

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRENTO

Sezione Civile

procedimento n° R.G. 2764/2021

G.I.

promosso da

(attrice con avv.....)

contro:

(contumaci).

Intervenuti:

con l'avv.

(rif.....) con avv.ti ...

Oggetto: scioglimento comunione ordinaria

RELAZIONE FINALE C.T.U.



Comano Terme 16/09/2022

il c.t.u.
geom. Brunelli Luca

- Osservazioni delle parti 01/09/2022
- deposito CTU 16/09/2022
- udienza 05.10.2022

Non sono stati nominati ctp.

A) ACCERTAMENTI di cui al punto A del quesito

sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;

In data 17.05.2022, il ctu si è recato in loco per il sopralluogo degli immobili. Nessuna delle parti in causa era presente. I beni sono inseriti nel contesto del maestoso complesso turistico di Marilleva 1400 in Valdi Sole (TN), composto da vari residence costruiti a far data della metà degli anni '70 ed ultimati nei primi anni '80. L'immobile all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di perizia, è rappresentato dal Condominio Artuik (in richiamo dell'omonima cima della catena montuosa sovrastante) e l'accesso all'unità abitativa e pertinenze condominiali, è avvenuto tramite il custode condominiale che detiene le chiavi della struttura turistica. Le parti esterne e lo stesso posto auto nell'autorimessa-parcheggio di piano secondo, è invece direttamente accessibile essendo aperta a mo' di porticato.

Accertata la sussistenza dei beni immobili, si esaminano di seguito gli aspetti specifici dei medesimi.

DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILI

Comune Catastale (di seguito C.C.) ed amministrativo di Mezzana, distretto di Malè Provincia di Trento. Particella edificiale (p.ed.) 389

Catasto Fabbricati: due unità immobiliari così identificate e classate:

- A piano secondo p.ed. 389, sub 68, p.m. (porzione materiale) 84. Categoria A2 classe 9, consistenza 2 vani, superficie 33 mq. Rendita € 211,75 e Valore IM.I.S € 33.574,00

- A piano seminterrato (S1) p.ed. 389, sub 197, p.m. 310.
Categoria C6 classe 7, consistenza 12 mq, superficie 13 mq.
Rendita € 36,57 e Valore IM.I.S € 6.143,76.

Catasto Fondiario: p.ed. 389, edificio, superficie 6.220 mq.

Libro Fondiario (c.d. Tavolare): Partita Tavolare (P.T.) 861 p.ed. 389.

Si riportano i dati significativi, rimandando all'allegata visura per la visione completa (allegato n° 1).

✓ Nel foglio A2:

- P.M. 84 a quinto piano: stanza, W.C.
- P.M. 310 a secondo piano: parcheggio.
- PARTI COMUNI (evidenziate in giallo in allegato n° 5):
 - a pianoterra: due transiti (p.m. 1 ÷ 329); vano giro scala ascendente fino all'ottavo piano con i relativi pianerottoli e due vani ascensore dal pianoterra al settimo piano (p.m. 1 ÷ 158);
 - a primo piano: tre transiti (p.m. 1 ÷ 329); transito (p.m. 1 ÷ 330); centrale termica con scaletta di accesso (p.m. 1 ÷ 164); locale contatori (p.m. 1 ÷ 164, 330)
 - a secondo piano: transito (p.m. 1 ÷ 329);
 - a terzo piano: transito (p.m. 1 ÷ 329);
 - a quarto piano: terrazzo (p.m. 1 ÷ 164)
 - a quinto piano: corridoio (p.m. 69 ÷ 94, 157)
 - a sesto piano: terrazza (p.m. 1 ÷ 158);
 - a settimo piano: nulla
 - all'ottavo piano: locale motori con scaletta di accesso (p.m. 1 ÷ 158)

✓ Il foglio B che identifica i titolari:

-, - comunione legale - quota 1/6
-
-- comunione legale - quota 1/6
-
-- quota 1/3
- - quota 1/3

Al Libro Fondiario è annotato l'atto di citazione della causa in oggetto.

CONSISTENZA

Nella seguente tabella si determina la consistenza dei beni oggetto di stima, desunta dalla documentazione catastale e dalle pratiche edilizie reperite presso l'amministrazione comunale; consistenza controllata con rilievo in fase di sopralluogo per quanto concerne le parti esclusive, delle quali si riporta la superficie utile calpestabile e la superficie commerciale determinata con il metodo S.I.M. (nuovo sistema italiano di misurazione), quindi riferita alla superficie lorda comprensiva delle murature. L'altezza utile del monocale di quinto piano è di mt. 2.50, quella del parcheggio di secondo piano mt. 2.20

CONSISTENZA EDIFICIO P.ED. 389 C.C. Mezzana					
P.M. 84 - 310	PIANO	Coef. d'uso	Superficie (mq.)		
			utile	Lorda	Commerciale
Stanza (84)	5°	1	25.50	33.00	33.00
w.c. (84)	5°	1	3.50		
Totale monocale			29.00		
Parcheggio (310)	2°	0,32	12.50	-	4.00
Totale superficie commerciale					37,00

Non si determina la superficie dei beni condominiali, in quanto esclusa per consuetudine dal calcolo della superficie commerciale e la cui valenza viene implicitamente considerata nella determinazione del valore base di mercato. A puro titolo orientativo fra i beni condominiali, rileva il terrazzo-solarium di sesto piano di circa 500 mq.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Per la realizzazione dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 389 C.C. Marileva, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza originaria dd. 23.03.1971
- Variante dd. 22.03.1973
- Rinnovo n° 5/74 dd. 20.03.1974

perlinato di legno, per creare nell'unico ambiente abitabile (monolocale denominato stanza) con funzioni giorno/notte, gli spazi ove collocare i letti.

B) ACCERTAMENTI di cui al punto B del quesito

accerti se vi siano creditori iscritti, acquisendo visure di iscrizioni e trascrizioni, e in caso positivo comunichi immediatamente al G.I. per la necessaria integrazione del contraddittorio.

Come si evince nell'allegata visura del Libro Fondiario, l'unica iscrizione riguardo alla presenza di creditori, è riferita alla prenotazione del diritto di ipoteca a favore di gravante sulla quota di 1/3 di.....(per i dettagli si veda l'allegato n° 1):

06/02/2014 - G.N. 218/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE	
quote gravate	1/3 (G.N. 1068/1 - 1988)
di cui Euro	per capitale, ai sensi del titolo
a carico	p.ed. 389 P.M. 84
Decreto ingiuntivo d.d. 27/01/2014	
annotazione simultaneità con accessoria P.T. 801 P.M. 310 G.N. 216/2 - 2014	
08/04/2022 - G.N. 560/3 ANNOTAZIONE	
ATTO DI CITAZIONE notificato in data 26.10.2021 e 27.10.2021 per lo scioglimento della comunione in essere tra i comproprietari.	

Pertanto, il beneficiario è già stato citato e non necessita integrazione ai fini del contraddittorio. Fra le varie trascrizioni figurano delle servitù di elettrodotto e di passo, sulle parti comuni condominiali, irrilevanti ai fini del contraddittorio in oggetto.

Come già rilevato, è pure annotata la trascrizione della presente causa.

C) ACCERTAMENTI di cui al punto C del quesito

In caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei beni immobili.

L'argomento è già stato in parte anticipato nel capitolo della regolarità urbanistica incluso al punto A). Richiamando a tal proposito quanto

commerciali nella parte a monte (sud); parcheggi coperti nei piani terra, primo ed in parte nel secondo (zona sud).

Di seguito alcune foto dell'esterno (fronte est):



Fronte nord ed est

Marilleva 1400, è una stazione turistica in quota (1400 s.l.m. appunto) collocata all'arrivo delle piste da sci, sorta agli inizi degli anni '70. E' composta da una serie di strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e case appartamenti vacanze, situate in complessi più o meno di similar architettura, a mo' di residence con tipologia costruttiva del tutto unica ed estranea alle consuete caratteristiche montane, se non altro per il dimensionamento delle costruzioni e lo stile.



Il condominio Artuik costruito negli anni '80, mostra tutta la relativa vetustà nell'assetto esterno in generale, ivi compreso gli spazi pertinenziali e commerciali, non rilevandosi particolari interventi di ristrutturazione dalla propria costruzione. Tuttavia le unità abitative che lo compongono (trattasi di un condominio che ospita circa 150 alloggi monolocali di diversa metratura, ma sostanzialmente di due pezzature: quelli nell'ordine dei mq. 20 con sviluppo stretto ed allungato, quelli nell'ordine dei mq. 30 con larghezza più ampia), risultano operative ed in uno stato ordinario di abitabilità, considerando la propria vocazione esclusivamente turistica limitata sostanzialmente al periodo invernale (con la posizione favorita a ridosso delle piste) ed estivo. Il tutto valorizzato dal contesto suggestivo delle montagne che circondano la zona.



Corridoio comune di 5° piano



ingresso monolocale



vista affaccio





terrazzo-solarium di sesto piano



Deposito “condominiale” sci di piano primo



ALLEGATI:

1. Visura Libro Fondiario
2. Certificato di abitabilità
3. Concessione di edificare n° 72-H del 18/12/1984
4. Planimetria catastale alloggio
5. Piano divisione materiale