

TRIBUNALE CIVILE DI VICENZA

Tipo Proced. CONTENZIOSO

Numero di ruolo generale [REDACTED]

Tribunale di Vicenza - [REDACTED]

Giudice Relatore: Dott. DARIO MORSIANI

OGGETTO: Causa di divisione con stima del valore di mercato di vendita e di locazione e progetto di ripartizione – [REDACTED]

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU ARCH. GIOVANNI BASSI

PARTE ATTRICE:

[REDACTED]

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA

[REDACTED]

Vicenza, 06 Luglio 2016

INDICE

1. Il quesito del giudice	p. 4
2. Individuazione catastale degli immobili	p. 4
2.1. Regolarità catastale degli immobili	p. 4
3. Descrizione generale degli immobili - Rilievi sul posto e valutazioni	p. 5
3.1. Appartamento ██████	p. 6
3.1.1. Stato di conservazione	p. 6
3.2. Appartamento ██████	p. 6
3.2.1. Stato di conservazione	p. 6
3.3. Appartamento ██████	p. 7
3.3.1. Stato di conservazione	p. 7
3.4. Autorimessa ██████	p. 7
3.4.1. Stato di conservazione	p. 8
3.5. Autorimessa ██████	p. 8
3.5.1. Stato di conservazione	p. 8
3.6. Autorimessa ██████	p. 8
3.6.1. Stato di conservazione	p. 8
4. Regolarità urbanistica delle unità immobiliari	p. 10
5. Regolarità edilizia delle unità immobiliari	p. 10
6. Condizioni di Comerciabilità degli Immobili	p. 11
7. Stima del valore di vendita di mercato degli Immobili	p. 11
7.1. Consistenza	p. 11
7.2. Metodologi di stima del valore di vendita di mercato degli immobili	p. 16
7.2.1. Colloqui con le Agenzie Immobiliari della zona	p. 21
7.2.2. Analisi dei Comparabili	p. 22
7.3. Determinazione del Valore di vendita degli Immobili	p. 23
7.4. Stima del valore di locazione di mercato degli Immobili	p. 32
8. Valutazione sulla divisibilità e Progetto divisionale degli immobili	p. 33
9. Conclusioni e risposta ai quesiti del giudice	p. 34
9.1. Quesito 1	p. 34
9.2. Quesito 2	p. 34
9.3. Quesito 3	p. 34
9.4. Quesito 4	p. 34
9.5. Quesito 5	p. 34
9.6. Quesito 6	p. 34
9.7. Quesito 7	p. 35
10. Risposta a Osservazioni delle parti	p. 35

10.1. Risposta a Osservazioni di parte [REDACTED]	p. 35
10.2. Risposta a Osservazioni di parte [REDACTED]	p. 36

ELENCO ALLEGATI

All. 1 Visure catastali

All. 2 Planimetrie catastali – Estratto di mappa

All. 3 Atti di proprietà

All. 4 Planimetria Piano degli Interventi (PI) –Stralcio NTA - Schedatura urbanistica

All. 5 Autorizzazioni edilizie:

All. 5.1 Progetto Approvato [REDACTED]

All. 5.2 Progetto Approvato [REDACTED]

All. 5.3 Progetto in sanatoria [REDACTED]

All. 6 Relazione Fotografica

All. 7 Verbale di sopralluogo in data 15.04.2016

All. 8 Documentazione relativa ai Comparabili

All. 9 Osservazioni delle parti

All. 9.1 Osservazioni parte [REDACTED]

All. 9.2 Osservazioni parte [REDACTED]

1. Il quesito del giudice

Oggetto della Consulenza Tecnica di Ufficio sono alcuni immobili meglio specificati al punto 2, siti in [REDACTED]

Il quesito del giudice è il seguente:

“Il CTU, esaminati gli atti di causa, ispezionati i beni in comunione, effettuate le visure presso il catasto e da Conservatoria dei RRII, assunta ogni necessaria informazione, anche presso pubblici uffici:

- descriva i beni, riferendo anche se gli immobili appaiono occupati nella loro interezza o solo in porzione;
- accerti i diritti reali di terzi esistenti sui beni;
- accerti la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità stabilite dagli artt. 46 e 30 DPR 6.6.2001 n. 380;
- stimi il valore dei beni e ne valuti la divisibilità secondo le quote dei comproprietari;
- rediga un progetto di riparto, anche articolando diverse ipotesi;
- stimi il valore locativo dell'immobile;
- tenti la conciliazione”.

2. Individuazione catastale degli immobili

Le operazioni peritali, riguardano sei distinte unità immobiliari, tre abitazioni e tre autorimesse, site in Comune [REDACTED] ed individuate catastalmente (All. 1 e 2), come segue:

Sez.	Fg	Part	Sub	Cat.	cl	Cons.	Sup. cat.	Rendita €	Altre informazioni
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/4	5	4 vani		227,24	T
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/4	5	4,5 vani		255,65	1
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/4	5	8 vani		454,48	S1-T-1
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/6	2		22 mq	59,08	S1
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/6	2		29mq	77,88	S1
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/6	2		59mq	158,45	S1

2.1 Regolarità Catastale degli immobili.

La verifica delle planimetrie catastali evidenzia come queste non siano conformi. Si tratta comunque per le unità abitative di difformità sanabili. Si segnala ad esempio che le scale che distribuiscono ai due appartamenti di cui ai Sub. ■■■■, come anche all'interrato dovranno essere individuate a parte come b.c.n.c. Lo stesso vale per la loggia di ingresso che peraltro non è nemmeno riportata nelle planimetrie. Per quanto riguarda le autorimesse ed in genere l'area posta al seminterrato, si evidenzia il fatto che l'accesso ai Sub. ■ e Sub. ■ avviene direttamente attraverso il Sub. ■. Ciò costituisce una servitù di passaggio a favore dei Sub. ■■■■ ma ancor più mette in discussione la possibilità di utilizzare il Sub. ■ per la sosta degli autoveicoli, che rappresenta ovviamente la destinazione che dà ragione allo stesso oltre che essere quella individuata catastalmente. Infatti per accedere ai sub citati, i percorsi penalizzano il Sub. ■ che può essere utilizzato solo in parte.

Ulteriormente deve essere aggiornata ma lappa catastale (procedura Pregeo) per tener conto delle parti esterne al fabbricato, (vedi portico) che necessitano di regolarizzazione.

Ulteriormente il Sub ■ non appare accessibile che da parte di piccoli automezzi e tramite molteplici manovre che appaiono molto limitanti l'uso previsto catastalmente.

Ancora, si deve evidenziare come il Sub. ■ viste le dimensioni non possa che prevedere la sosta di veicoli di piccole dimensioni e comunque non corrispondenti alle dimensioni normalmente previste negli standard urbanistici ed edilizi.

In conclusione i tre Sub. con categoria C/6 appaiono in realtà poter permettere la sosta di veicoli di dimensioni ridotte, (particolarmente per il Sub. ■), sia per accedervi che per la necessità di invertire la direzione entro l'autorimessa. Non appare infatti possibile uscire dall'autorimessa in retromarcia percorrendo una rampa curva, in salita, di larghezza abbastanza modesta e in assenza di visibilità in corrispondenza del passo carraio sulla pubblica via.

3. Descrizione generale degli immobili - Rilievi sul posto e valutazioni

Gli immobili sono collocati su di un lotto lungo ■■■■■ in un tratto che si conclude con un accesso carraio privato che percorre l'intero lato a nord ovest. Da questa pubblica via si accede al lotto attraverso un passo carraio e due accessi pedonali. L'area di pertinenza è a prato lasciato incolto e perimetralmente al costruito vi è un marciapiede in calcestruzzo liscio che presenta alcuni cedimenti. La copertura del fabbricato è a doppia falda con manto in tegole. Esternamente la superficie è intonacata con contorni in pietra per le aperture e per le logge. I davanzali sono in graniglia di marmo per il blocco nord est (i due appartamenti sovrapposti) ed in pietra per la parte a sud ovest e la recinzione su strada è in elementi prefabbricati in cls.

I cancelli sono in struttura metallica e lo stato di conservazione del costruito appare mediocre anche se non sono evidenti dissesti o forme di degrado profondo che possano mettere in discussione la statica o la stessa conservazione dell'edificio.

Le superfici esterne come accennato appaiono prive di manutenzione da tempo, ancor più per la rampa di accesso alle autorimesse che appare impraticabile a causa di opere iniziate e non completate. Queste hanno compreso anche la demolizione della pavimentazione che ora lascia a vista gli scavi.

La copertura, si presenta integra e priva di infiltrazioni, con in evidenza delle opere impiantistiche elettriche in attesa di essere completate, evidentemente realizzate recentemente.

L'isolamento termico presente sul sottotetto posato decine di anni or sono, appare oggi deteriorato e sostanzialmente ormai quasi inutile e da smaltire e sostituire.

La posizione degli immobili è distribuita secondo due blocchi di proporzioni esterne del tutto simili. L'uno a sud ovest, accessibile dal n. ■ di ■■■■■■■■■■, costituito da un appartamento su due livelli (Sub. ■), e da un'autorimessa (Sub. ■), posta al livello seminterrato. L'altro a nord est (accessibili dal n. ■■■■■■■■■■), costituito da una scala che collega al piano terra e primo due appartamenti (■■■■■■■■■■), ed al piano seminterrato due autorimesse (■■■■■■■■■■). L'accesso ad entrambi gli immobili avviene dal passo pedonale al n. ■■■■■■■■■■ e dal vicino passo carraio.

Le zone comuni, scale ed ingressi, come poi tutto il fabbricato sono realizzate con materiali e finiture alquanto modeste e manifestano tutta la vetustà degli immobili così come la mancanza di opere di manutenzione straordinaria che siano state effettuate negli anni. In sostanza il fabbricato appare nel suo complesso con le medesime finiture con cui era stato realizzato, allora normali, oggi al di sotto di un pur modesto standard abitativo.

Ne deriva che, ai fini locativi, appaiono necessarie alcune opere di messa a norma e di sostituzione/completamento delle parti condominiali ed esterne così da garantire una collocazione nel mercato edilizio della locazione, o per garantire i requisiti minimi di benessere ambientale previsti dagli standard igienici attuali.

3.1 Appartamento ■■■■■■■■■■

L'appartamento è posto al piano terra nella parte a nord est del fabbricato e vi si accede direttamente dall'ingresso comune in corrispondenza dell'accesso pedonale al civico n. ■. L'altezza interna è di 287 cm. I davanzali sono in graniglia di marmo, i serramenti sono privi di vetrocamera, e gli impianti appaiono ancora nello stato in cui sono stati realizzati originalmente. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti a termosifoni in ghisa, e di una caldaia che certamente non appare più utilizzabile. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana od in piastrelle di graniglia di marmo. Gli avvolgibili sono in pvc. L'appartamento è semplicemente costituito di un corridoio centrale che distribuisce ad un servizio igienico ad una zona giorno dalla quale si accede ad un angolo cottura e a due camere.

3.1.1 Stato di Conservazione - ■■■■■■■■■■

L'immobile appare inutilizzato da molti anni, ed in cattivo stato di conservazione, con finiture sostanzialmente datate al 1960, epoca di costruzione di questa parte del fabbricato. Il livello come anche i sanitari sono da sostituire, gli impianti non a norma i pavimenti come i serramenti in legno sono vecchi e deteriorati, le pareti macchiate da chiazze di umidità e di muffa. In sostanza si tratta di un appartamento che non avendo impianti a norma e avendo uno stato di conservazione assolutamente non confacente alle prescrizioni minime igienico sanitarie e normative come anche proponibili sul mercato della locazione, allo stato non appare locabile se non dopo la realizzazione di significative opere di risanamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali opere peraltro sono necessarie al fine di dare una conclusione all'iter presentato per la regolarizzazione in sanatoria dello stato di fatto e per poter presentare la richiesta di agibilità.

3.2 Appartamento ■■■■■■■■■■

L'appartamento è posto al piano primo e vi si accede dalla scala con scalini in graniglia di marmo direttamente dall'ingresso al livello inferiore. Similmente all'appartamento sopra al quale è posto, i davanzali sono in graniglia di marmo, i serramenti sono in legno, gli avvolgibili sono in pvc. I serramenti diversamente dall'unità precedente, sono dotati di vetrocamera, sia pur trattandosi di prodotti già obsoleti, e la caldaia è stata sostituita con un prodotto a camera stagna che appare utilizzabile. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti a termosifoni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana od in piastrelle di graniglia di

marmo. Si compone similmente al precedente di un corridoio centrale che distribuisce ad un servizio igienico e ad una cucina dalla quale si accede ad un angolo cottura, e a due camere. La distribuzione interna si articola intorno al corridoio centrale con wc cucina e tre camere indicate nel progetto di sanatoria approvato. Dal pianerottolo di accesso all'appartamento si può accedere ad un terrazzo posto sopra all'ingresso.

3.2.1 Stato di Conservazione - [REDACTED]

L'immobile appare inutilizzato da anni, ed in cattivo stato di conservazione, con finiture datate all'epoca di costruzione, e con abbondante presenza di muffe e di degrado alle pareti. Il lavello come anche i sanitari sono da sostituire. L'impianto elettrico, diversamente dal resto del fabbricato appare essere stato soggetto ad una revisione che lo ha dotato del differenziale salvavita e della linea di terra. A vista in una cassetta di derivazione sono visibili fili elettrici rigidi non più a norma, e nelle verifiche effettuate durante il sopralluogo i fili in parte apparivano del tipo a norma anche se a volte di dimensioni insufficienti. Per questo nonostante la revisione effettuata alcuni anni or sono, si può ritenere che l'impianto attualmente non sia da ritenersi a norma.

L'appartamento appare quindi, nonostante le opere comunque eseguite in anni passati, caratterizzato da uno stato di conservazione assolutamente non confacente alle prescrizioni minime igienico sanitarie e normative come anche proponibili sul mercato della locazione, ed allo stato, similmente al precedente, non appare locabile se non dopo la realizzazione di significative opere di risanamento e di manutenzione (peraltro come già detto necessarie per l'ottenimento della agibilità).

3.3 Appartamento [REDACTED]

L'unità è posta nella parte a sud ovest del fabbricato e si distribuisce su due livelli, terra e primo. L'accesso avviene tramite una loggia coperta in corrispondenza del cancello al civico n. [REDACTED]. L'atrio di ingresso distribuisce alla sala da pranzo, al soggiorno ed al vano scale che si collega al piano primo ed all'interrato. Da un pianerottolo intermedio si accede ai servizi igienici e alla zona pranzo ad una cucina con terrazzo rivolto a sud. Al piano primo un corridoio centrale distribuisce alle tre camere al secondo servizio igienico e ad una loggia posta sopra a quella di ingresso.

Le finiture interne sono simili alle altre unità immobiliari, anche se di realizzazione più recente (questa parte del fabbricato è stata edificata nel 1968), con davanzali in pietra, e ceramiche monocottura come pavimentazioni dei vani e delle scale. I serramenti sono in legno verniciato con vetro singolo e le porte interne sono sempre in legno di modesta fattura.

Al piano interrato nel sottoscala accessibile dall'esterno trova posto la caldaia, sostituita recentemente così come molte delle tubazioni poste all'intradosso del primo solaio. Le scale di collegamento all'autorimessa interrata sono in cls liscio con elementi in legno. I sanitari così come la rubinetteria ed i rivestimenti dei bagni e della cucina, pur funzionanti sono prodotti che manifestano in tutto la vetustà di componenti non più al livello degli standard igienico sanitari di un appartamento da collocare sul mercato della locazione, o comunque da abitare. L'impianto elettrico è privo del salvavita e della linea di terra, ed è completamente da rifare.

3.3.1 Stato di Conservazione - [REDACTED]

Diversamente dalle altre unità che non sono occupate, l'appartamento è abitato lo stato di conservazione che evidenzia la necessità di opere di manutenzione straordinaria a cominciare dalla messa a norma dell'impianto elettrico. Come accennato, le finiture sono datate all'epoca di costruzione (1968), mancano completamente gli isolamenti termici come ogni altra predisposizione ora da considerarsi necessaria in una abitazione.

L'appartamento è quindi caratterizzato da uno stato di conservazione assolutamente non confacente alle prescrizioni minime igienico sanitarie e normative come anche proponibili sul mercato della locazione, ed allo stato, similmente ai precedenti, non appare locabile.

3.4 Autorimessa [REDACTED]

L'autorimessa è posta inferiormente alla zona di ingresso scala del blocco a nord est. Le dimensioni sono insufficienti alla sosta di un normale autoveicolo e per di più la scala si pone frontalmente alla superficie così da limitare ancor più la superficie utile. Manca una separazione tra il vano scala e l'autorimessa che quindi non rispetta la normativa VVF. Lateralmente alla scala vi è una superficie definita da un tramezzo e utilizzata a cantina.

Gli impianti elettrici, praticamente inesistenti, sono ancora quelli originari come tutte quelle che pare difficile chiamare finiture. In pratica lo spazio è da considerarsi al grezzo. L'accesso carraio avviene attraverso l'autorimessa di cui al Sub. [REDACTED], con le limitazioni già descritte in precedenza. Dall'autorimessa vi è un accesso al Sub. [REDACTED] attraverso una porta metallica. L'accesso tramite il Sub. [REDACTED] non è attualmente limitato da alcun serramento o basculante.

3.4.1 Stato di Conservazione - [REDACTED]

Come accennato sopra, lo spazio è praticamente privo di finiture, ed allo stato, similmente ai precedenti, non appare locabile od anche solo utilizzabile se non dopo la realizzazione di significative opere di risanamento e di manutenzione straordinaria. La pavimentazione è in cls liscio e si può praticamente considerare privo di impiantistica. Manca come accennato una separazione tra l'autorimessa e la scala in violazione della normativa vigente in tema di prevenzione incendi.

3.5 Autorimessa [REDACTED]

L'autorimessa è posta sul lato sud del blocco a nord est, accessibile dalla porta metallica che la separa dal Sub. [REDACTED] e tramite una apertura dal Sub. [REDACTED]. Tale apertura, allo stato ed in seguito alle demolizioni avvenute è sprovvista di alcun serramento o chiusura di sorta. Vi sono ulteriormente due finestre sul lato sud e, come si può evincere dalla Relazione Fotografica (All. 6), vi è un caminetto sulla parete nord est. Tale elemento è incompatibile con la sosta di autoveicoli ai sensi della normativa VVF, anche se va detto che lo spazio sembra essere stato utilizzato per lo più come taverna e deposito e non come autorimessa. Le pareti sono intonacate al grezzo e prive di tinteggiatura e la pavimentazione è in cls liscio.

Le difficoltà di utilizzare questo spazio come autorimesse sono state già accennate in precedenza, in tema di limitazioni all'accesso di autoveicoli di dimensioni normali. Sull'intradosso si vede un controsoffitto in cartongesso incompleto, previsto allo scopo di 'rettificare le misure esistenti per renderle congrue a quanto previsto nel progetto originale' e così poter presentare la pratica di sanatoria.

3.5.1 Stato di Conservazione [REDACTED]

Anche in questo caso si tratta di uno spazio praticamente al grezzo, privo di impianti e di finiture che si possano definire tali. Se lo stato di conservazione è solitamente riferito alle finiture, in questo caso è anche difficile valutarlo stante la loro assenza, visto che in sostanza si tratta di uno spazio mai completato secondo gli standard minimi.

3.6 Autorimessa [REDACTED]

L'autorimessa è posta nella parte a sud ovest, accessibile tramite una apertura arretrata rispetto al fronte del fabbricato a formare un portico. Sul lato rivolto a sud vi sono due finestre ed una porta. Come accennato e come si può vedere dalla planimetria catastale, dall'autorimessa si accede ai Sub. [REDACTED], con destinazione sempre ad autorimessa. Anche questa autorimessa presenta limitazione d'uso, a causa delle

dimensioni della zona di parcheggio e delle conseguenti difficoltà di manovra. Ciò deriva anche dalla necessità di permettere ai [REDACTED] di essere accessibili tramite l'autorimessa di cui al [REDACTED], aspetto che non può essere disatteso stante il diritto che deriva dal fatto che l'unico accesso per gli autoveicoli ai due Sub. citati, è garantito dal passaggio attraverso il [REDACTED]. Infatti solo apparentemente potrebbe permettere la sosta di più autoveicoli, ma in realtà la difficoltà di manovra per l'inversione di marcia ed appunto la necessità di permettere l'accesso alle altre autorimesse non solo limitano ad una l'auto parcabile ma ne limitano anche le dimensioni. Non appare nemmeno possibile stimare come deposito la superficie residuale in quanto necessaria alla manovra dei veicoli che devono entrare nelle altre autorimesse. Si evidenzia anche la dimensione ridotta dell'apertura (altezza di soli 200 cm), con una chiusura costituita di uno scorrevole in lamiera privo di coibentazione e risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

3.6.1 Stato di Conservazione - [REDACTED]

Anche questa autorimessa è uno spazio 'grezzo', privo di alcuna finitura (una parete non è nemmeno intonacata), con le tubazioni dell'impianto di riscaldamento dell'unità posta superiormente che scorrono a vista, priva di pavimentazione in seguito alla demolizione, e quindi comunque attualmente inutilizzabile se non inaccessibile. A terra si vedono le tubazioni di scarico collegate e non ancora ricoperte.

4. Regolarità urbanistica

La Zona Territoriale Omogenea in cui è collocato il fabbricato è C1 e l'isolato è individuato con schedatura al N. [REDACTED] (All. 4). La destinazione residenziale è pienamente coerente alle prescrizioni delle NTA:

Si riporta tralcio Art. 24 NTA

“ART. 24 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. B e C)

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

Zone C1 (art.17, comma 2, lettera a, L.R.11/2004)

Sono aree parzialmente edificate, ubicate all'interno di zone residenziali in corso di completamento o ad esse contigue in cui il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti è superiore o uguale al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è superiore a 0,50 mc/mq.

La tipologia edilizia prevalente è formata da edifici residenziali isolati, uni o bi-familiari, con una altezza media fuori terra di m.7,00. Le direttive del P.R.C. tendono ad agevolare il completamento del tessuto tramite Intervento Edilizio Diretto o piano di comparto, mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona. “

Si può quindi dichiarare la piena regolarità urbanistica degli immobili oggetto della valutazione.

5. Regolarità edilizia

Le autorizzazioni edilizie all'edificazione sono riferibili a tre distinte procedure attuate negli anni.

- Progetto Approvato [REDACTED]
- Progetto Approvato [REDACTED]
- Permesso in sanatoria [REDACTED]

Il primo progetto riguarda il blocco posto a nord est del lotto, sul quale ora sono presenti le due unità al piano terra e primo, e le due autorimesse affiancate al livello interrato.

Il secondo progetto aggiungeva il blocco a sud ovest con l'unità su due livelli e l'autorimessa inferiormente, in pratica raddoppiando il volume presente. Nell'uno come nell'altro caso, le difformità presenti riguardavano elementi secondari, a parte una scala esterna posta sul fronte ovest e il terrazzo su strada del primo blocco edificato nel 1960. Si tratta comunque di progetti in alcuni aspetti piuttosto "approssimativi", come forse era d'uso all'epoca della presentazione.

In data recente, nel 2012 si è proceduto alla presentazione di un Progetto in sanatoria delle varie difformità presenti, (Vedi PdC [REDACTED]). Nel parere favorevole del Comune di [REDACTED] erano indicate delle prescrizioni corrispondenti ad opere da realizzare, che, come evidenziato in precedenza non sono poi state completamente realizzate.

La sanatoria approvata in data [REDACTED], non risulta agli atti sia stata prorogata attraverso ulteriori atti autorizzativi disponibili presso il comune di [REDACTED], per cui è a tutti gli effetti decaduta di diritto "per la parte non eseguita" (vedi art. 15 DPR 380/2001). Ulteriormente non risultano agli atti i documenti riferiti alla [REDACTED], indicati nella notifica inviata alla ditta (vedi All. 5). Ne deriva che attualmente vi è un PdC decaduto, in astratto 'valido' per le sole parti eseguite, in mancanza di una Dichiarazione di Fine dei Lavori e di una Agibilità, e quindi in attesa che siano presentate. La presentazione della domanda di Agibilità, a parere potrebbe essere effettuata una volta completate le opere con la procedura di cui al comma 5-bis Art. 25 del DPR 380/2001, stante la necessità di autorizzare comunque la realizzazione delle opere mancanti. A tale proposito ho richiesto opportuno parere al Responsabile Uff. tecnico edilizia Privata del Comune di [REDACTED], il quale coerentemente ritiene che la procedura di sanatoria possa essere regolarmente completata tramite una autodichiarazione del tecnico incaricato in merito alla regolarità di quanto realizzato, (appunto comma 5-bis Art. 25 del DPR 380/2001), oltre alla applicazione di una sanzione di 77,00 Euro (c.3 art. 24 DPR 380/2001), dovuta al ritardo nella presentazione.

Un aspetto molto rilevante ai fini del valore dell'immobile, è rappresentato dal fatto che per la conclusione della pratica di agibilità è necessario presentare le dichiarazioni di conformità impiantistica, che prevedono la messa a norma degli impianti elettrici ed idrotermosanitari (vedi appunto art. 25 DPR 380/2001), come anche la dichiarazione di salubrità degli spazi di cui si chiede l'agibilità.

Si segnalano ulteriormente alcune difformità presenti in riferimento alle normative di prevenzione incendi, relativamente alla presenza di un caminetto nel Sub [REDACTED] (non possono essere presenti apparecchi a fiamma libera nelle autorimesse), come anche nel Sub [REDACTED] e nel Sub [REDACTED], vista l'assenza di una qualsiasi separazione tra l'autorimessa e la scala di accesso. Si tratta di elementi che non cambiano la valutazione sugli immobili relativamente al quesito posto, sia in merito al valore di vendita che di locazione, stante la sussistenza di difformità a livello impiantistico, di difficoltà nell'utilizzabilità degli spazi e di uno stato di conservazione che incidono in modo ancor più rilevante e sostanziale. Comunque pare corretto registrarle. Ulteriormente si rileva come il PdC in Sanatoria non tenga conto di questi aspetti, per cui anche una volta fossero completate le opere previste, l'immobile non rispetterebbe le norme di prevenzione incendi. Si tratta di una violazione purtroppo abbastanza frequente in fabbricati simili, in quanto questo specifico non rientra nei progetti in cui è necessario presentare C.P.I. o anche solo una SCIA antincendio; pur tuttavia la Regola Tecnica verticale (in questo caso il DM 1.02.1986 e smi), vale anche per i fabbricati non soggetti alle pratiche antincendio. Si presuppone comunque la necessità di una variazione catastale da effettuarsi al fine di regolarizzare quanto rilevato, peraltro regolarizzazione necessaria ai fini dell'ottenimento dell'agibilità.

Non si può quindi dichiarare la regolarità edilizia degli immobili nel senso della corrispondenza di quanto realizzato a quanto autorizzato mancando da una parte alcune opere (dalla motorizzazione del cancello carraio alla messa a norma degli impianti), e mancando il completamento della procedura nei termini sopra descritti. Allo stesso modo, si evidenzia la possibilità di ottenere la regolarità edilizia degli immobili, una volta che le opere siano state completate nei termini esposti nel progetto in sanatoria ed una volta che siano state espletate le procedure citate, tra le quali si ritiene si debba procedere ad una nuova presentazione del Progetto in sanatoria decaduto.

6. Condizioni di commerciabilità

Le condizioni di commerciabilità con specifico riferimento all'articolo 46 del DPR 6.6. 2001 N. 380, meritano un approfondimento. Infatti richiamato integralmente quanto riportato nel punto precedente, si deve ancora evidenziare la contraddizione rappresentata dal fatto che il PdC in Sanatoria appare decaduto e che le opere per ottenere l'agibilità degli immobili non possono essere realizzate con un titolo decaduto. Ne deriva che a prescindere dal fatto che la documentazione per ottenere l'agibilità possa, una volta completate le opere, essere presentata in ritardo rispetto ai termini di legge, le opere stesse non potrebbero essere realizzate in base ad un titolo decaduto. Appare quindi necessario attivare un'ulteriore richiesta di autorizzazione edilizia per la sola realizzazione delle opere che rimangono da completare. Allo stato comunque non si possono dichiarare le condizioni di commerciabilità in riferimento all'art 46 del DPR 380/2001.

7. Stima del valore di vendita di mercato degli Immobili

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in funzione della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato, secondo gli "IVS", standard internazionali di valutazione, è definito quale il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

7.1 Consistenza

La superficie commerciale degli immobili comprende la superficie principale e le superfici secondarie che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili assunti (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.2.3), e che si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed i prezzi delle superfici principali.

Nel caso all'esame si redige la seguente tabella per la determinazione delle superfici commerciali, ricavate graficamente dalle superfici esterne lorde (SEL secondo standard IVS), misurate graficamente sulle planimetrie presentate ed autorizzate in sanatoria:

Destinazione	Rapporto mercantile
Sup Principale	1
Logge e terrazzi coperti	0,75
Terrazzi esterni	0,5
Cantine e seminterrati	0,5
Spazi con h < 170 cm	0,5
Ingressi e scale comuni	1

Si è ritenuto, vista la qualità e validità della documentazione agli atti, ed in specifico la Autorizzazione edilizia in sanatoria a fronte della incompleta e non aggiornata documentazione catastale, che si dovesse far riferimento alla prima per quanto riguarda la determinazione della consistenza. Ciò può apparire in parte contraddittorio ma permette di meglio valorizzare i beni nella prospettiva di quanto richiesto dai quesiti posti ed in specifico dalla richiesta di produrre una proposta divisionale.

Appartamento	PT
---------------------	-----------

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup, Lorda	Quota proprietà	Sup. commerciale
Sup. Principale	1	69		69
Logge e terrazzi coperti	0,75	5	0,5	1,875
Terrazzi esterni	0,5			
Cantine e semint.	0,5			
Ingresso scale comuni	1	4	0,5	2
Spazi inferiori a 1,7m	0,5			
Superficie Commerciale Totale			mq	73

La consistenza dell'appartamento è considerata quindi in assenza della scala di accesso al piano primo che agli effetti serve solamente l'appartamento posto superiormente, e si ritiene dovrà a questo essere accorpata con anche la possibilità di limitare l'accesso alla scala stessa.

Appartamento	P1
---------------------	-----------

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup, Lorda	Quota proprietà	Sup. commerciale
Sup. Principale	1	74		74
Logge e terrazzi coperti	0,75	5	0,5	1,875
Terrazzi esterni	0,5	5		2,5
Cantine e seminterrati	0,5			
Ingresso	1	4	0,5	2
Scale	1	10	1	10
Spazi inferiori a 1,7 m	0,5			
Superficie Commerciale Totale			mq	90

La consistenza dell'appartamento è considerata quindi con la scala di accesso al piano primo che agli effetti è di uso esclusivo e con il terrazzo posto al piano primo.

■ - Appartamento

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup, Lorda	Quota proprietà	Sup. commerciale
Sup. Principale	1	160		160
Logge e terrazzi coperti	0,75	10		7,5
Terrazzi esterni	0,5	5		2,5
Cantine e seminterrati	0,5			
Ingresso	1			
Scale	1			
Spazi inferiori a 1,7 m	0,5			
Superficie Commerciale Totale			mq	170

La consistenza delle unità immobiliari al piano interrato a destinazione autorimessa, solitamente si valuta a corpo in quanto alla principale caratteristica relativa alla possibilità di parcheggiare uno o più automezzi. Nello specifico, e con i medesimi obiettivi sopraespressi, conseguenti alle difficoltà che si avrebbero nel parcheggiare degli automezzi, come anche alla sostanziale destinazione a deposito/taverna di parte degli spazi, si ritiene a livello conoscitivo, più completo esporre la consistenza anche attraverso la misurazione della superficie degli spazi. Le implicazioni riferite al valore saranno analizzate in seguito.

■ - Autorimessa

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup, Lorda	Quota proprietà	Sup. commerciale
Sup. Principale	1			
Logge e terrazzi coperti	0,75			
Terrazzi esterni	0,5			
Cantine e seminterrati	0,5	24		12
Ingresso	1			
Scale	1	8	0,5	4
Spazi inferiori a 1,70 m	0,5	4		2
Superficie Commerciale Totale			mq	18
Parcheggio (condizionato dalla lunghezza di 4 ml)				1

L'unità immobiliare seguente, come accennato in precedenza e sempre nell'ambito di una valorizzazione dei beni nel loro complesso, si ritiene particolarmente penalizzata in riferimento alla destinazione ad autorimessa. La difficoltà di accesso rende particolarmente difficile la sosta di un veicolo, inoltre la disposizione relativa di autorimesse e spazi di manovra vincola anche l'utilizzo del Sub. ■.

Sub ■ - Autorimessa

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup, Lorda	Quota proprietà	Sup. commerciale
Sup. Principale	1			
Logge e terrazzi coperti	0,75			
Terrazzi esterni	0,5			
Cantine e seminterrati	0,5	41		20,5
Ingresso	1			
Scale	1			
Spazi inferiori a 170 cm	0,5			
Superficie Commerciale Totale			mq	21
Parcheggio				0

Poste le considerazioni sopra espresse in merito alla utilizzabilità dello spazio, e evidenziata comunque la necessità di disporre di questa unità immobiliare (per ragioni di standard urbanistici), come accennato in precedenza e sempre nell'ambito di una valorizzazione dei beni nel loro complesso, la stessa unità si ritiene compatibile con la destinazione ad autorimessa di un veicolo di dimensioni particolarmente compatte. La difficoltà di accesso all'area di proprietà infatti rende anche in questo caso difficile la sosta di un veicolo di dimensioni standard. Viste le dimensioni dello spazio si prevede la realizzazione di uno spazio a cantina così da valorizzare il bene e tener conto della presenza del caminetto. Non a caso il Sub. ■ si presenta come spazio taverna ed è infatti presente un caminetto che non è compatibile con il parcheggio di un veicolo ai sensi della vigente normativa di prevenzione incendi.

Sub ■ - Autorimessa

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup, Lorda	Quota proprietà	Sup. commerciale
Sup. Principale	1			
Logge e terrazzi	0,75			

coperti			
Terrazzi esterni	0,5		
Cantine e seminterrati	0,5	73	36,5
Ingresso	1	7,5*0,5	3,8
Scale	1		
Spazi inferiori a 170 cm	0,5	4,5*0,5	2,3
Superficie Commerciale Totale		mq	43
Parcheggio			1

7.2 Metodologia di stima del valore di vendita di mercato degli immobili

METODOLOGIA DI STIMA: Si ritiene di dover utilizzare il Metodo del Confronto di mercato, (rif. Linee guida 05/2011 Punto R.3.4), secondo le indicazioni riferite alla Nota esplicativa N. 1.3 (Market Comparison Approach). Ciò in quanto la situazione riguarda immobili perfettamente collocabili sul mercato immobiliare e in riferimento ai quali, tramite la individuazione dei Prezzi Marginali desunti dalle caratteristiche degli immobili di riferimento, si possa con sufficiente approssimazione determinare il valore di mercato. La disciplina prevede quindi di operare una analisi di mercato che è stata condotta mediante:

- Verifiche e colloqui con Agenzie Immobiliari di zona.
- Acquisizione di dati immobiliari riferiti a transazioni avvenute, con verifica diretta di tre unità immobiliari comparabili.

Si ritiene che prima di determinare il valore degli immobili vadano preliminarmente espone alcune valutazioni generali sul mercato immobiliare residenziale, e poi valutare specificatamente la situazione del mercato immobiliare della zona in cui sono collocati gli immobili.

Ciclo del mercato immobiliare. La lettura del Rapporto Immobiliare 2015 pubblicazione OMI del 21 Maggio 2015, relativo ai fabbricati residenziali su dati del 2014, espone dei dati che evidenziano a livello generale una prima pur modesta inversione di tendenza nel numero delle NTN (Numero di Transazioni Normalizzate), dal 2006. A questa pur modestissima variazione relativa ai volumi di vendita non pare essere corrisposto un aumento nei prezzi degli immobili.

(Vedi Fig. 2 del Rapporto OMI)

Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



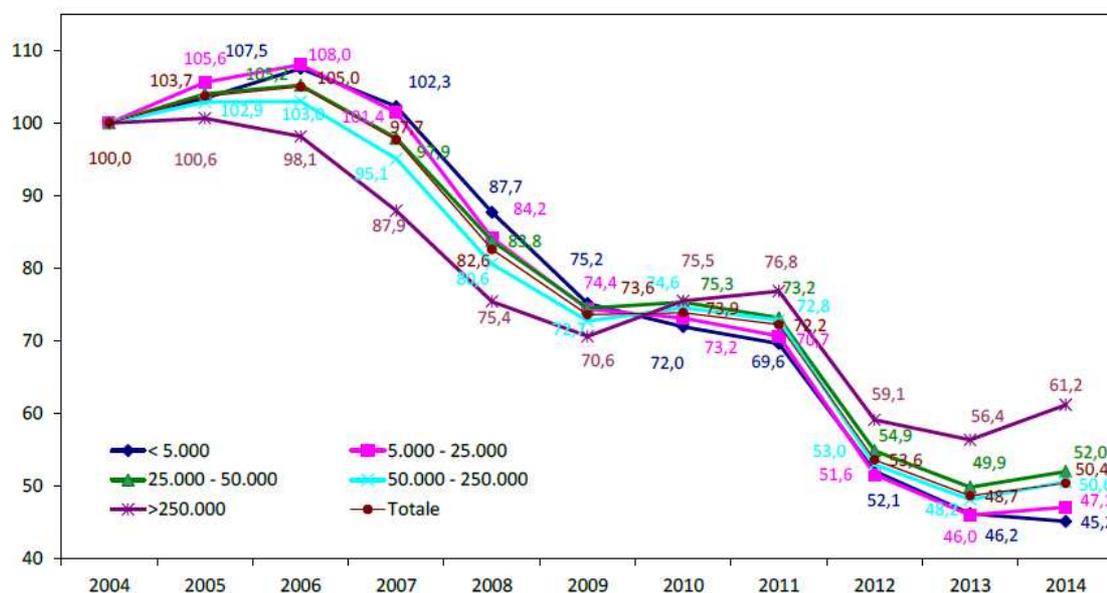
Entrando più nello specifico dell'andamento del Mercato Immobiliare, disarticolando i numeri in riferimento alle zone nazionali si riscontrano valori simili e decrescenti con il decrescere della dimensione numerica dei comuni (Vedi Tab. 1 del Rapporto OMI), a tale proposito si ricorda che il Comune di Arzignano ha una popolazione di circa 26.000 abitanti.

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Nord Ovest	137.611	3,4%	32,7%	1,44%	0,04
Nord Est	79.640	5,0%	18,9%	1,37%	0,06
Centro	89.681	6,5%	21,3%	1,37%	0,08
Sud	76.290	0,8%	18,1%	0,96%	0,01
Isole	38.114	0,2%	9,0%	0,92%	0,00
ITALIA	421.336	3,5%	100,0%	1,24%	0,04
Area (Capoluoghi)	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Nord Ovest	42.816	7,1%	29,7%	1,74%	0,11
Nord Est	26.467	7,9%	18,4%	1,59%	0,12
Centro	43.456	10,5%	30,2%	1,71%	0,18
Sud	19.047	1,1%	13,2%	1,25%	0,01
Isole	12.331	3,9%	8,6%	1,17%	0,04
ITALIA	144.118	7,1%	100,0%	1,56%	0,11
Area (Non Capoluoghi)	NTN 2014	Var.% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Nord Ovest	94.795	1,8%	34,2%	1,33%	0,02
Nord Est	53.173	3,6%	19,2%	1,28%	0,04
Centro	46.225	2,9%	16,7%	1,15%	0,02
Sud	57.243	0,7%	20,6%	0,89%	0,00
Isole	25.782	-1,5%	9,3%	0,83%	-0,01
ITALIA	277.218	1,8%	100,0%	1,12%	0,01

Ulteriore riscontro a tale valutazione che registra una pur modesta inversione di tendenza la si rileva nella Figura 6, che individua le compravendite in riferimento appunto alle categorie dimensionali dei comuni nazionali.

Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni



Valori simili anche se ancor più modesti si registrano per le pertinenze, Magazzini e Box, anche se nel nord est i valori appaiono simili ai valori individuati per le abitazioni, con un aumento rispettivamente del 3, 1 e 3,5 %, (Vedi Tab. 9 del Rapporto OMI)

Tabella 9: NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area

Magazzini	NTN 2014	Va% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Area					
Nord-Ovest	22.102	1,2%	30,0%	1,34%	0,00
Nord-Est	10.579	5,8%	14,4%	1,24%	0,06
Centro	17.774	1,5%	24,1%	1,18%	0,01
Sud	15.866	-2,6%	21,6%	0,82%	-0,03
Isole	7.303	0,4%	9,9%	0,87%	-0,01
Italia	73.624	1,0%	100,0%	1,09%	0,00
Box e posti auto	NTN 2014	Va% NTN 2013/14	Quota NTN per Area	IMI 2014	Differenza IMI 2013/14
Area					
Nord-Ovest	102.778	-1,9%	39,5%	1,65%	-0,05
Nord-Est	65.171	3,1%	25,1%	1,56%	0,04
Centro	49.581	1,2%	19,1%	1,63%	0,00
Sud	30.599	-1,1%	11,8%	1,36%	-0,03
Isole	11.925	-1,8%	4,6%	1,21%	-0,03
Italia	260.053	0,0%	100,0%	1,56%	-0,01

Valori leggermente migliori si colgono da una individuazione regionale, che per il Veneto riporta un incremento del 5,3 % delle transazioni.

Tabella 23: NTN np e variazione annua per regione

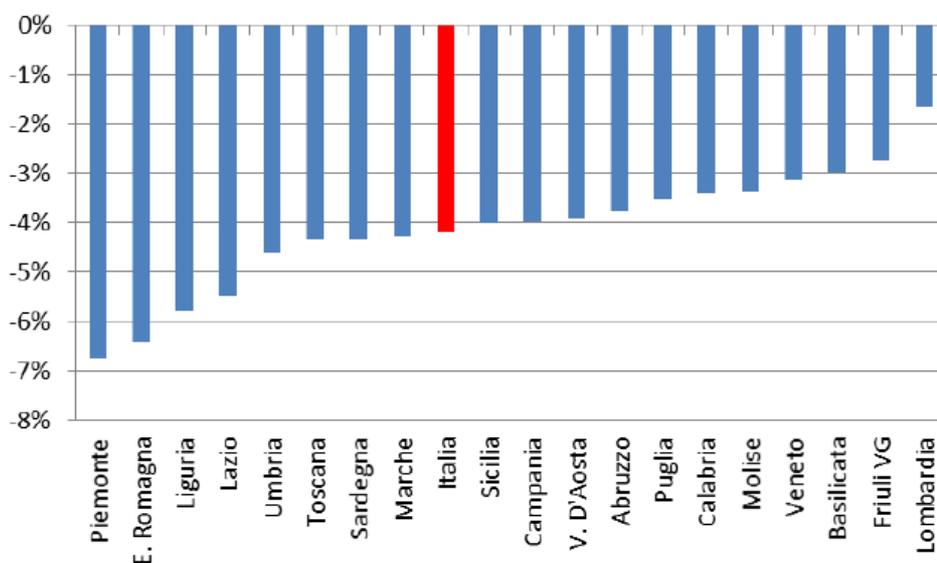
Regione	NTN _{np} 2014	Var.% NTN _{np} 2013/14	Quota NTN _{np} per Regione
Abruzzo	448	-2,0%	2,1%
Basilicata	105	-8,5%	0,5%
Calabria	434	-2,2%	2,0%
Campania	1.644	-1,1%	7,8%
Emilia-Romagna	1.839	8,3%	8,7%
Friuli- Venezia Giulia	288	-32,0%	1,4%
Lazio	2.526	6,5%	11,9%
Liguria	1.014	2,2%	4,8%
Lombardia	3.500	0,3%	16,5%
Marche	506	-11,0%	2,4%
Molise	103	8,5%	0,5%
Piemonte	1.900	4,0%	9,0%
Puglia	1.171	0,1%	5,5%
Sardegna	430	-11,0%	2,0%
Sicilia	1.341	-2,9%	6,3%
Toscana	1.650	6,7%	7,8%
Umbria	317	-14,0%	1,5%
Valle d'Aosta	102	5,4%	0,5%
Veneto	1.863	5,3%	8,8%
ITALIA	21.181	1,1%	100%

Per quanto riguarda il prezzo delle abitazioni e l'andamento nel mercato immobiliare si cita nuovamente il Rapporto OMI:

“Come visto in precedenza, il risultato complessivo in termini di variazione dei prezzi della casa è la risultante di andamenti nettamente diversificati tra un periodo pre-2008, di prezzi in forte crescita, ed uno successivo, soprattutto l'ultimo biennio, di riduzioni che non trovano confronto nell'esperienza storica. Data l'importanza degli andamenti recessivi recenti, in Figura 48 riportiamo l'andamento dei prezzi delle abitazioni dell'ultimo anno, con lo scopo principale di valutare l'omogeneità regionale nel processo deflattivo in corso. [...]

[...] Intanto il prezzo della casa è sceso in tutte le regioni per importi significativi e con una variabilità che non sembra molto discosta da quella rilevata nel grafico precedente: quindi si potrebbe concludere che la riduzione dei prezzi dello scorso anno ha assunto alcune caratteristiche tipiche di uno shock sistemico. Inoltre sembra di poter rilevare una qualche forma di composizione degli eccessi (o delle deficienze) degli anni precedenti: in particolare è il caso della forte riduzione dei prezzi in Liguria, Lazio e Puglia.” (Vedi Rapporto OMI pp. 70-71)

Figura 48 Andamento del prezzo delle case (variazione % 2014)

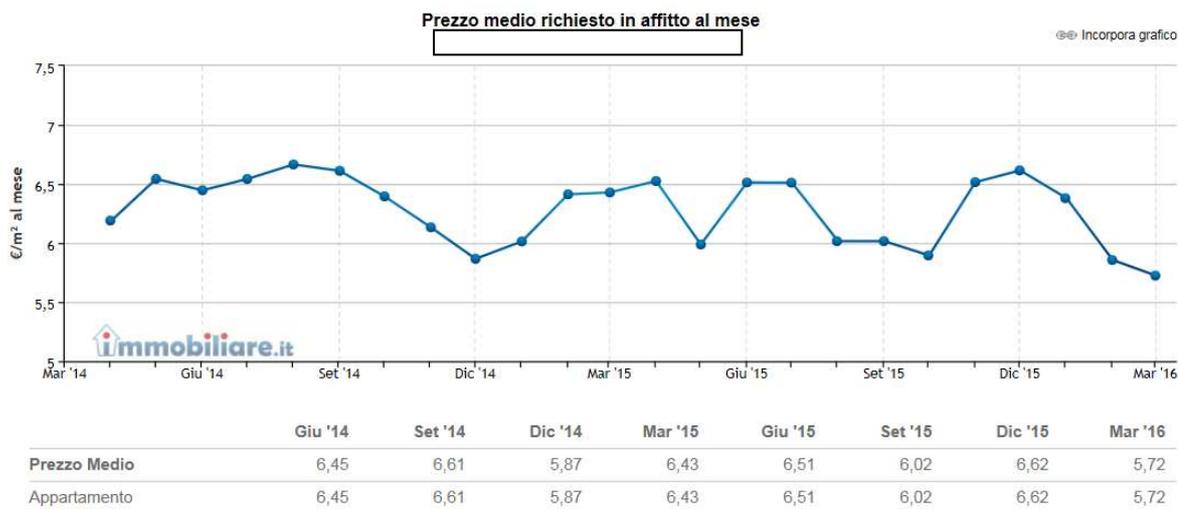


I dati dimostrano quindi che a fronte del modesto aumento del NTN riscontrato, tale aumento non ha ancora prodotto alcun risultato relativamente ai prezzi delle abitazioni, che anche nell'anno 2014 sono diminuiti seppur con un indice percentuale leggermente inferiore a quanto era accaduto negli anni precedenti.

Illustrato l'andamento generale del mercato Immobiliare, passiamo ad una analisi più puntuale riferita al Comune di Arzignano, redatta su dati e grafici pubblicati da Immobiliare.it, sia relativi alla compravendita che alla locazione:



Le compravendite avvenute evidenziano valori piuttosto contenuti e comunque inferiori ai 1.300,00 Euro/mq.



Per completezza riportiamo quanto riportato dall'OMI relativamente ai valori rilevati nel Comune di [redacted] nel secondo semestre del 2015, con valori che, pur generici, risultano coerenti ai precedenti.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia:

Comune:

Fascia/zona: Semicentrale

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L			
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1450	1850	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Si evidenzia che i dati di cui sopra sono relativi a fabbricati a norma ed in stato conservativo normale (od ottimo), quindi ben diversi da quelli in oggetto, ma allo stesso modo pare utile riportare i valori per comprendere il contesto di riferimento in cui i fabbricati oggetto di stima sono collocati. Infatti il metodo MCA (Market Comparison Approach), fa riferimento ad una comparazione dell'immobile oggetto di stima con altri immobili simili i quali siano allo stesso modo inseribili nel mercato immobiliare.

Nel caso in esame gli immobili di via [redacted], presentano un valore significativamente inferiore ad altri immobili del tutto simili ed individuati con il metodo citato attraverso i comparabili desunti da compravendite recenti. Questo principalmente a causa dello stato di conservazione che appare

particolarmente penalizzante, e soprattutto che con minor frequenza si riscontra negli immobili compravenduti. Per questa ragione non è possibile ritrovare tre comparabili in questo stato di conservazione dei quali determinare i prezzi marginali. Per quanto riguarda la locazione, la comparazione appare ancora più difficoltosa, da una parte in quanto non vi è disponibilità dei dati riferiti ai comparabili per la locazione, dall'altra in quanto lo stato di conservazione nello specifico si manifesta ulteriormente penalizzante in quanto nessuno degli immobili è a norma per quanto riguarda gli impianti. Ciò impedisce in pratica il collocamento degli immobili sul mercato della locazione. Infatti da una parte gli immobili si possono ritenere privi di agibilità (a prescindere dal fatto che l'avessero in precedenza), in quanto la Legge 46/90 (poi sostituita dal D.M. 37/2008), e il DPR.447/91, prevedevano l'obbligo di mettere a norma gli impianti ed in particolare gli impianti elettrici. E' chiaro che ciò non impedisce la vendita degli immobili bensì l'attribuzione di un valore di locazione agli stessi da valutarsi allo stato attuale.

Ad ulteriore dimostrazione dell'importanza di questo aspetto si evidenzia che l'ufficio casa del Comune [REDACTED] si attiva in occasione dei trasferimenti per concedere la residenza, con particolare attenzione ed a tutela degli stranieri, richiedendo le dichiarazioni di conformità impiantistiche così come l'agibilità dei locali.

Per quanto riguarda la riduzione di valore di mercato riferita alle condizioni igienico sanitarie e di conservazione in essere oltre che alla mancata rispondenza alle norme impiantistiche, si devono valutare le opere necessarie a garantire tali condizioni attraverso la detrazione dal valore determinato computando le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.2.1 Colloqui con le Agenzie Immobiliari della zona

La verifica con gli operatori di settore è stata effettuata in data 3 Maggio 2016 e ha dato sinteticamente il seguente riscontro.

INT IMMOBILIARE di [REDACTED] - Corso [REDACTED]	
Affitto di un bicamere (ammobiliato + 50,00 Euro)	
Buone condizioni	400,00 Euro/ mese
Normali	200-300 Euro/mese
Per un tricamere	600,00 Euro/mese
Acquisto - Per un bicamere anni 60/70 prezzo di mercato 55/60.000,00 Euro nella zona considerata.	
Gesticasa [REDACTED]	
Affitto di un bicamere	
Buone condizioni	370,00 Euro al mese
Normali	300,00 Euro al mese
Acquisto siamo sui 600/700 Euro/mq	
Per un bicamere anni 70 di sup. circa 70 mq prezzo circa 60.000,00 Euro nella zona considerata.	

Per quanto riguarda la vendita il parametro è chiaro ed omogeneo mentre per quanto riguarda la locazione la questione è più complessa in quanto mi è chiara l'impossibilità di locare immobili non a norma sotto l'aspetto impiantistico. Infatti se la vendita di immobili usati spesso prevede l'esecuzione di

opere da parte dell'acquirente, per cui lo stato di conservazione è meno rilevante a fronte delle demolizioni comunque previste, ciò non vale per la locazione che al contrario presuppone il diretto utilizzo degli spazi e l'assenza di opere che non siano di minima rilevanza economica.

7.2.2 Analisi dei comparabili

I comparabili acquisiti (vedi All. 8), sono riferiti ad immobili del tutto simili alle unità abitative in oggetto (Sub ██████). Espongo di seguito la sintesi dei dati riferiti ai tre comparabili che sono stati compravenduti recentemente (2015), siti nella zona più prossima (Entro il Fig. 9), con caratteristiche simili sia come epoca di costruzione che come dimensioni e caratteristiche. Si è ritenuto opportuno scorporare il valore del garage presente su due dei comparabili (B e C), in quanto nel caso oggetto di stima la valutazione funzionale al quesito del Sig. Giudice a parere è quella di identificare i singoli Sub. potendo quindi proporre un progetto divisionale secondo diverse soluzioni.

Comparabile	Atto	Categoria catastale	SL	Cantina	Terrazzo	garage	Valore autorimessa	Prezzo compravendita	data compravendita	Prezzo senza garage e terrazzo	data costruzione	Sup comm	prezzo medio/MQ	Classe Energetica	Conf. Imp.
A	██████	A/3	110	55				55.000,00	22/06/2015		1954	126,5	434,78	E	NO
B	██████	A/4	87	21		SI	10.000,00	85.000,00	01/07/2015	75.000,00	ante 67	97,5	769,23	F	NO
C	██████	A/3	93	20	16	SI	15.000,00	107.000,00	23/12/2015	95.840,00	ante 67	111	773,33	G	NO

Nell'analizzare i tre comparabili vanno evidenziati i seguenti aspetti:

- Nessuno dei comparabili ha gli impianti a norma o comunque certificati;
- Il Comparabile A risale al 1954, gli altri sono comunque anteriori al 1967;
- I prezzi delle due autorimesse presenti sono state scorporate con valori diversi in riferimento alle rispettive superfici;
- Il valore delle autorimesse è stato definito rispetto al valore commerciale del singolo immobile;
- Il valore unitario particolarmente modesto del comparabile A è riferito al corpo di fabbrica con superficie maggiore rispetto agli altri.
- Le condizioni di conservazioni esterne del fabbricato A appaiono particolarmente modeste insieme ad una collocazione urbana più penalizzante rispetto ai Comparabili B e C.
- I comparabili utilizzati sono degli appartamenti, a volte su più livelli altre volte su di un solo livello.

Come accennato sopra i comparabili sono degli appartamenti su uno o più livelli. A parere sono la categoria più vicina all'oggetto di stima in quanto nonostante vi sia un'area a giardino, questa non appare, nelle unità oggetto di stima, effettivamente funzionale all'utilizzo dell'abitazione. Al contrario, appare una area di pertinenza annessa allo spazio abitabile e quindi un elemento che non cambia le caratteristiche delle unità abitative, distribuite ed utilizzabili come degli appartamenti.

Ulteriormente al fine di determinare il valore degli immobili, sono individuati a parte i costi per sanare gli immobili (vedi punto 5), articolati tra:

- (C1) costi riferiti alle opere da realizzarsi nell'immobile specifico;
- (C2) alla quota parte delle opere condominiali da realizzarsi;
- (C3) alla quota parte delle prestazioni professionali necessarie ai fini dell'ottenimento della agibilità.

L'applicazione delle metodologie riferite agli standard IVS, calata sulla specifica situazione evidenzia i valori marginali seguenti riportati con riferimento ai vari spazi individuati nell'analisi che ha determinato la consistenza degli immobili:

7.3 Determinazione del Valore di vendita degli Immobili

VALORI MARGINALI		
Destinazione	Rapp. mercantile	Euro
Sup Principale	1	659,00
Logge e terrazzi coperti	0,75	494,25
Terrazzi esterni	0,5	329,50
Cantine e seminterrati	0,5	329,50
Ingresso	1	659,00
Scale	1	659,00
Spazi inferiori a 170 cm	0,5	329,50

Dagli stessi deriva il seguente valore degli immobili:

■ - Appartamento - Costi per agibilità			
C1	Risanamento finiture	73*130,00	9.490,00
	Opere impiantistiche idrauliche		6.000,00
	Opere impiantistiche elettriche		2.500,00
	assistenze murarie		1.275,00
	Totale Euro		19.265,00
C2	Opere condominiali		
	Motorizzazione cancello carrabile	3.500,00	
	Impianti esterni	2.500,00	0,25 625,00
C3	Agg. Mappa e plan. catastale		500,00
	DDLL		300,00
	Pratica agibilità		200,00
	Totale Euro		1.000,00

 - Appartamento - Valore di mercato
--

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. comm.</u>
Sup Principale	69
Logge e terrazzi coperti	1,875
Ingresso scale comuni	2
Superficie Commerciale	mq 73
Valore Marginale/mq	659,00
Valore ad agibilità ottenuta	48.024,63
Costo C1	-19.265
Costo C2	-625
Costo C3	-1.000
Valore di mercato	27.135

 - Appartamento - Costi per agibilità
--

C1	Risanamento finiture	90*100,00		9.000,00
	Opere impiantistiche idrauliche			3.500,00
	Opere impiantistiche elettriche			2.500,00
	assistenze murarie			900,00
	Totale Euro			15.900,00
C2	Opere condominiali			
	Motorizzazione cancello carrabile	3.500,00		
	Impianti esterni	2.500,00	0,25	625,00
C3	Agg. Mappa e plan. catastale			500,00
	DDLL			300,00
	Pratica agibilità			200,00
	Totale Euro			1.000,00

■ - Appartamento - Valore di Mercato

Destinazione	Sup. comm.
Sup Principale	74
Logge e terrazzi coperti	1,875
Terrazzi esterni	2,5
Ingresso	2
Scale	10
Superficie Commerciale	
Totale	90
Valore Marginale	659,00
Valore ad agibilità ottenuta	59.557,13
Costo C1	-15.900,00
Costo C2	-625,00
Costo C3	-1.000,00
Valore di mercato	42.032,13

■ - Appartamento - Costi per agibilità

C1	Risanamento finiture	160*130,00	20.800,00
	Opere impiantistiche idrauliche		6.500,00
	Opere impiantistiche elettriche		4.500,00
	assistenze murarie		1.650,00
	Totale Euro		33.450,00
C2	Opere condominiali		
	Motorizzazione cancello	3.500,00	
	Impianti esterni	2.500,00	0,50
			625,00
C3	Agg. Mappa e plan. catastale		500,00
	DDLL		300,00
	Pratica agibilità		200,00
	Totale Euro		1.000,00

■ - Appartamento - Valori di mercato

Destinazione	Sup. comm.
Sup Principale	160
Logge e terrazzi coperti	7,5
Terrazzi esterni	2,5
Superficie Commerciale Totale	mq 170
Valore Marginale	659,00
Valore ad agibilità ottenuta	112.030,00
Costo C1	-33.450,00
Costo C2	-625,00
Costo C3	-1.000,00
Valore di mercato	76.955,00

La valutazione relativa alle autorimesse appare complessa viste le considerazioni emerse in precedenza in merito alla reale utilizzabilità degli spazi in quanto esistono una serie di limitazioni riferite all'uso ad autorimessa. I tre immobili (Sub. ■), infatti permettono solo la sosta di veicoli di dimensioni compatte in quanto alla necessità di effettuare una serie di manovre per accedere ed uscire all'area di sosta, ed in quanto alle dimensioni delle stesse aree di sosta

Non appare al contempo opportuno ridefinire la destinazione degli immobili anche perché, per dare risposta alle prescrizioni della L. 122/89 andrebbero valutate soluzioni alternative sulle quali prevedere la sosta degli immobili. Tale ipotesi, pur forse da valutarsi, non lo può essere in sede di CTU, vista la necessità di un esborso di denaro comunque significativo in rapporto ai beni oggetto di stima. Si ritiene dovranno essere eventualmente valutate in altra sede, ad opera di chi si potrà porre nella prospettiva di una valutazione generale sull'investimento economico e sulla valorizzazione dei beni immobili nel loro complesso.

Per quanto sopra a parere la valutazione sul valore degli immobili risente significativamente delle difficoltà nella manovra di entrata ed accesso, valutazione da esprimersi con un coefficiente di riduzione del valore C4 diverso per i tre immobili. Ulteriormente si specifica che la destinazione ad autorimessa e la destinazione che si ritenga assorba il valore dei tre immobili citati rimanendo marginale la valutazione a deposito.

Sub. ■ R1 = 0,75 (difficoltà di manovra - dimensioni ridotte)

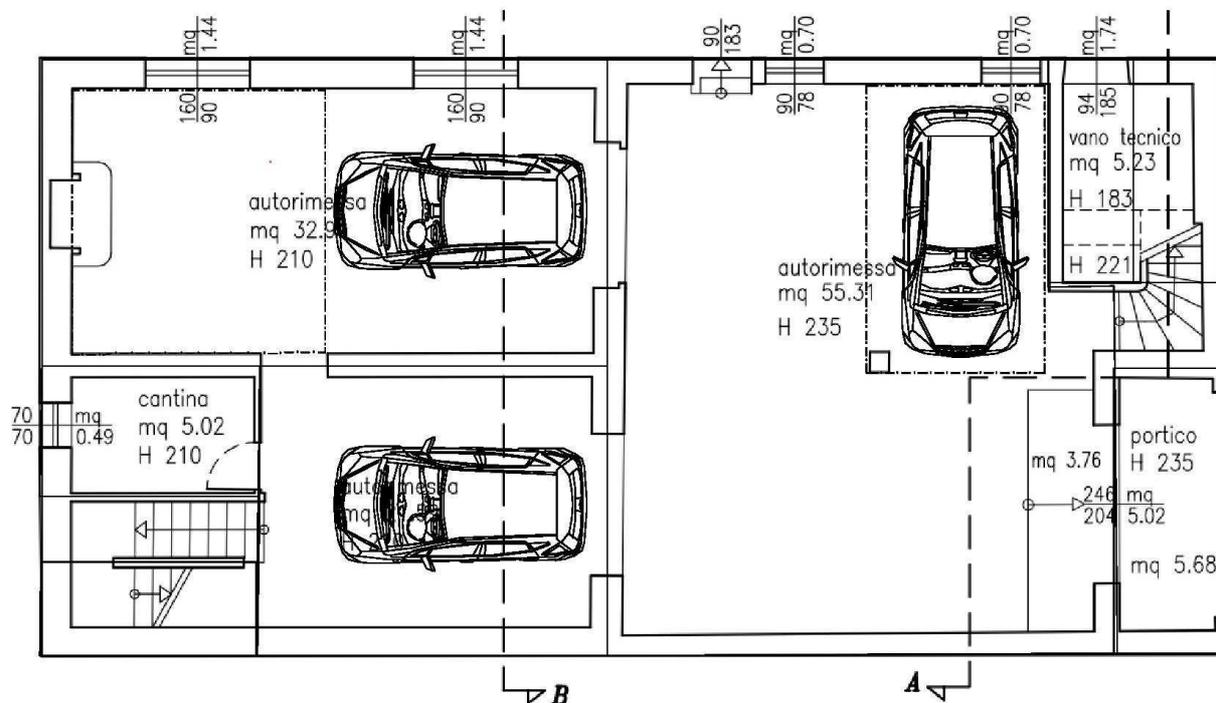
In pratica l'immobile costituisce una zona di passaggio anche per accedere al Sub ■ dalle scale comuni e presenta difficoltà per l'inversione di marcia del veicolo, aspetto che vincola a parcheggiare solo autoveicoli di piccole dimensioni.

Sub. ■ R1 = 0,5 (difficoltà di manovra - dimensioni ridotte)

L'immobile è difficilmente accessibile per un veicolo che deve compiere numerose manovre per accedere attraverso il Sub. ■ come per l'inversione di marcia del veicolo, aspetti che vincolano a parcheggiare solo autoveicoli di piccole dimensioni.

Sub. ■ R1 = 0,75 (difficoltà di manovra - dimensioni ridotte servitù di passaggio)

L'immobile permette la sola sosta di veicoli di modeste dimensioni vista la difficoltà di manovra da prevedersi in adiacenza al muro che separa dalla CT in quanto alla necessità di permettere l'accesso anche al Sub. ■ ed a permettere la manovra di inversione anche al veicolo parcheggiato nel Sub. ■.



Ipotesi di parcheggio dei tre veicoli con aree di manovra

I prezzi di riferimento desunti dal mercato immobiliare in seguito alle verifiche effettuate presso le agenzie immobiliari della zona come anche gli annunci economici, concorrono a definire un valore per l'autorimessa singola usata in normali condizioni di conservazione, di 15.000,00 Euro.

Rispetto a tale valore di riferimento si è provveduto a stimare le opere necessarie a rendere agibili le autorimesse ed anche le cantine ove fossero localizzabili spazi con tale destinazione, ed i costi per l'ottenimento delle varie autorizzazioni.

Sub - Autorimessa - Costi per agibilità

C1	Portone sezionale			2.000,00
	Opere impiantistiche elettriche			400,00
	assistenze murarie			150,00
	Totale Euro			550,00
C2	Opere condominiali			
	Motorizzazione cancello	2.500,00	(1/3)	833,33
	Impianti esterni	2.500,00	(1/12)	208,33
	Totale Euro			1.041,67
C3	Agg. Mappa e plan. catastale			500,00
	DDLL			300,00
	Pratica agibilità			200,00
	Totale Euro			1.000,00

Sub - Autorimessa- Valore di mercato

	<u>Destinazione</u>		<u>N./sup</u>
	Cantina	mq	7
	Valore marginale		659,00*0,5
A	Valore cantina		2.240,60
	Posto auto		1,00
	Valore ad agibilità ottenuta		15.000,00
	Riduzione R1		0,75
B	Valore autorimessa		11.250,00
A+B	Valore totale A+B		13.490,60
	Costo C1		-550,00
	Costo C2		-1.041,67
	Costo C3		-1.000,00
	Valore di mercato	Euro	10.898,93

Sub I - Autorimessa - Costi per agibilità

C1	Portone sezionale			2.000,00
	Opere impiantistiche elettriche			400,00
	assistenze murarie			150,00
	Totale Euro			2.550,00
C2	Opere condominiali			
	Motorizzazione cancello	2.500,00	(1/3)	833,33
	Impianti esterni	2.500,00	(1/12)	208,33
	Totale Euro			1.041,67
C3	Agg. Mappa e plan. catastale			500,00
	DDLL			300,00
	Pratica agibilità			200,00
	Totale Euro			1.000,00

Sub II - Autorimessa Valore di mercato

Destinazione		N./sup
	Cantina	mq 21
	Valore marginale	659,00*0,5
A	Valore cantina	6.919,50
	Posto auto	1,00
	Valore ad agibilità ottenuta	15.000,00
	Riduzione R1	0,50
B	Valore autorimessa	7.500,00
A+B	Valore totale A+B	14.419,50
	Costo C1	-2.550,00
	Costo C2	-1.041,67
	Costo C3	-1.000,00
	Valore di mercato	Euro 9.827,83

Sub ■ - Autorimessa - Costi per agibilità
--

C1	Opere di completamento			5.500,00
	Opere impiantistiche idrauliche			250,00
	Opere impiantistiche elettriche			400,00
	assistenze murarie			150,00
	Totale Euro			6.300,00
C2	Opere condominiali			
	Motorizzazione cancello	2.500,00	(1/3)	833,33
	Impianti esterni	2.500,00	(1/12)	208,33
	Totale Euro			1.041,67
C3	Agg. Mappa e plan. catastale			500,00
	DDLL			300,00
	Pratica agibilità			200,00
	Totale Euro			1.000,00

Sub ■ - Autorimessa	Valore di mercato
----------------------------	--------------------------

Destinazione	N./sup
Posto auto aperto	1,00
Valore ad agibilità ottenuta	15.000,00
Riduzione R1	0,75
B Valore autorimessa	11.250,00
Costo C1	-6.300,00
Costo C2	-1.041,67
Costo C3	-1.000,00
Valore di mercato	Euro 2.908,33

La stima evidenzia che il Sub. ■ pur essendo di dimensioni superiori alle altre autorimesse, ha un valore inferiore in quanto, presenta problematiche simili ed inoltre risulta maggiormente penalizzato in quanto agli spazi di manovra ed ulteriormente ha costi superiori per la realizzazione delle opere in quanto alla maggior superficie. Certamente per tutti gli immobili si riscontrano valori estremamente bassi viste le problematiche sopra espresse e le opere che divengono necessarie come anche per il momento del mercato edilizio.

L'area pertinenziale, coerentemente a quanto esposto in precedenza viene stimata come area comune condominiale indivisa e godibile da parte di tutte le unità presenti nel fabbricato, in rapporto alla Superficie commerciale delle unità abitative.

Area Pertinenziale

Stima

Destinazione	%	mq-Euro	mq-Euro
A Sup. Coperta		168	
B Area di Pertinenza		316	
B-A Sup commerciale	10%	148	14,8
Valore area di pertinenza		659,00	9.753,20

Calcolo Incidenza sui Sub

██████████	72,88	2.132,83
██████████	90,38	2.645,00
██████████	170,00	4.975,38

VALORE IMMOBILI

Destinazione

Euro

	Immobili	Pertinenza	Totale
██████████	27.134,63	2.132,83	29.267,45
██████████	42.032,13	2.645,00	44.677,12
██████████	76.955,00	4.975,38	81.930,38
██████████	10.898,93		10.898,93
██████████	9.827,83		9.827,83
██████████	2.908,33		2.908,33
Totale	Euro		179.510,05

7.4 Determinazione del Valore di locazione degli Immobili

Come già esposto in precedenza gli immobili non sono agibili e nonostante uno di questi (il Sub. 5), sia effettivamente utilizzato, nessuno ha allo stato delle caratteristiche che ne permettono la locazione secondo la normativa attuale. Ulteriormente va specificato che tale situazione è databile almeno al 1990 in quanto alle normative già citate. Non appare peraltro proponibile un valore di locazione riferito ad un uso alternativo (vedi deposito od altro simile), ad esempio in riferimento all'individuazione di un migliore e più redditizio utilizzo (HBU). Infatti gli immobili non hanno le caratteristiche, la funzionalità e la destinazione per tali eventuali utilizzi alternativi che comunque, nel caso, sarebbero meno redditizi di quello residenziale.

Allo stesso modo gli immobili per divenire locabili dovranno essere sottoposti alle opere in precedenza elencate per ottenere l'agibilità degli immobili.

I valori di mercato per la locazione, in assenza di comparabili sono comunque determinabili con buona approssimazione vista l'omogeneità dei riscontri rilevati presso gli operatori di mercato relativamente alle unità abitative (vedi punto 7.2.1). Si evidenzia come tale valore non sia solo e direttamente riferibile alla superficie quanto in via generale ai vani ed alla usufruibilità, per cui se vi è una valorizzazione per i bicamere, per l'appartamento su due livelli si rileva una penalizzazione del valore di locazione. In tal senso gli operatori segnalano che i valori in Euro/mq rilevati ad esempio da Immobiliare.it sono da considerarsi in modo indicativo per superfici oltre i 120 mq.

Per quanto riguarda le autorimesse il valore di locazione appare pressoché simbolico anche vista la difficoltà di accesso alle stesse. Se si può determinare un valore di vendita per immobili che presentino dei vincoli nell'uso e delle problematiche di accesso e usufruibilità degli spazi, a livello di locazione queste problematiche unite alla condominialità degli spazi riducono drasticamente il valore locativo e quindi a la redditività delle autorimesse.

VALORE LOCAZIONE (ad agibilità ottenuta)		
Destinazione	Euro	
		Totale
██████████	Euro/anno	4.200,00
██████████	Euro/anno	4.800,00
██████████	Euro/anno	8.500,00
██████████	Euro/anno	150,00
██████████	Euro/anno	150,00
██████████	Euro/anno	150,00
Totale	Euro/anno	17.950,00

Da quanto sopra emerge che se una redditività può derivare dalle unità immobiliari, certamente questa non potrà essere ottenuta dalle autorimesse le quali andranno certamente ristrutturate e completate in

quanto alle necessità autorizzative edilizie ed urbanistiche che potranno dar modo di realizzare gli standard di normativa e locare gli appartamenti.

8. Valutazione sulla divisibilità e Progetto divisionale degli immobili

La ripartizione degli immobili deve ovviamente tenere conto delle quote di proprietà come anche della necessità di articolare in modo eterogeneo le unità e le autorimesse. Per questo si propongono due soluzioni che attribuiscono a parte convenuta un appartamento bicamere, Sub ■■■■■, unitamente ad una autorimessa, rispettivamente Sub ■■■■■. La soluzione comporta la necessità di provvedere ad un riconoscimento della differenza tra i valori emersi nella stima immobiliare e la quota di proprietà, che è indicata come conguaglio.

PROGETTO DI RIPARTO

Quote di proprietà		Valore	
A	Parte Convenuta	35/105	Euro 59.836,68
B	Parte attrice	70/105	Euro 119.673,37
C	Totale		Euro 179.510,05

Sub.	Valore	quote	Conguaglio
------	--------	-------	------------

Soluzione 1		Quote (tot. 105)	
Parte Convenuta	D1		E=(A-D1)
Sub ■■■■■	Euro 40.166,38	23,5	Euro 19.670,30
Parte Attrice			
Sub ■■■■■	Euro 139.343,67	81,5	

Soluzione 2		Quote (tot. 105)	
Parte convenuta	D2		E=(A-D2)
Sub ■■■■■	Euro 54.504,96	31,9	Euro 5.331,73
Parte Attrice			
Sub ■■■■■	Euro 125.005,09	73,1	

In entrambe le soluzioni proposte viene garantita la funzionalità dei due immobili unitamente alle autorimesse. Il conguaglio in entrambi i casi sarebbe dovuto a parte convenuta (quindi Sig. ■■■■■).

9. CONCLUSIONI

9.1 Quesito n. 1

“descriva i beni, riferendo anche se gli immobili appaiono occupati nella loro interezza o solo in porzione”

Per la descrizione degli immobili vedi Punto 3, per lo specifico relativo alla occupazione degli immobili:

- [REDACTED] – appartamento - appare non utilizzato da anni.
- [REDACTED] – appartamento - appare non utilizzato da anni.
- [REDACTED] – appartamento - appare utilizzato da parte convenuta Sig. [REDACTED].
- [REDACTED] – autorimessa - non accessibile agli automezzi; appare utilizzato in una parte adibita a cantina.
- [REDACTED] – autorimessa - non accessibile agli automezzi; appare non utilizzato come autorimessa, vi sono accatastati materiali vari e vecchi elettrodomestici, probabilmente per liberare altri spazi e permettere la realizzazione delle opere poi sospese e non completate.
- [REDACTED] – autorimessa - appare non utilizzato- privo di pavimentazione e non accessibile agli automezzi.

9.2 Quesito n. 2

- “accerti i diritti reali di terzi esistenti sui beni;”

Non si rilevano diritti di terzi sui beni in oggetto.

9.3 Quesito n. 3

- “accerti la regolarità urbanistica ed edilizia dei beni e la sussistenza delle condizioni di libera commerciabilità stabilite dagli artt. 46 e 30 DPR 6.6.2001 n. 380;”

- Si può dichiarare la Regolarità Urbanistica (vedi Punto 4).
- Non si può dichiarare la Regolarità Edilizia (vedi Punto 5).
- Allo stato comunque non si possono dichiarare le condizioni di commerciabilità in riferimento all’art 46 mentre, per quanto possa rilevare tali condizioni si possono dichiarare per l’art. 30 del DRP 380/2001.

9.4 Quesito n. 4

- “stimi il valore dei beni e ne valuti la divisibilità secondo le quote dei comproprietari;”

Per la stima vedi Punto 7.3. pag. 32. Per la divisibilità, si ritiene che viste le quote dei comproprietari gli immobili siano divisibili.

9.5 Quesito n. 5

- “rediga un progetto di riparto, anche articolando diverse ipotesi”

Per il progetto di riparto vedere Punto 8. La divisibilità secondo due soluzioni comprende un conguaglio del valore degli immobili stessi rispetto alle quote stesse, a carico di parte attrice verso parte convenuta.

9.6 Quesito n. 6

- “stimi il valore locativo dell’immobile”

Per il valore locativo vedere il Punto 7.4.pag. 33. La valutazione non si riferisce allo stato ,bensì ad una situazione successiva all’acquisizione dell’agibilità in quanto si ritiene che gli immobili attualmente non siano locabili a causa della la mancanza dei requisiti minimi posti dalla normativa vigente e pregressa (vedi punto 5, Regolarità edilizia).

9.7 Quesito n. 7

- “tenti la conciliazione”

Per la proposta di conciliazione vedere il Verbale di sopralluogo redatto in data 15.04.2016. (All. 7). Le parti, hanno ritenuto di poter fare una valutazione solamente una volta a conoscenza dei valori determinati in seguito alla presente perizia.

10. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

10.1 Risposta a Osservazioni di parte [REDACTED]

Con riferimento alla perizia redatta in data 22.06.2010 dal geom. [REDACTED] (allegata alle Osservazioni), ed alla diversa quotazione che risulta rispetto alla bozza di CTU presentata, devo rilevare quanto segue:

- Non si tratta di due elaborati confrontabili vista la diversità di metodologia e di procedura utilizzata nella redazione della perizia, anche se si conviene sulla differenza veramente rilevante tra i valori risultanti.
- La perizia sommaria citata non è redatta secondo un protocollo certificato o una procedura standardizzata che permetta di valutarne la validità e la correttezza della metodologia come la rispondenza dei risultati agli effettivi valori di mercato.
- Non sono esposti i riferimenti per i prezzi unitari utilizzati per la stima dei valori che quindi non sono verificabili; si tratta di una perizia redatta come un ‘expertise’, basato sull’esperienza del perito estimatore. Come tale, non è verificabile e soprattutto non cita i riferimenti per i valori unitari presi a riferimento.
- Per ultimo come è noto i valori di mercato immobiliare del 2016, hanno subito un drastico ridimensionamento rispetto ai valori degli anni precedenti, per cui questo può spiegare una parte della differenza riscontrata, anche se a parere

Per quanto riguarda una proposta divisionale che permetta al Sig. [REDACTED] di rimanere in possesso del Sub [REDACTED], la soluzione può essere ottenuta solo attraverso un riconoscimento alla controparte [REDACTED] della diversa valutazione riferita alle quote di proprietà, che si allega di seguito. Tale soluzione non appare alla scrivente, congruente al quesito proposto, pare comunque corretto alla scrivente verificare tale ipotesi che si riporta di seguito come Sol. 3.

PROGETTO DI RIPARTO

<u>Quote di proprietà</u>	<u>Valore</u>		
A Parte Convenuta	35/105	Euro	59.836,68
B Parte attrice	70/105	Euro	119.673,37
C Totale		Euro	179.510,05

Sub.	Valore	quote	Conguaglio
------	--------	-------	------------

Soluzione 3		Quote (tot. 105)	
Parte convenuta	D3a		E=(A-D3a)
Sub ■■■	Euro 84.838,71	49,6	Euro -25.002,03
Parte Attrice	D3b		F=(B-D3b)
Sub ■■■■	Euro 94.671,34	55,4	Euro 25.002,03

L'ipotesi di riparto sopra riportata, redatta su richiesta di parte Sig. ■■■■■■■■■■, evidenzia che l'attribuzione dei Sub ■■■ al Sig. ■■■■■■■■■■ comporterebbe per lo stesso un superamento delle quote di proprietà che corrispondono a 35/105. Infatti la quota corrispondente ai Sub citati corrisponderebbe a 49,6/105. Ne deriva che nell'ipotesi di cui alla Sol 3, lo stesso Sig. ■■■■■■■■■■, dovrebbe riconoscere ai Sig.ri ■■■■■■■■■■, la somma pari a Euro 25.002,03, a conguaglio del valore dei Sub ■■■■■■■■■■, rispetto alla quota di proprietà.

10.2 Risposta a Osservazioni di parte ■■■■■■■■■■

Rif Quesiton.5: Divisione: la proposta formulata nella CTU deve tener conto dell'incarico e degli ambiti operativi propri dell'ausiliario del giudice. Certamente vi possono essere altre possibili divisioni, potenzialmente anche in grado di meglio valorizzare i beni ora indivisi, ma queste fanno riferimento ad un accordo tra le parti teso a ottimizzare i beni immobili disponibili, ed a modificare i beni stessi nelle loro caratteristiche di accessibilità nei percorsi ecc. come anche a sopportare degli investimenti (pur relativamente modesti), al fine appunto di ottimizzare le risorse. Allo stato delle cose non vi è accordo tra le parti che permetta una valutazione in tal senso e comunque tale prospettiva non faceva parte dell'incarico affidatomi dal Sig. Giudice, ed appare alla scrivente estraneo allo 'spirito' della CTU. Per questo, pur concordando sulle maggiori opportunità che una divisione in astratto potrebbe rappresentare per gli immobili in oggetto, ho ritenuto doveroso attenermi a quanto richiesto dai quesiti, escludendo accordi tra le parti che non avrei comunque avuto modo di presupporre, e che non vi era certamente la possibilità di raggiungere.

Condominialità: pur riconoscendo come la condominialità presente nei fatti ancor prima che nel progetto di divisione, sia un fattore penalizzante, si evidenzia come di questa penalizzazione si sia tenuto conto nell'individuazione dei valori di stima. Ogni soluzione diversa tendente ad eliminare o solo diminuire tale promiscuità negli spazi del piano seminterrato, presupponeva un diverso accesso ed una diversa individuazione dei posti auto, come ad esempio la collocazione di alcuni di questi esternamente all'edificio, nel terreno di pertinenza. Tale ipotesi, pur perseguibile in astratto, (leggere a pag. 26), come detto al punto precedente, non fa parte dell'incarico in quanto presuppone accordi tra le parti che nella fase in corso non sono ipotizzabili, e non competono alla CTU.

Sottoservizi: per quanto riguarda i sottoservizi, trattandosi di un edificio condominiale, sono come sempre presenti le servitù impiantistiche in modo non diverso dall'usuale. La gestione della condominialità non è oggetto dell'incarico per cui non ho ritenuto di dover definire tali aspetti, che appunto non ritengo essere in alcun modo specifici o diversi o comunque bisognosi di una definizione specifica e particolare rispetto alle previsioni del Codice Civile.

PRECISAZIONI FINALI

Si specifica che:

- le osservazioni delle parti sono giunte alla scrivente in ritardo sui termini di 15 giorni di rito previsti dall'invio della bozza, ma comunque entro il termine massimo fissato dal Sig. Giudice e quindi ho ritenuto doveroso prenderne atto, allegarle e proporre le mie controdeduzioni.
- la scrivente, rispetto alla bozza inviata, ha aggiornato la stima relativamente all'importo della pratica catastale. Infatti, come segnalatomi informalmente, oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali, è necessario procedere anche all'aggiornamento della Mappa Catastale tramite procedura Pregeo.

Distinti saluti

Vicenza, 06 Luglio 2016

Il CTU Arch. Giovanni Bassi



ELENCO ALLEGATI

All. 1 Visure catastali

All. 2 Planimetrie catastali – Estratto di mappa

All. 3 Atti di proprietà

All. 4 Planimetria Piano degli Interventi (PI) –Stralcio NTA - Schedatura urbanistica

All. 5 Autorizzazioni edilizie:

All. 5.1 Progetto Approvato [REDACTED]

All. 5.2 Progetto Approvato [REDACTED]

All. 5.3 Progetto in sanatoria [REDACTED]

All. 6 Relazione Fotografica

All. 7 Verbale di sopralluogo in data 15.04.2016

All. 8 Documentazione relativa ai Comparabili

All. 9 Osservazioni delle parti

All. 9.1 Osservazioni parte [REDACTED]

All. 9.2 Osservazioni parte [REDACTED]