



dott. geom.

**ARIANNA
FILIPPOZZI**

Consulente Tecnico

Via Franceschine n. 6 - 37122, Verona

Tel./Fax 045/2227478

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

CHIARIMENTI DEL CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Causa Civile RG 5939/2017

Giudice dott.ssa Raffaella Marzocca

Parte attrice:

[REDACTED]

[REDACTED]

Parte convenuta:

[REDACTED]

[REDACTED]



Indice della perizia

Incarico	3
Operazioni peritali.....	5
Sanabilità degli immobili	7
Trasferibilità del compendio	11
Utenze.....	13
Precisazione	15
Osservazioni alla "bozza" di relazione anticipata alle parti	16



Incarico

Con verbale d'udienza in data 27/01/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Verona, dott.ssa Raffaella Marzocca, ha nominato la scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

All'udienza del giorno 07/04/2021, previo giuramento di rito, è quindi stato dato incarico alla scrivente di rispondere al seguente **quesito**:

“Letti gli atti di causa, esaminati i documenti prodotti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed acquisita ogni altra utile documentazione presso la p.a., descriva il CTU, anche mediante idonea rappresentazione planimetrica e fotografica, il compendio oggetto di lite; stimi il consulente all'attualità il valore di mercato di detto compendio, ne verifichi la regolarità urbanistica, verifichi il consulente se sul compendio siano o meno presenti iscrizioni pregiudizievoli e la comoda divisibilità in ragione delle quote di rispettiva pertinenza delle parti; predisponga, in caso di comoda divisibilità, uno o più progetti divisionali, sempre nel rispetto delle quote di pertinenza delle parti, con l'indicazione degli eventuali conguagli; stimi il CTU il valore locativo dell'immobile occupato da parte convenuta dalla data di messa in mora depositata in atti e dalla domanda giudiziale alla data di deposito della perizia, indicando i parametri di stima e di rivalutazione annuale del suddetto canone di locazione anche per le mensilità o annualità future.

Autorizza ad effettuare le riunioni anche in via telematica e a tentare la conciliazione”.

Il CTU ha quindi depositato il proprio elaborato peritale datato 29/09/2021.



Successivamente all'udienza del 21/10/2021 il Giudice ha disposto:

“Ritenuto che il CTU debba essere chiamato a chiarimenti sulla sanabilità delle difformità urbanistiche di cui all'immobile oggetto di causa, con indicazione degli interventi necessari e dei costi per la loro realizzazione ed altresì sulla quantificazione dei costi per rendere autonomi i tre lotti in relazione alle utenze gas e acqua; ritenuto che sulla sanabilità dell'immobile il CTU dovrà indicare se le difformità riscontrate rientrino tecnicamente in quelle indicate dalla giurisprudenza di legittimità quali difformità idonee ad escludere la trasferibilità del compendio.”



Operazioni peritali

Il CTU ha quindi convocato incontro di operazioni peritali sui luoghi di causa per il giorno 03/11/2021 ore 10,00.

Il verbale delle operazioni peritali viene nel seguito riportato per miglior lettura.



Oggi **03/11/2021** ore **10,00** riprendono le operazioni peritali in esito ad ordinanza del Giudice in data 21/10/2021 con cui sono stati richiesti chiarimenti ed integrazioni al CTU.

L'odierno sopralluogo, che si tiene presso gli immobili oggetto di lite in S. Ambrogio di Valpolicella, Via C. Battisti n° 407, è stato convocato a mezzo PEC in data 25/10/2021.

Sono presenti, oltre alla scrivente CTU, il CTP dott. Mattia Preto nonché il [REDACTED] personalmente, che consente l'accesso ai luoghi.

Sono quindi visionati i luoghi con specifico riferimento alle richieste formulate dal Giudice.

Sono scattate fotografie ed eseguite le misurazioni ritenute di utilità.

Con specifico riferimento alle verifiche e misurazioni in loco oggi eseguite, il CTU ed il CTP Preto convengono di limitare le stesse alla verifica delle grandezze urbanistiche del fabbricato (altezze, volumi, etc), posto che le difformità interne e prospettiche esistenti e già segnalate in CTU appaiono sanabili.

Quanto gli impianti, si conferma che sono presenti in loco n° 4 contatori inerenti l'energia elettrica riferiti, secondo quanto relazionato [REDACTED] [REDACTED] e visionato in loco: 1 al servizio del negozio/magazzino al piano terra, 1 al servizio delle parti comuni e n° 2 riferiti rispettivamente alle abitazioni al P1 e P2.

Quanto all'utenza acqua, si precisa essere presente in loco un unico contatore, già dotato di n° 3 derivazioni che alimentano rispettivamente PT, P1 e P2.



Per l'autonoma fruibilità in modo diviso di utenze acqua, una per ogni piano, sarebbe unicamente necessario richiedere la installazione di n° 2 contatori aggiuntivi.

Quanto invece all'utenza gas, è presente in loco un unico contatore. Il piano terra è riscaldato mediante unità motocondensanti elettriche esterne e quindi non è dotato di impianto gas alcuno.

Per quanto riguarda le 2 abitazioni, le stesse sono già dotate di 2 impianti strutturalmente autonomi, dotati di 2 diverse caldaie, che allo stato attuale sono funzionanti a mezzo di un'unica utenza.

Per la autonoma fruizione gas sarebbe sufficiente richiedere un nuovo contatore gas, con realizzazione di una nuova linea esterna al fabbricato che alimenti l'appartamento al P2.

Si conviene quindi che sulla base degli accertamenti oggi svolti, il CTU provveda alla predisposizione della "bozza" con inoltro alle parti.

L.C.S.



Sanabilità degli immobili

Nella relazione di CTU datata 29/09/2021 la scrivente, conformemente al quesito formulato, ha dato atto che gli immobili non risultino regolari sotto il profilo amministrativo elencando, a titolo indicativo non esaustivo, le seguenti difformità edilizie:

- sub. 3: difformità prospettiche e distributive interne. Sul lato Nord del fabbricato è realizzato un porticato in sede dell'autorizzato balcone. Sulla base delle pratiche sopra citate emerge come il porticato risulti NON autorizzato.
- sub. 4: difformità prospettiche e distributive interne. Sul lato Nord del fabbricato è realizzata una terrazza in sede dell'autorizzato balcone. Sulla base delle pratiche sopra citate emerge come il terrazzo risulti NON autorizzato.
- sub. 7/8: difformità prospettiche e distributive interne.

Nel corso del sopralluogo del 03/11/2021 si è quindi provveduto a svolgere ulteriori accertamenti sul posto, volti soprattutto, come indicato in verbale, a verificare le grandezze urbanistiche del fabbricato, posto che le **modifiche prospettiche (diversa posizione delle forometrie e similari difformità) e distributive interne rilevate appaiono sanabili**.

Può quindi essere indicato al riguardo che il fabbricato, nel suo complesso, presenti **dimensioni sostanzialmente conformi a quanto autorizzato in relazione a dimensioni globali ed altezze**, o comunque rientranti nelle **tolleranze** previste dalle vigenti normative.

Discorso a parte per quanto riguarda il portico/terrazza non autorizzato.

Nella CTU del 29/09/2021 era stata indicata la presenza di porticato posto sul retro del fabbricato, con sovrastante terrazza, il tutto non autorizzato amministrativamente.

Si ribadisce in particolare come, esaminati tutti documenti oggetto di accesso agli atti al Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), il manufatto portico al piano terra pertinente al sub. 3, e sovrastante



terrazza pertinente al sub. 4 risultino raffigurati nell'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria come di fatto esistenti ma NON sono autorizzati nelle precedenti pratiche (C.E. n° 118 del 25/10/1990 e antecedenti), e NON sono oggetto di condono nella sanatoria stessa. Va quindi rilevato come il predetto manufatto (portico con sovrastante terrazza) risulti evidentemente NON regolare sotto il profilo autorizzativo amministrativo.

Il complesso è inserito in zona urbanistica "B" di completamento, che prevede il rispetto di m 5 dal confine.

Tale dimensione risulta non rispettata.

Per il mantenimento in loco di tale manufatto è quindi necessaria la trascrizione di idoneo accordo con i vicini di mantenimento a distanze non legali.

In ipotesi di raggiungimento di accordo al riguardo si potrebbe valutare la sanatoria di portico/terrazza anche se in tal caso la sanzione paesaggistica sarebbe dell'ordine di € 1.000,00/€ 2.000,00 per come indicativamente e sommariamente quantificato in esito ad indicazioni ricevute dal Comune.

Alternativamente potrebbe essere prevista la demolizione del manufatto non autorizzato amministrativamente.

Ne derivano quindi conclusivamente tali possibilità:



Demolizione di portico/terrazza (ipotesi 1)
--

Trattandosi di manufatto non autorizzato amministrativamente potrebbe essere prevista la demolizione dello stesso con i seguenti costi:

- demolizione ed allontanamento macerie € 1.500,00
- fornitura e posa in opera di parapetto alla portafinestra del piano primo € 500,00

Sommano **€ 2.000,00**

Oltre ai seguenti costi per pratica di regolarizzazione amministrativa inerente sia il portico/terrazza, sia il complesso immobiliare nel suo insieme:

- sanzione amministrativa (da calcolarsi per pratica presentata e non per unità immobiliare, secondo quanto appreso) € 1.000,00
- sanzione paesaggistica (da calcolarsi per pratica presentata e non per unità immobiliare, secondo quanto appreso) € 516,00
- onorario per tecnico redattore della pratica € 5.000,00
- eventuale intervento di ing. strutturista (scala di collegamento tra P2 e soffitta, di fatto preesistente ma non indicata in progetto) € 1.000,00

Sommano € 7.516,00

Importo arrotondato anche in considerazione di diritti, marche da bollo etc **€ 8.000,00**

Ne deriva quindi un **costo totale di € 10.000,00 per regolarizzazione immobili ed opere**, riferite all'intero complesso.

In caso di percorrimto di tale ipotesi, i progetti divisionali e la stima di cui alla CTU del 29/09/2021 non necessiterebbero di alcuna revisione e/o modifica, dal momento che portico e terrazza non sono stati stimati, proprio in funzione della assenza di titolo autorizzativo degli stessi.



Sanatoria di portico/terrazza (ipotesi 2)
--

Tale seconda ipotesi si fonda sulla teoria di raggiunto accordo con i vicini di mantenimento di portico/terrazza a distanze non legali, circostanza attualmente non sussistente.

In tale ipotesi sono prevedibili i seguenti costi indicativi (anche per regolarizzazione delle difformità prospettiche e distributive interne):

- | | |
|--|------------|
| • trascrizione accordo distanze (ipotetico) | € 2.000,00 |
| • sanzione amministrativa (da calcolarsi per pratica presentata e non per unità immobiliare, secondo quanto appreso) | € 1.000,00 |
| • sanzione paesaggistica (maggiore incidenza per portico/terrazza) | € 2.000,00 |
| • onorario per tecnico redattore della pratica | € 5.000,00 |
| • eventuale intervento di ing. strutturista (scala di collegamento tra P2 e soffitta, di fatto preesistente ma non indicata in progetto) | € 1.000,00 |

Importo totale anche per diritti, marche da bollo etc **€ 11.500,00**

Ne deriva quindi un costo totale di € 11.500,00 per regolarizzazione immobili, riferite all'intero complesso.

In caso di percorramento di tale ipotesi, del tutto teorica, i progetti divisionali e la stima di cui alla CTU del 29/09/2021 non necessiterebbero di alcuna revisione e/o modifica, dal momento che portico e terrazza non sono stati stimati, proprio in funzione della assenza di titolo autorizzativo degli stessi.

Poiché tuttavia in esito a tale regolarizzazione, i sub. 3 e 4 avrebbero un vantaggio economico derivante dalla disponibilità di portico e terrazza che prima non risultavano regolari, si ritiene che per compensare tale aspetto potrebbe essere previsto a carico degli eventuali assegnatari dei subb. 3-4 il pagamento equamente ripartito della differenza tra le due ipotesi prospettate (Euro 1.500,00 in totale, da ripartirsi).



Trasferibilità del compendio

E' quindi richiesto alla scrivente di indicare "se le difformità riscontrate rientrano tecnicamente in quelle indicate dalla giurisprudenza di legittimità quali difformità idonee ad escludere la trasferibilità del compendio."

La questione è piuttosto articolata ed intreccia indissolubilmente aspetti tecnici e giuridici.

Il distinguo opera in particolare se trattasi di atto tra vivi o nell'ambito di una divisione giudiziale.

Per completezza sono nel seguito indicate entrambe le casistiche. In particolare le previsioni per atto tra vivi sono affrontate al fine di rendere un panorama completo per le parti, anche in caso di eventuale accordo conciliativo.

Trasferibilità in caso di atto tra vivi

Sentenza Cassazione civile, sez. unite, 22 marzo 2019, n. 8230

7.5. A soluzione del contrasto, vanno, pertanto, affermati i seguenti principi di diritto:

"La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della L n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 ce, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile."

"In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato".

Sulla base della sentenza citata (da una lettura più ampia e non solo di quanto in precedenza riportato), avuto anche un confronto con un professionista Notaio, si è avuta indicazione in merito alla possibilità di trasferibilità degli immobili in caso di atto tra vivi, pur se in presenza delle



differmità esistenti.

Ai fini del giudizio si precisa comunque che il portico/terrazza non costituisce volumetria ma unicamente superficie coperta.

Sempre a parere della scrivente, sulla base delle informazioni assunte e salvo diverse valutazioni del Giudice, in caso di atto tra vivi, le differmità esistenti consentirebbero comunque la possibilità di trasferibilità del compendio.

Trasferibilità nell'ambito di divisione giudiziale

Sentenza Cassazione civile, sezioni unite, 7 ottobre 2019, n. 25021

5.5. - In definitiva, sulla base degli argomenti svolti nei paragrafi che precedono, la seconda questione sottoposta all'esame delle Sezioni Unite può essere risolta con l'enunciazione - ai sensi dell'art. 384 c.p.c., comma 1, - del seguente principio di diritto:

“Gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46, comma 1, (già L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17) e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici **o a loro parti** dai quali **non risultino gli estremi** della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria”.

Si precisa che, per quanto rilevato dalla scrivente, la sentenza sopra citata equipara divisione ordinaria ed ereditaria, risultando quindi applicabile al caso di specie.

Nel caso in esame una parte dell'edificio (portico/terrazza) è completamente privo di titolo edilizio.

Ai fini del giudizio si precisa comunque che tale manufatto non costituisce volumetria ma unicamente superficie coperta.

Sempre a parere della scrivente, e salvo diverse valutazioni del Giudice, in ambito giudiziale le differmità esistenti sugli immobili escludono la possibilità di trasferibilità del compendio.



Utenze

Nel corso del sopralluogo, e come indicato nel verbale delle operazioni peritali, è stato possibile rilevare che:

- **utenza elettrica**: sono presenti in loco n° 4 contatori inerenti l'energia elettrica riferiti, secondo quanto relazionato dal sig.

██████████ e visionato sul posto:

- n° 1 al servizio del negozio/magazzino al piano terra;
- n° 1 al servizio delle parti comuni;
- n° 1 riferito all'abitazione piano primo;
- n° 1 riferito all'abitazione piano secondo;

- **utenza idrica**: è presente in loco un unico contatore, già dotato di n° 3 derivazioni che alimentano rispettivamente PT, P1 e P2.

Per l'autonoma fruibilità in modo diviso di utenze acqua, una per ogni piano, sarebbe unicamente necessario richiedere la installazione di n° 2 contatori aggiuntivi.

Costo prevedibile per ogni contatore idrico aggiuntivo € 1.000,00;

- **utenza gas**: è presente in loco un unico contatore.

Il piano terra è riscaldato mediante unità motocondensanti elettriche esterne e quindi non è dotato di impianto gas alcuno.

Per quanto riguarda le 2 abitazioni, le stesse sono già dotate di 2 impianti strutturalmente autonomi, dotati di 2 diverse caldaie, che allo stato attuale sono funzionanti a mezzo di un'unica utenza.

Per la autonoma fruizione gas sarebbe sufficiente richiedere un nuovo contatore gas, con realizzazione di una nuova linea esterna al fabbricato.

Costo prevedibile per la realizzazione di nuova linea gas esterna al fabbricato, lungo il lato ovest del fabbricato € 1.000,00

Costo prevedibile per contatore gas aggiuntivo € 2.000,00



La scrivente tiene a precisare come l'immobile risulti già strutturalmente ripartito, anche per quanto riguarda le utenze che sono già funzionalmente autonome per quanto riguarda l'impianto elettrico e facilmente ed economicamente dotabili di contatori autonomi per quanto riguarda acqua e gas.

Si tiene peraltro a precisare in particolare che numerosi e molteplici sono i condomini dotati di utenze comuni, all'interno dei quali la suddivisione delle spese avviene mediante semplici ed adottabili ripartizioni contabili. Anche nel caso in esame, a parere del CTU, sarebbe sufficiente prevedere un accordo di divisione delle spese di consumo delle utenze, e null'altro.

Per tale motivo, sempre a parere della scrivente e salvo diverse valutazioni del Giudice, eventuali spese inerenti richieste di nuovi contatori andrebbero sostenute direttamente dal richiedente in considerazione del fatto che trattasi di eventuale scelta e non di necessità.

I costi totali da sostenersi per dotare ciascuna unità di contatore gas e idrico ammontano (per l'intero complesso) in € 5.000,00 che, se rapportati al valore di stima dell'intero fabbricato (€ 630.000,00), appaiono del tutto irrisori e non limitativi della comoda divisibilità del compendio già espressa dalla scrivente, che viene in questa sede confermata.



Precisazione

A conclusione di quanto in precedenza indicato, e per permettere una lettura coordinata della relazione di CTU datata 29/09/2021 e le presenti note integrative e di chiarimenti, si ritiene opportuno precisare quanto nel seguito riportato.

Nella CTU del 29/09/2021 il complesso immobiliare è stato valutato per come all'epoca rilevato, e cioè in presenza delle difformità prospettiche ed interne elencate, nonché in considerazione della assenza di titoli edilizi per quanto riguarda il portico/terrazza. Al riguardo infatti la terrazza ed il portico, pur essendo stati conteggiati quanto a consistenze commerciali, non sono entrati nel processo estimativo e di conseguenza non sono stati stimati.

I valori di stima espressi nella CTU del 29/09/2021 sono quindi da considerarsi nello stato attuale, e cioè per immobili da regolarizzarsi tenuto già conto dei costi da sostenersi per la regolarizzazione (che peraltro, sia nel caso di demolizione che di eventuale sanatoria, sono del medesimo ordine di grandezza economica).

Per quanto riguarda le utenze, e nello specifico la dotazione di contatori autonomi per gas ed acqua, si precisa come, a parere della scrivente, trattasi di eventuale scelta del futuro proprietario e non di necessità legata alla divisione del compendio e come tali, spese da sostenersi a carico di chi richiederà installazione degli eventuali nuovi contatori.



Osservazioni alla "bozza" di relazione anticipata alle parti

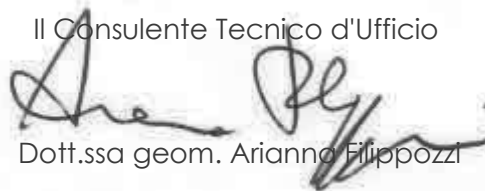
Conformemente alle istruzioni impartite dal Giudice, in data 05/01/2022 il CTU ha inoltrato alle parti una "bozza" di relazione, ed ha concesso termine fino al giorno 20/01/2022 per la formulazione di eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione è pervenuta nei termini concessi, e nemmeno successivamente.

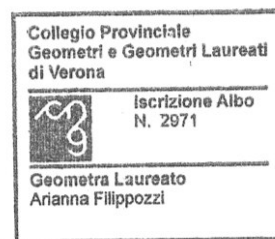
La relazione riportata nei capitoli che precedono viene quindi integralmente confermata a costituire versione definitiva di CTU.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott.ssa geom. Arianna Filippozzi



Verona, lì 25/01/2022

Allegati:

- verbale delle operazioni peritali;
- inoltro "bozza" alle parti;
- osservazioni delle parti.

