice per essere autorizzato a nomina del notaio;

All.to 13 – Inviata mail cert. del 14.03.2023 ore 11,11 ad avv.to Golluccio. Trattasi di reinvio della mail all.to 12 al solo avv.to Golluccio per mancato recapito della stessa;

All.to 14 – Inviata mail cert. del 14.03.2023 ore 11,27 a tutte le parti: contiene 1° Verbale delle O.P.;

All.to 15 – Depositata in Tribunale comunicazione all'Illustrissimo Signor Giudice: chiedo autorizzazione a incaricare notaio Acconcia;

All.to 16 – Ricevuta mail il 17.03.2023 ore 11,26 da Tribunale: contiene autorizzazione a nomina del notaio Acconcia;

All.to 17 – Inviata mail cert. del 24.03.2023 ore 10,36 a Studio Acconcia + parti: contiene incarico a far redigere il ventennale;

All.to 18 – Inviata mail cert. del 24.03.2023 ore 15,44 a ing. Talon+parti: contiene richiesta preventivo a ing. jr. Talon;

All.to 19 – Inviata mail cert. del 24.03.2023 ore 15,52 al solo avv.to Golluccio: contiene re-invio della mail delle ore 15,44 per errato indirizzo;

All.to 20 – Ricevuta mail cert. del 28.03.2023 ore 10,00 da ing. jr. Talon: contiene preventivo;

All.to 21 – Ricevuta mail cert. del 28.03.2023 ore 19,32 da CTP Secchiati: contiene dai catasto reginale caldaia;

All.to 22 – Deposito in Tribunale del 30.03.2023 ore 14,36 di istanza al Giudice di nomina quale ausiliario dell'ing. jr. Talon Francesco;

All.to 23 – Ricevuta mail cert. del 05.04.2023 ore 09,49 da Comune di Jesolo: contiene documenti accesso atti;

All.to 24 – Inviata mail cert. del 05.04.2023 ore 18,47 tutte le parti: contiene documenti inviati dal comune di Jesolo;

All.to 25 – Ricevuta comunicazione del Tribunale del 14.04.2023 ore 14,33: contiene autorizzazione alla nomina dell'ing. jr. Talon;

All.to 26 – Inviata mail cert. del 21.04.2023 ore 12,51 a tutte le parti: contiene nomina dell'ing. jr. Francesco Talon ed indicazione della data di sopralluogo;

All.to 27 – Inviata mail cert. del 28.04.2023 ore 19,00 a tutte le parti: contiene 2° Verbale delle O.P.;

All.to 28 – Ricevuta mail cert. del 28.04.2023 ore 18,57 da CTP Secchiati: contiene mail di prova;

All.to 29 – Inviata mail cert. del 28.04.2023 ore 19,10 a CTP Secchiati: ri-trasmetto all'arch. Secchiati la mail delle ore 19,00;

All.to 30 – Inviata mail cert. del 28.04.2023 ore 19,16 a CTP Secchiati: contiene mail del 05.04.2023 ore 18,47 perché non ricevuta correttamente;

All.to 31 – Ricevuta mail del 28.04.2023 ore 16,05 da Studio Acconcia: richiedono nuovamente incarico su mail ordinaria;

All.to 32 – Ricevuta mail cert. del 29.04.2023 ore 09,13 da avv. Golluccio: contiene scuse per mancata partecipazione OP del 28.04.2023;

All.to 33 – Inviata mail cert. del 02.05.2023 ore 10,03 a tutti, convoco OP per l'11.05.2023 per rilievo e sondaggio possibilità di transare;



All.to 34 – Inviata mail del 02.05.2023 ore 10,16 a Studio notarile Acconcia: confermo di aver già inviato incarico il 24.03.2023;

All.to 35 – Ricevuta mail cert. del 02.05.2023 ore 10,50 da ausiliari ing. jr. Talon: ho calendarizzato data nuove OP;

All.to 36 – Ricevuta mail del 02.05.2023 ore 16,51 da avv.to Golluccio: conferma partecipazione a OP per transazione;

All.to 37 – Ricevuta mail cert. del 03.05.2023 ore 14,17 da CTP Secchiati: conferma partecipazione a OP per transazione;

All.to 38 – Ricevuta mail del 08.05.2023 ore 09,35 da Studio Notarile Acconcia: contiene Relazione Ventennale;

All.to 39 – Ricevuta mail cert. del 08.05.2023 ore 16,32 da Avv.to Bortolato: comunica che ha rinunciato al mandato;

All.to 40 – Inviata mail cert. del 09.05.2023 ore 08,50 a tutti: annullo OP del giorno 11.05.2023 a causa dell'assenza del legale di [REDACTED]

All.to 41 – Ricevuta mail cert. del 09.05.2023 ore 13,12 da CTP Secchiati: comunica che il nuovo avvocato di [REDACTED] è l'avv.to Gianfranco Perulli;

All.to 42 – Inviata mail cert. del 09.05.2023 ore 15,50 a tutti: comunico conferma OP per l'11.05.2023;

All.to 43 – Ricevuta mail del 10.05.2023 ore 16,52 da Studio notarile Acconcia: contiene atto di vincolo del 10.03.1983;

All.to 44 – Inviata mail cert. del 10.05.2023 ore 18,20 a tutti: contiene Certificato Ventennale

All.to 45 – Inviata mail cert. del 11.05.2023 ore 17,09 a tutti: contiene 3° Verbale OP;

All.to 46 – Ricevuta mail del 11.05.2023 ore 20,29 da ausiliario ing. jr. Talon: mi comunica che codici chiave e catasto caldaia sono errati;

All.to 47 – Inviata mail cert. del 12.05.2023 ore 12,30 a tutti: il mio ausiliari mi comunica che i codici catasto regionale caldaia sono errati, chiedo codici corretti;

All.to 48 – Ricevuta mail cert. del 12.05.2023 ore 13,25 da avv.to Golluccio: comunica che i codici sono corretti;

All.to 49 – Ricevuta mail cert. del 12.05.2023 ore 16,42 da ing. jr. Talon: ho trovato l'errore e depositato APE;

All.to 50 – Ricevuta mail cert. del 12.05.2023 ore 19,08 da CTP Secchiati: comunica che ha incontrato l'ing. jr Talon e che ha appreso che ha risolto i problemi dei codici catasto caldaie;

All.to 51 – Ricevuta mail cert. del 22.05.2023 ore 16,29 da avv.to Golluccio: comunica l'attuale situazione impedisce il raggiungimento di un accordo divisionale;

All.to 52 – Inviata mail cert. del 22.05.2023 ore 18,00 a tutti: prendo atto della comunicazione dell'avv.to Golluccio dell'impossibilità di transare, sospendo l'incontro del 26.05.2023;

All.to 53 – Inviata mail cert. del 22.05.2023 ore 18,14 a tutti: trasmetto APE redatta da ing. jr. Talon;

All.to 54 – Ricevuta mail cert. del 30.05.2023 ore 10,39 da ing. jr. Talon: contiene preavviso di parcella.

All.to 55 – Inviata mail cert. del 05.06.2023 ore 18,55 a tutti: contiene mia bozza di perizia. Poiché essa è stata stesa con largo anticipo rispetto ai tempi concessi dall'Illustrissimo Signor Giudice, ho chiesto di anticipare la data delle osservazioni;

All.to 56 – Ricevuta mail cert. delle ore 19,35 da arch. Secchiati: comunica la sua decisione di inviare le sue osservazioni entro la data indicata dal Giudice;

All.to 57 – Inviata mail cert. delle ore 16,48 a tutti: confermo che attenderò osservazioni entro il 10.07.2023;



Tribunale di Venezia – Sezione Prima Civile
Causa Civile n. 7194/2022

Giudice: Dott. Fabio Massimo SAGA
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Franco Davanzo

All.to 58 – Ricevuta mail cert. delle ore 15,55 da avv. Golluccio: contiene sue osservazioni alla mia bozza di perizia;

All.to 59 – Ricevuta mail cert. delle ore 22,50 da arch. Secchiati: contiene sue osservazioni alla mia bozza di perizia;

All.to 60 – Ricevuta mail cert. delle ore 19,16 da arch. Secchiati: chiede notizie circa le sue osservazioni alla mia perizia.



Risposte al quesito peritale.

Premesse:

nel rispondere al quesito peritale, verrà seguito l'ordine dei quesiti proposti.

QUESITO PARTE PRIMA

"Effettuati ogni indagine e accertamento ritenuto necessario e/o opportuno, il c.t.u.:

- dica se vi siano irregolarità edilizie e/o urbanistiche e/o catastali;

6

1 - Descrizione generale dell'immobile; localizzazione

L'immobile oggetto di studio è un appartamento sito in Jesolo Lido, Via Mincio n. 8 (erroneamente in atti è indicato il n. 6).

Catastalmente l'appartamento è così identificato:

N.C.E.U.

Comune di Jesolo (VE)

Foglio 73

Particella 447

Subalterno 8, cat. A/2, classe 2, 7 vani, Rendita €. 488,05 – Piano T-1

Intestazione:

per la quota di 1/3

per la quota di 1/3

per la quota di 1/3

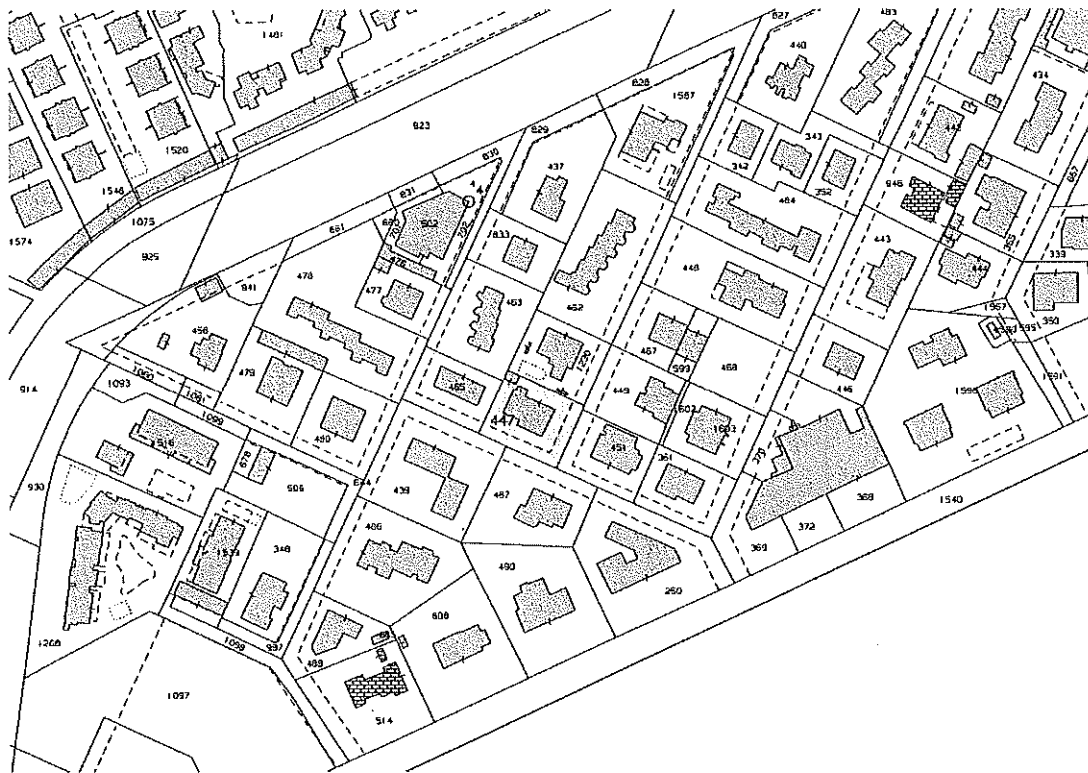


Fig. 1 – Estratto mappa catastale del Foglio 73 del Comune di Jesolo (VE). Evidenziato il mappale 447





Fig. 2 – Planimetria ricavata da Google Maps del Comune di Jesolo (VE) con indicato il punto in cui è il mappale 447. L'abitazione dista circa 450 m dalla spiaggia.



Fig. 3 – Planimetria ricavata da Google Maps del Comune di Jesolo (VE) con indicato il mappale 447





Foto 4 – L'abitazione vista da Via Mincio



Foto 5 – L'abitazione vista da Via Mincio



Foto 6 – Vista dall'angolo Via Mincio - Via Ticino



Foto 7 – Vista da Via Ticino. In primo piano la struttura in metallo a copertura di automobili

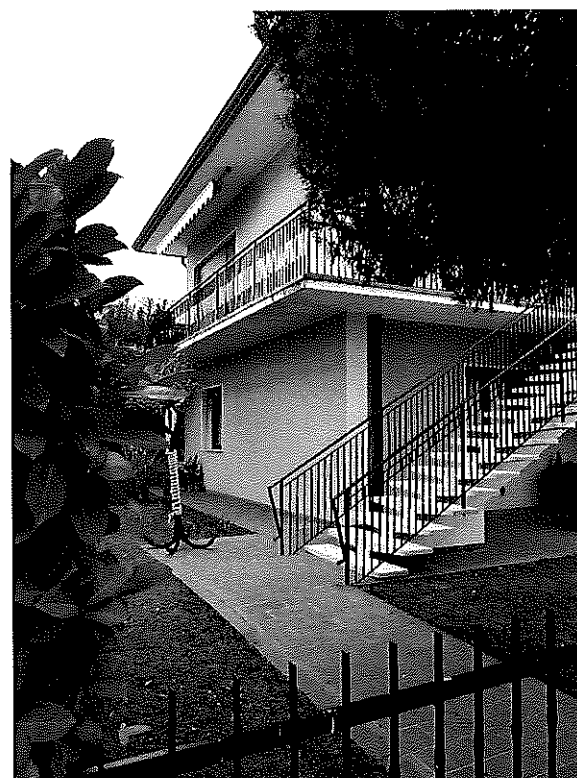


Foto 8 – Particolare della scala di accesso al P. 1°.



2 – Regolarità edilizia

La realizzazione dell'edificio è stata autorizzata con i seguenti permessi:

- 2.1 - NULLA OSTA del 08.10.1969 prot. 11595 rilasciato ad [REDACTED]
- 2.2 - CONCESSIONE EDILIZIA del 09.04.1983 n. 1650/1983 prot. 20303, pratica n. 582 – 1982 intestata a [REDACTED] con la quale furono autorizzate modifiche al fabbricato esistente;
- 2.3 – Permesso di Abitabilità del 23.12.1983 n. 614 prot. 016945;
- 2.4 – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della L.47/85 n. 3084, protocollo 12308/86 – 39619/95, Pratica edilizia n. 3016/86, Pratica di Sanatoria n. 2870 rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di un garage e di una centrale termica;
- 2.5 – D.I.A. presentata in data 06.12.2007 prot. (A) GE2007 / 0070445 fasc. 12 intestata a [REDACTED]
- 2.6 – Certificato di Agibilità n. B/08/05090 del 12.08.2008
(Tutti questi documenti sono contenuti nell'All.to G)

Il subalterno 8 (appartamento sito al piano primo) gode di diritto di proprietà, in quota, anche sullo scoperto comune circostante.

Effettuato il rilievo metrico (vedere All.to E) e fotografico (vedere All.to F) dell'appartamento, ho potuto individuare alcune difformità tra lo stato esistente e quello autorizzato.

In particolare:

- 1) I fori finestra e portafinestra del soggiorno sono difformi rispetto allo stato approvato. Il foro finestra è indicato di dimensioni cm 260 x 140 ma nella realtà è di dimensioni cm. 228 x 140; la porta è autorizzata di dimensioni cm 80 x 240 ma nella realtà è di dimensioni cm 88 x 230. Queste minori dimensioni dei fori non comportano violazione degli indici minimi di illuminazione e di ventilazione richiesti;
- 2) I fori finestra e portafinestra della camera da mq. 13,10 nella planimetria "Stato di Fatto" sono riportate invertite rispetto alla realtà; nei disegni del prospetto, invece sono riportate nella posizione corretta. Dunque non si tratta che di un errore materiale ma che consiglio di correggere;
- 3) Il locale destinato a Centrale Termica è stato autorizzato come un unico locale: nella realtà è stato suddiviso in due porzioni distinte, una che ospita la caldaia del sub. 7 (piano terra) e l'altra che alloggia la caldaia del sub. 8 (piano primo);
- 4) Sullo scoperto comune è presente una costruzione prefabbricata con struttura portante in acciaio zincato e copertura in tessuto impermeabile. Essa è stata realizzata in assenza di autorizzazione e non rispetta la distanza dai confini di proprietà. Dovrà essere demolita con costi stimati pari a €. 2.000,00 oneri compresi.

Per le ragioni di cui sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Per la regolarizzazione della posizione si dovrà procedere con una Sanatoria Edilizia ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 con una sanzione non inferiore a €. 516,00.

La pratica edilizia avrà un costo di circa €. 3.500,00 oneri di legge compresi

3 – Regolarità catastale

Al precedente punto 2 sono indicate le difformità rilevate.



Si dovrà procedere alla modifica dell'elaborato planimetrico e alla sostituzione delle schede dei sub 7 e 8 attribuendo ad ogni subalterno la porzione di competenza della centrale termica (ora sub 10) e correggendo la posizione dei serramenti esterni.

Per le ragioni di cui sopra NON si dichiara la conformità catastale. Per la regolarizzazione si dovrà procedere alla sostituzione con modifica delle schede dei sub. 7 e 8 e la soppressione del sub. 10. Il costo per tali adempimenti avrà un costo di circa €. 1.400,00 oneri e tasse compresi.

QUESITO PARTE SECONDA

- *consegua il certificato ipo-catastale ventennale, rivolgendosi all'uopo a Notaio di fiducia, previo preventivo di spesa;*

Il certificato ipo-catastale è stato ottenuto ricorrendo al notaio Oleg Nicola Acconcia (vedere All.to H)

QUESITO PARTE TERZA

- *consegua l'attestazione di prestazione energetica, rivolgendosi all'uopo a perito del settore, qualora non sia in grado di attestarla da sé;*

Il certificato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato ottenuto ricorrendo all'ausiliario ing. jr. Francesco Talon (vedere All.to I)

Il fabbricato è risultato essere in classe energetica E.

QUESITO PARTE QUARTA

- *dica quale sia il valore attuale dell'immobile, tenuto (conto) delle circostanze di cui sopra, e documentando lo stato dell'immobile con planimetrie e fotografie nitide;*

1. Descrizione dell'edificio

L'edificio in cui è situato l'appartamento oggetto di valutazione è a due piani, entrambi adibiti ad abitazione.

La struttura portante è di tipo misto, con pilastri in c.a. mista a muratura portante in laterizio. I solai sono in latero-cemento, la copertura a padiglione con manto in tegole di cemento. Le pareti, internamente, sono intonacate al civile. Esternamente è stato realizzato un cappotto di coibentazione dello spessore pari a circa 4 cm in EPS: la finitura esterna è in intonachino acrilico tipo "venezia".

E' presente un ampio scoperto ove esiste un unico accesso carraio dalla via Ticino.

Sul fronte di Via Mincio e sul lato a sud del lotto lo scoperto è destinato a giardino; il rimanente scoperto (nord-est) è pavimentato con autobloccanti in calcestruzzo e destinato a percorso per l'accesso carraio e parcheggio di automobili. In questa zona è presente la struttura in acciaio zincato e tessuto destinata alla protezione di automobili che è priva di autorizzazione e dovrà essere demolita.

2. Descrizione della zona

L'edificio è inserito in zona residenziale di Jesolo Lido, a distanza di circa 450 m dalla spiaggia. La zona di riferimento è il Lido Ovest, in zona interna rispetto a Piazza Mazzini e Piazza Internazionale, ovvero le zone più pregiate ed appetibili dal mercato edilizio di Jesolo.

L'attrattiva principale è la spiaggia di Jesolo che nei mesi estivi diventa tra le più frequentate e richieste d'Europa.



3. Descrizione dell'appartamento

L'appartamento è situato al piano primo, ed è raggiungibile attraverso una scala esterna molto comoda; esso è contornato sui lati nord, sud ed ovest da poggiatestai di complessivi mq. 39,57.

L'altezza interna è pari a m. 2,91 circa.

Esso è così composto: ingresso da mq. 4,71 circa, soggiorno da mq. 23,74 circa, pranzo da mq. 14,18 circa, disimpegno da mq. 3,93 circa, ripostiglio da mq. 6,17 circa, cucina da mq. 16,05 circa; la zona notte ha un disimpegno da mq. 4,27 circa, una camera da mq. 13,85 circa, una camera da mq. 16,68 circa, un bagno da mq. 5,51 circa, una camera da mq. 13,05 circa.

Le condizioni dell'appartamento sono decisamente molto buone:

- Le pareti interne sono intonacate e finite al civile e pitturate;
- I pavimenti sono rivestiti con legno pregiato essenza teak;
- Le porte interne sono in legno laccato ovvero tamponate con vetro lavorato ed arricchito con inserti in vetro colorato tipo "murrina";
- I battiscopa sono in legno di teak;
- Il bagno è dotato di sanitari in ceramica e rivestimenti a pavimento e parietali in ceramica monocottura di eccellente qualità;
- I serramenti esterni sono in legno di conifera con vetro isolante ed avvolgibile in plastica;
- Esternamente è presente un "cappotto" di coibentazione con pannello di spessore non inferiore a 4 cm, finito con intonachino tipo "veneziana" in resina acrilica.
- E' presente l'impianto di riscaldamento collegato a radiatori in ghisa entro nicchia, alimentato da caldaia autonoma a gas metano;
- L'impianto elettrico è presente e pare ben dimensionato;
- E' presente l'impianto di raffrescamento.

Per quanto riguarda gli impianti di cui ai punti precedenti è d'obbligo riferire che non sono stati eseguiti controlli specifici e pertanto si dovrà procedere ad una verifica puntuale eseguita da personale specializzato ed autorizzato.

Lo stato di conservazione è eccellente e la prima impressione che si ha visitando l'appartamento è quella di eleganza e cura nei particolari costruttivi.

Maggiori indicazioni sono contenute negli Allegati E e F.

4. Stima

Per il calcolo della superficie commerciale si farà ricorso a quanto previsto dall'Allegato C del DPR 138/98.

Si perverrà al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (dopo adeguata commercializzazione) ricorrendo al metodo del confronto con altri beni simili recentemente compravenduti sul mercato edilizio locale, pur applicando idonei indici di adeguamento tenuto conto che:

- L'appartamento è inserito in un edificio di due soli unità abitative;
- L'edificio è dotato di un buon scoperto che, pur non essendo eccessivamente ampio è sufficiente per dare alle due unità abitative un buon livello di comodità;
- La zona in cui è inserito il fabbricato è di particolare pregio: è distante circa 400 – 450 m dalla spiaggia di Jesolo e alle spalle di Piazza Mazzini e di Piazza Internazionale. Piazza Mazzini,



- in particolare, è considerata il cuore pulsante estivo di Jesolo, zona ambita dai giovani e con la maggiore appetibilità commerciale dell'intero litorale jesolano;
- Lo stato di conservazione dell'appartamento è eccellente ed esso, pur avendo circa quarant'anni offre un ottimo standard di qualità delle finiture;
 - L'appartamento, pur avendo una zona giorno molto ampia e tre camere da letto è dotato di un solo bagno. E' però possibile la trasformazione del ripostiglio da mq 6,17 in bagno, operando le dovute opere edili;
 - L'appartamento è privo di autorimessa; il solo garage esistente è del proprietario del sub. 7 (altra proprietà). Vi è la possibilità, previa modifica delle recinzioni, di realizzare un ulteriore cancello carraio e un posto auto (vedere Planimetria contenuta nell'All.to L);
 - L'appartamento ha un A.P.E. che la pone in classe E, ma vi è la possibilità di accrescerne la classificazione (fino ad arrivare a B) mediante la sola insufflazione di un isolante sul solaio di sottocopertura.

Calcolo della Superficie Commerciale

Superficie appartamento al lordo delle murature

Mq. 6,08 x 8,13=	Mq. 49,43	
Mq. 10,02 x 9,65=.....	Mq. 96,69	
	
Somma	Mq. 146,12.....	Mq. 146,12

Terrazza circostante l'appartamento

Mq. 1,06 x 8,96=	Mq. 9,49
Mq. 1,06 x 4,23=	Mq. 4,48
Mq. 1,85 x 2,55=	Mq. 4,72
Mq. 10,02 x 1,06=	Mq. 10,62
Mq. 10,49 x 1,06=	Mq. 11,12

Somma.....	Mq. 40,43

Mq. 40,43 – 25,00= mq. 15,43

Mq. 25,00 x 30%=	Mq. 7,50
Mq. 15,43 x 10%=	mq. 1,50

Somma pari alla Superficie commerciale	Mq. 155,12
Arrotondata a mq. 155,00	

Si decide di non computare l'aumento di superficie per lo scoperto a ragione del possibile assegnamento di porzioni in via esclusiva.

Ho assunto informazioni presso due agenzie immobiliari locali che mi hanno riferito:

Architetto Franco Davanzo – Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2824
Galleria San Donato n. 4/17 – 30027 SAN DONA' DI PIAVE - VE-
TEL. 0421- 487834 – mail: studio.davanzo@pec.fsda.it



Agenzia **L'Immobiliare** sita in Via Aquileia 176/a (Sig. Paolo Girotto) a Jesolo che mi ha comunicato un valore di vendita del sub 8, dopo opportuna commercializzazione, non inferiore a €.320/340 mila.

Agenzia **Immobiliare Stella** sita in Via Mameli 40 a Jesolo che mi ha comunicato un valore di mercato del sub 8, dopo opportuna commercializzazione di circa €. 360/400 mila.

I valori OMI indicano per il 2° Semestre 2022

Comune di Jesolo (VE)

Zona: Suburbana/ Lido Ovest

Destinazione: residenziale

Per Abitazioni Civili di Stato conservativo Normale un valore a mq variabile da un minimo di €. 2.350/mq ad un massimo di €. 2.800/mq.

Per le ragioni espresse al precedente punto 4, ritengo equo applicare un prezzo unitario a mq. pari a €. 2.500,00/mq

Più probabile valore di mercato mq. 155 x €. 2.500,00= €. 387.500,00

Detrazioni:

Sanatoria per difformità fori	€.	3.500,00 -
Sanzione comunale	€.	516,00 -
Demolizione della struttura abusiva.....	€.	2.000,00-
Modifica alla recinzione per realizzazione del secondo accesso carraio esclusivo del sub. 8.....	€.	5.000,00 -
Pratica catastale per sostituzione schede e elaborato planimetrico	€.	<u>1.400,00 -</u>

Più probabile valore di mercato €. 375.084,00

Arrotondando si indica il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di studio, dopo opportuna commercializzazione, in €. 375.000,00 (dico euro trecentosettantacinquemila/00)

QUESITO PARTE QUINTA

- dica se è comodamente divisibile ex art. 720 c.p.c.;

L'immobile oggetto di stima non è comodamente divisibile. L'unica porzione divisibile (e che è opportuno dividere) è lo scoperto, attualmente bene comune ad entrambi gli appartamenti.

QUESITO PARTE SESTA

- formuli un progetto divisionale in ogni caso, prevedendo all'uopo i conguagli e tenuto conto di eventuali richieste di assegnazione svolte medio tempore dalle parti."

Durante il tentativo di conciliazione ho sentito tutte le parti. Era emersa la disponibilità da parte di [redacted] ma ad un prezzo largamente inferiore rispetto a quanto risultante dalla stima.

Dopo aver comunicato alle parti il più probabile valore di mercato del bene oggetto di divisione, tutti hanno convenuto che era opportuno che io procedessi con la stima.



Tribunale di Venezia – Sezione Prima Civile
Causa Civile n. 7194/2022

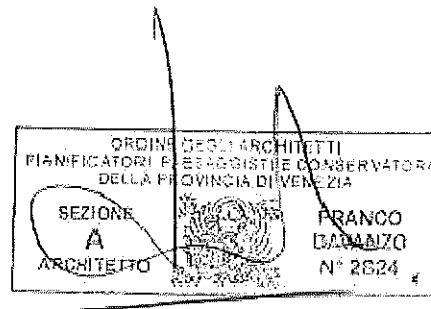
Giudice: Dott. Fabio Massimo SAGA
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Franco Davanzo

Il progetto di divisione è rappresentato nella Planimetria Allegato L (Planimetria modificata e individuata con la lettera L/1 dopo le osservazioni delle Parti) e riguarda solo lo scoperto comune e consiste in:

- 1) Modifica della recinzione su Via Mincio con realizzazione di un nuovo accesso carraio che sarà ad uso esclusivo del sub.8;
- 2) Suddivisione dello scoperto (ora comune) in 3 parti:
 - La porzione a nord-est, rappresentata in colore giallo nella planimetria, verrà assegnata in via esclusiva al sub 8 (appartamento al piano primo);
 - La porzione a nord-est, rappresentata in colore rosso nella planimetria, verrà assegnata in via esclusiva al sub. 7 (appartamento al piano terra)
- 3) La porzione posta a sud-est e sud-ovest, rappresentata in colore verde nella planimetria, rimarrà parte comune ai sub 7 ed 8. Vi sarà l'obbligo da parte dei proprietari dei due appartamenti di provvedere alla sua manutenzione del verde con spese da suddividere in parti eguali.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver fedelmente assolto l'incarico assegnatomi.

Arch. Franco Davanzo.



San Donà di Piave, 05.06.2023

Architetto Franco Davanzo – Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2824
Galleria San Donato n. 4/17 – 30027 SAN DONA' DI PIAVE - VE-
TEL. 0421- 487834 – mail: studio.davanzo@pec.fsd.it



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA MIA BOZZA DI PERIZIA

OSSERVAZIONI DELL'AVV.TO GOLLUCCIO

In data 28.06.2023 mi sono giunte le osservazioni dell'avv.to Golluccio, legale di [REDACTED] (vedere All.to 58)

Nelle osservazioni si condivide quanto da me relazionato nei punti da 1 a 5. Per quanto riguarda la parte sesta del quesito, Egli conviene sulla necessità di addivenire alla suddivisione dello scoperto, ma propone, per evitare futuri attriti tra i proprietari dei due appartamenti, di suddividere lo scoperto in modo da non avere porzioni di proprietà in comune.

Ritengo l'osservazione accoglibile

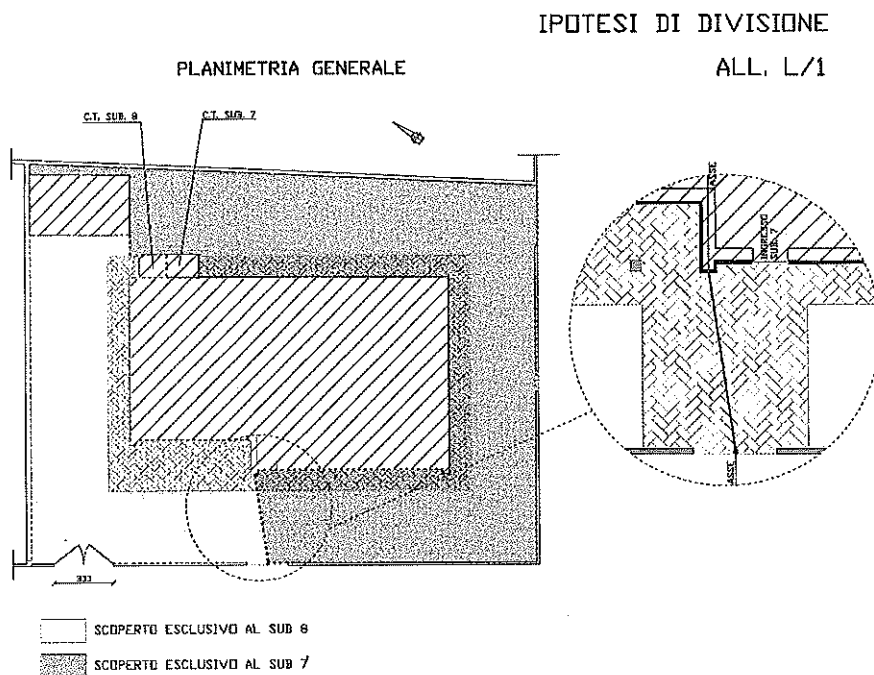
Per questo motivo, concordo sulla opportunità di tracciare una nuova e diversa dividente tra lo scoperto da attribuire al sub 8 e quello da assegnare al sub. 7 così posizionata:

- Verso strada, in mezzeria del profilo tubolare da mm 100 x 100 che sorregge i due cancelli pedonali, l'uno (quello di sinistra) a servizio del sub.8 e l'altro (quello di destra) a servizio del sub. 7;
- A ridosso dell'abitazione, in mezzeria della risega che è posta accanto al portoncino d'ingresso al sub. 7.

La differenza di scoperto a favore del sub. 7 non comporta conguaglio da parte di questo sub verso gli altri poiché non incide sul valore del sub. 8.

Maggiori informazioni sono contenute nel nuovo Allegato L/1 che viene di seguito unito.

In questo allegato trova modifica anche la larghezza del nuovo cancello carraio che viene ridotta a m. 3,00 per i motivi che verranno spiegati nel capitolo delle risposte alle osservazioni del CTP arch. Secchiati.



In figura si riporta l'ALLEGATO L/1. Per più chiare informazioni consultare l'Allegato L/1
Architetto Franco Davanzo – Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2824
Galleria San Donato n. 4/17 – 30027 SAN DONA' DI PIAVE - VE-
TEL. 0421- 487834 – mail: studio.davanzo@pec.fsd.it



OSSERVAZIONI DELL' ARCH. SECCHIATI

In data 29.06.2023 ho ricevuto le osservazioni del CTP di parte [REDACTED] arch. Giulio Secchiati.

Il CTP non ha svolto specifiche osservazioni alle quali sarebbe stato più immediato rispondere ma ha scelto di sviluppare un completo elaborato che Egli definisce "controperizia".

Le pagine non sono numerate e quindi cercherò di individuare i punti oggetto di risposta richiamando i capitoli in cui sono contenuti.

Scorrendo l'elaborato dell'arch. Secchiati, mi proverò a rispondere a quelle che possono essere "osservazioni contrarie" e che potrebbero richiedere risposte.

16

Punto 1.

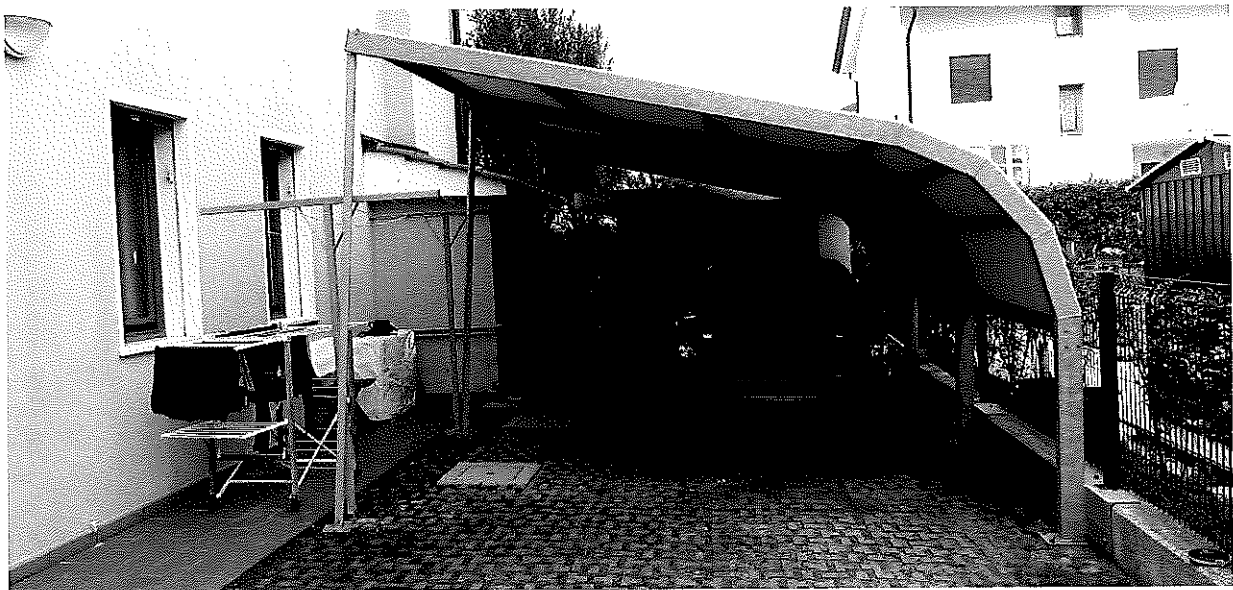
Al punto 2 – REGOLARITA' EDILIZIA viene indicato in modo erroneo la data di emissione del Permesso di Abitabilità n. 614 che è del 23.12.1983.

Punto 2.

Al punto 2 – REGOLARITA' EDILIZIA Egli dice che la tettoia abusiva può essere sanata con il consenso dei vicini; la rimozione o sanatoria deve comunque essere approvata o controfirmata da entrambe le proprietà dello scoperto.

Al proposito osservo che l'art. 91 del Regolamento Edilizio (ALL. M) al Comma 5 lettera b prevede:
"b) Affinchè le strutture di arredo non siano considerate vere e proprie costruzioni e non rientrino nella fattispecie d'intervento edilizio devono avere le seguenti caratteristiche:

- *Le strutture di arredo devono essere realizzate in strutture leggere, legno/metallo e/o similari, con copertura in telo, arelle, cannucciati, con esclusione di qualsiasi opera muraria, prive di qualsiasi tipo di copertura fissa – ad eccezione di quella lamellare orientabile, oppure fissa ma opportunamente distanziata, per l'ombreggiamento della struttura stessa – e/o di tamponamento laterale;*
- *Distanza da confine di proprietà ml. 1,50, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate che preveda una distanza inferiore... (omissis)*



La struttura in metallo adibita ad autorimessa

Architetto Franco Davanzo – Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2824
Galleria San Donato n. 4/17 – 30027 SAN DONA' DI PIAVE - VE-
TEL. 0421- 487834 – mail: studio.davanzo@pec.fsda.it



Nella realtà, la struttura:

- 1) E' adibita ad autorimessa;
- 2) È dotata di tamponamento laterale che giunge fino a circa m. 1,2 circa da terra;
- 3) Non rispetta la distanza dai confini di proprietà che dovrebbe essere minimo m 1,50. Non è oggetto del quesito che il CTU cerchi assensi e/o autorizzazione dai vicini;
- 4) La struttura non è staticamente determinata. E' probabile che essa nasca per essere ammortata (la parte più alta) ad una parete in muratura; in subordine questa può essere sostituita da ben dimensionate colonne in metallo. In ogni caso le colonne attualmente esistenti non sono state adeguatamente dimensionate e sono solo appoggiate al terreno.

Confermo che la struttura deve essere demolita.

Punto 3.

Al punto 2 – REGOLARITA' EDILIZIA si indica la presenza dei contatori sul fronte sud della recinzione. Non si ritiene che la loro esistenza sia da considerare un abuso edilizio. Il loro spostamento non è necessario perché ad essi si accede dalla pubblica via.

E' corretto sostenere che la loro esistenza potrebbe imporre la riduzione del cancello, che io stimo in m. 3,00 circa:

- Tale larghezza di passaggio è sufficiente per l'accesso con un'automobile considerando la larghezza della strada antistante che dispenserà dall'eseguire difficili manovre;
- Nel caso fosse necessario disporre di un accesso carraio di maggiore larghezza si potrà ricorrere alla sostituzione della conifera che cresce accanto all'attuale cancello pedonale.
- La variazione non incide sul valore stimato dell'immobile.

Si accetta l'osservazione e si riduce la larghezza del nuovo cancello pedonale così come indicato nell'ALLEGATO L/1

Punto 4.

Al punto QUESITO PARTE QUARTA , 1 – Descrizione dell'edificio

- 4.1 – Si evidenziano presenze di muffe sulla testa del poggolo: trattasi di fenomeno eliminabile con una semplice pulizia. Non incide sul valore di stima.
- 4.2 – Si lamenta lo stato di usura degli avvolgibili: di ciò si è già tenuto conto nel valore di stima;
- 4.3 – Si lamenta lo stato di conservazione della tenda da sole: la tenda da sole non è stata considerata e il suo stato di conservazione non ha influito sulla determinazione del prezzo;

Al punto QUESITO PARTE QUARTA , 2 – Descrizione della zona

- 4.4 – Si lamenta la mancanza di parcheggi: a parte il fatto che dietro Piazza Mazzini vi è Piazza Internazionale con un grande parcheggio scoperto ed interrato, questo elemento non influisce sulla valutazione dell'immobile poiché l'appartamento sub 8, se messo sul mercato secondo l'ipotesi divisionale, potrà disporre di almeno 2 posti auto;
- 4.5 – La "movida jesolana" è da considerare una peculiarità positiva e non un disvalore. A riprova di ciò, vi è la grande differenza di quotazioni (più alte) tra il Lido Ovest (ove è situato l'immobile oggetto di stima) ed il Lido Est (vedere ALL. N). Chi vuole tranquillità opta per la zona della pineta;
- 4.6 – Vi sono alcuni punti del rivestimento in cotto del vialetto e del poggolo che necessitano di stuccatura. Di ciò si è già tenuto conto nel valore di stima;

Al punto QUESITO PARTE QUARTA , 4 – Stima



4.7 – Il CTP arch. Secchiati sostiene: *“lo scoperto comune è indivisibile per affacci e in comproprietà con l'appartamento al piano terra, ogni modifica deve avere l'autorizzazione dell'altra proprietà;”*

Il quesito dell'Illustrissimo Giudice chiede che venga formulato un progetto divisionale. A parere dello scrivente CTU, l'appartamento non è divisibile comodamente.

Potrebbe essere divisibile a patto che l'intero appartamento fosse demolito e ricostruito: vi è un unico bagno, gli impianti tecnologici sono stati realizzati per un'unica unità: tutto ciò non corrisponde al giudizio di “comodamente divisibile”. La proposta dell'arch. Secchiati illustrata nella penultima pagina della sua “controperizia” non è mai stata ritenuta possibile dalle parti durante le operazioni peritali.

Lo scoperto è comodamente divisibile perché non sono necessarie particolari opere. Gli eventuali sotto-servizi quali impianti fognari, elettrici, idraulici e del gas potranno essere mantenuti accendendo reciproche servitù di passaggio.

Sul fatto che ogni modifica, compresa la divisione debba essere approvata dall' “altra proprietà”, si lascia ogni interpretazione e decisione all'Illustrissimo Signor Giudice.

4.8 – Il CTP arch. Secchiati rileva un presunto errore sull'età del fabbricato sostenendo che ha cinquant'anni e non quaranta. Si rileva che ciò che ha inciso sul mio valore di stima è stato l'effettivo stato di conservazione dell'appartamento che (confermo) è eccellente. Che il fabbricato sia stato iniziato più di 50 anni fa è vero, come è altrettanto vero che esso è stato dichiarato abitabile nel dicembre del 1983 ovvero trentanove anni e qualche mese fa.

Punto 5. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il CTP arch. Secchiati contesta il valore di stima da me individuato portando due perizie di stima di due diverse agenzie immobiliari.

Conosco bene il mercato immobiliare di Jesolo Lido, sia dell'usato che del nuovo e quando consulto le agenzie immobiliari locali è solo per raccogliere notizie generali, quali: l'andamento del mercato, i prezzi di vendita degli interventi immobiliari in fase di realizzazione nella zona ove è situato l'immobile oggetto di stima, l'appetibilità sul mercato immobiliare locale che il tipo di immobile oggetto di studio può avere.

Ovviamente osservo la massima riservatezza possibile, evitando di comunicare nomi dei proprietari e posizione specifica dell'immobile.

I valori OMI possono essere un riferimento per l'esperto estimatore, ma la stima non può esaurirsi nella semplice loro consultazione. Ciò potrebbe risultare fuorviante.

Nel determinare il valore di mercato, come già specificato, ho tenuto conto dello stato di conservazione, della disponibilità di posto auto e di tutti quegli altri elementi già specificati in perizia.

Le perizie di parte che ha fatto eseguire il CTP arch. Secchiati, una delle quali pagata 150 euro, contengono delle inesattezze, come ad esempio l'indicazione che l'immobile (sub 8) è privo di posto auto mentre dopo la modifica alla recinzione, potranno essere disponibili almeno due posti auto: ed il posto auto a Jesolo Lido è una commodity estremamente importante e costosa.

Ne deriva che, in linea di principio, entrambe le perizia portate del CTP arch. Secchiati (che continuano a rimanere perizie di parte) dovrebbero essere aumentate del valore dei posti auto mancanti



I valori OMI (vedere ALL. N) emessi dall'Agenzia delle Entrate, per Jesolo, Lido ovest, riportano due tipi di valori per Abitazioni Civili, quelli con stato di conservazione NORMALE (min. 2.350 €/mq, max 2.800 €/mq) e con stato di conservazione OTTIMO (min. 3.100 €/mq, max 4.100 €/mq).

Il divario di valore è, per stato NORMALE

Mq. 155 x €. 2.350,00 = €. 364.250,00 min. - spese pari a €. 12.416,00= €. 351.834,00

Mq. 155 x €. 2.800,00 = €. 434.000,00 max - spese pari a €. 12.416,00= €. 421.584,00

Il divario di valore è per stato OTTIMO

Mq. 155 x €. 3.100,00 = €. 480.500,00 min. - spese pari a €. 12.416,00= €. 468.084,00

Mq. 155 x €. 4.100,00 = €. 635.500,00 max. - spese pari a €. 12.416,00= €. 623.084,00

La mia perizia tiene conto dell'effettivo stato che è decisamente superiore allo stato NORMALE e dello stato di vetustà dell'immobile che è stato restaurato di recente: ciò si deduce dalle finiture che non sono certo quelle reperibili sul mercato edilizio nel 1969.

Il CTP arch. Secchiati indica un valore di mercato pari a €. 240.000/255.000 per l'immobile oggetto di stima, il che corrisponde a dire che il valore a mq. è corrispondente a

€. 240.000 / 155 mq = €/mq. 1.548, 38

€. 255.000 / 155 mq = €/mq. 1.645, 16

Trattasi di valori in aperto contrasto con quanto espresso dal mercato immobiliare di Jesolo Lido.

Per le ragioni sopra esposte si conferma il giudizio e valore di stima espressi in perizia.

Punto QUESITO PARTE QUINTA

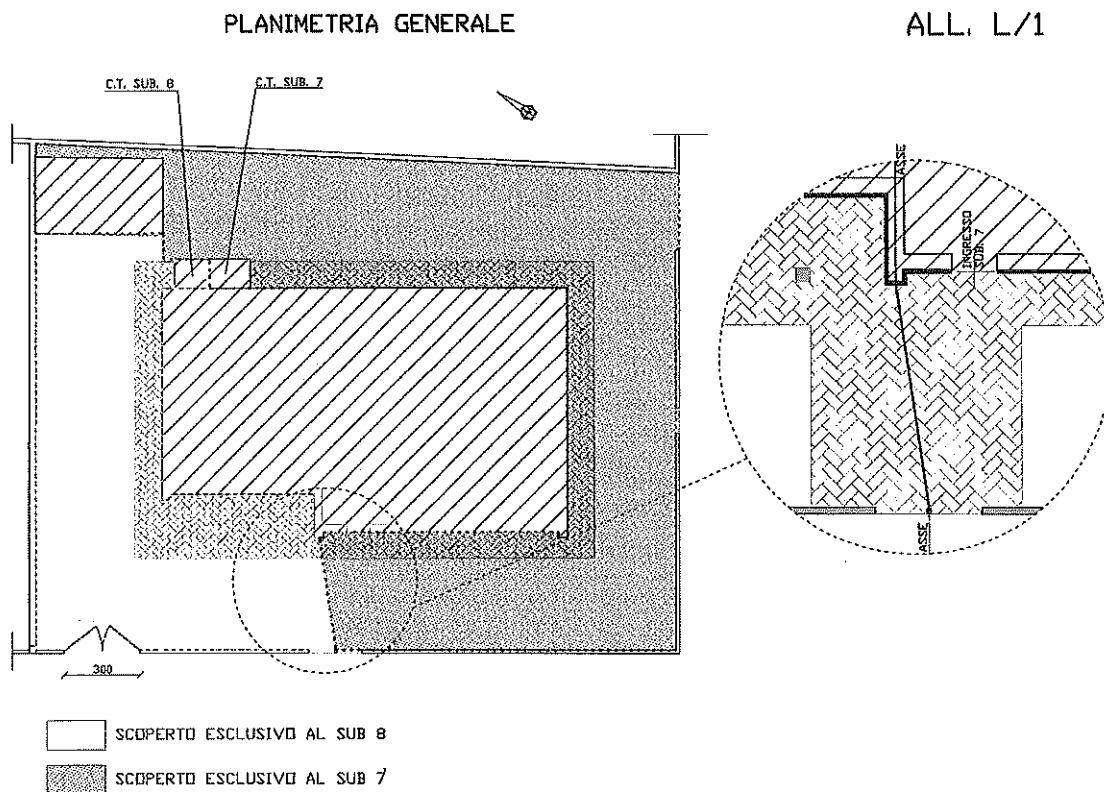
Non si condivide il giudizio di comoda divisibilità espresso dal CTP arch. Secchiati. Le disponibilità a trovare accordi stragiudiziali, durante le operazioni peritali, non sono emerse, anzi vi è stato l'invito (vedere all.to 51) da parte dell'avv.to Golluccio di proseguire con la stesura della perizia e nessun legale di altra parte ha espresso parere contrario.

Si conferma il giudizio di non comoda divisibilità per l'appartamento oggetto di stima.



SI RIASSUME, DI SEGUITO, IL PROGETTO DIVISIONALE COME MODIFICATO DOPO LE OSSERVAZIONI

IPOTESI DI DIVISIONE



Il progetto di divisione è limitato alla divisione dello scoperto, come rappresentato nella nuova Planimetria Allegato L/1.

Suddivisione dello scoperto in 2 parti:

- la porzione a nord-ovest, rappresentata in colore giallo nella planimetria, verrà assegnata in via esclusiva al sub 8 (appartamento al piano primo) con tutte le essenze arboree esistenti;
- la porzione a nord-est, rappresentata in colore rosso nella planimetria, verrà assegnata in via esclusiva al sub. 7 (appartamento al piano terra) con tutte le essenze arboree esistenti;
- il confine dello scoperto sub.7, a nord verrà così definito:
 - la linea di confine sarà adiacente alla parete ovest del garage già di proprietà del sub 7;
 - la linea di confine passerà in mezzeria dell'attuale parete divisoria tra le due diverse Centrali Termiche;
- lo scoperto a ovest verrà definito da una linea divisoria i cui vertici passeranno per:
 - la mezzeria del pilastro in tubolare mm 100x100 a sostegno dei due cancelli pedonali;
 - la mezzeria della risega esistente ed adiacente al portoncino d'ingresso del sub. 7;

Saranno a carico del futuro acquirente del sub 8 i costi di:

- a) Sanatoria per difformità fori;
- b) Pagamento delle sanzioni comunali per sanatorie e spese tecniche;



Tribunale di Venezia – Sezione Prima Civile
Causa Civile n. 7194/2022

Giudice: Dott. Fabio Massimo SAGA
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Franco Davanzo

- c) Oneri per demolizione e smaltimento della struttura abusiva;
- d) Oneri per modifica alla recinzione per realizzazione del secondo accesso carraio esclusivo al sub. 8 compresa la fornitura e posa di un cancello carraio scorrevole di foggia semplice;
- e) Oneri per redazione di pratica catastale per sostituzione schede e nuovo elaborato planimetrico.

21

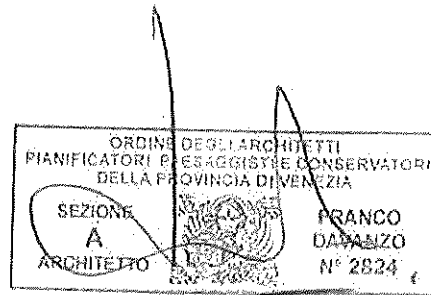
Verranno istituite reciproche servitù di passaggio di sotto servizi; reciproche servitù di luci e vedute.

Valore di stima, dopo opportuna commercializzazione pari a €. 375.000,00 del sub.8 compreso di nuovo scoperto esclusivo.

La vendita sarà sottoposta a tassa di registro.

San Donà di Piave, 24 luglio 2023.

Il C.T.U. Arch. F. Davanzo



Architetto Franco Davanzo – Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia n. 2824
Galleria San Donato n. 4/17 – 30027 SAN DONA' DI PIAVE - VE-
TEL. 0421- 487834 – mail: studio.davanzo@pec.fsda.it

