

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

alla causa civile: n. **634/2021**

G.I. dott.ssa Paoli Giulia

promossa da

[REDACTED]

dell'avv. SITZIA LORELLA;

PARTE ATTRICE

contro

[REDACTED]

dell'avv. GECELE CHRISTIAN;

[REDACTED]

dell'avv. ALBERTI IVAN;

PARTE CONVENUTA

premesso

- che con ordinanza di data 20/02/2024 il G.I. dott.ssa Giulia Paoli nominava CTU nella causa civile n.634/2021 il sottoscritto dott. geom. Santoni Denis nato ad Arco il 12.10.1976 e residente a Dro Via G.Benuzzi n.3, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Trento al numero 1814;
- che in data 04/03/2024 il sottoscritto dott.geom. Santoni Denis prestava il giuramento di rito;
- che veniva posto al CTU il seguente quesito:

“Preso della non divisibilità dell’immobile oggetto di causa (p.ed. .2332 in C.C. Rovereto), verifichi il C.T.U. se la stima dell’immobile a suo tempo effettuata possa essere confermata nonostante il tempo trascorso o se invece sia necessario operare nuova stima. Predisponga il C.T.U. tutta la documentazione necessaria per l’eventuale vendita dell’immobile”;

- che in data 26 marzo 2024 è stato effettuato il sopralluogo nei luoghi causa unitamente ai CTP geom. Malesardi Roberto e Ing. Peterlini Marco;

(fr.All.01 –Verbale di inizio delle operazioni peritali)

- che la bozza si CTU è stata inviata ai tecnici di parte in data 17/05/2024 e che i CTP hanno inviato le loro osservazioni che si allegano alla presente relazione e che la stessa risulta aggiornata a seguito di tali osservazioni *(fr.All.06 –Osservazioni C.T.P.);*

ciò premesso

il CTU, eseguito il sopralluogo, esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Risposta al quesito

Premessa

L’immobile oggetto della presente relazione è costituito da edificio in fase di costruzione, che all’attualità è pressoché completato solo nella parte seminterrata. A seminterrato quindi si trovano due garage con i relativi annessi, e due posti auto scoperti.

Il solaio del livello interrato è protetto con uno strato di guaina bituminosa a protezione delle strutture.

Il lotto è pressoché abbandonato, con presenza di cespugli che hanno ricoperto la totalità dell'area non edificata.

(fr.All.02 – Doc. fotografica)

Per il terreno, ora p.ed. 3114, è stata rilasciata una Concessione edilizia, la n.17783/14 di data 15 maggio 2014 da parte del Comune di Rovereto, attualmente scaduto ma per il quale, ai sensi della lett.i), comma 1 dell'art.85 della L.P.15/2015, sarà possibile completare i lavori approvati attraverso la presentazione al Comune di Rovereto, di una SCIA. Tale possibilità è già stata discussa con i CTP che hanno approfondito il tema con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovereto.

I lavori realizzati appaiono conformi al progetto approvato.

Parte 1

“... verifichi il C.T.U. se la stima dell'immobile a suo tempo effettuata possa essere confermata nonostante il tempo trascorso o se invece sia necessario operare nuova stima ...”

A seguito di analisi della perizia del geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO depositata in data 23/01/2023 in seno al procedimento, si ritiene che il valore stimato e di seguito riassunto possa essere considerato attuale.

RIEPILOGO STIMA IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE

Più probabile valore terreno

mq. 825,00 x €/mq. 350,00 = € 288.750,00

Costo di costruzione attuale fabbricato € 157.274,37

Totale più probabile valore immobiliare attuale € 446.024,37

(diconsi Euro quattrocentoquarantaseimilaventiquattro/37)

(fr.All.03 – Estratto perizia del geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO)

Parte 2

“Predisponga il C.T.U. tutta la documentazione necessaria per l’eventuale vendita dell’immobile;

E’ stato predisposto il tipo di frazionamento che è stato presentato all’Ufficio Catasto ed è stato approvato con n. di prot. 1885/2024. Con tale documento è stata eretta la p.ed.3114 C.C. Rovereto (fr.All.04 – *Approvazione tipo di frazionamento e relativi allegati*).

E’ stata predisposta la denuncia al N.C.E.U. che è stata approvata con prot. n. 7251.001.2024 del 19-06-2024 in atti dal 26-06-2024;

In riferimento alla denuncia presentata al Servizio Catasto, la stessa è differente da quanto proposto in bozza di CTU, in quanto il servizio catasto non ha concesso di creare i subalterni per i posti auto a piano interrato in quanto all’attualità non utilizzabili per via della vegetazione presente e altresì non ha permesso di distinguere due zone del solaio del piano terra in quanto non v’è un elemento distintivo che ne delimiti la proprietà o renda evidente l’utilizzo autonomo. Sia i posti auto a piano interrato che il solaio a piano rialzato, come anche il verde circostante, sono stati individuati come beni comuni non censibili in comproprietà tra i due subalterni sub.1 e sub.2 della p.ed.3114 C.C. Rovereto.. *Con le disposizioni del servizio catasto si quindi risposta all’osservazione del CTP di parte convenuta e dando seguito alla osservazione del CTP di parte attrice che ha sottolineato che il quesito richiede di predisporre i documenti necessari alla vendita dell’immobile e non anche la sua*

suddivisione in porzioni materiali.

Si allega il documento inviato all'Ufficio Catasto di Rovereto e la relativa ricevuta di avvenuta costituzione. Si allega altresì il costo della ritardata presentazione della denuncia, che sarebbe dovuta essere fatta appena resi utilizzabili i garage. Il costo della sanzione, pari a 344,00 € (172.00 €/sub) è stato caricato direttamente sul conto del sottoscritto CTU e verrà richiesto al G.I. nella richiesta di liquidazione delle spese e competenze (fr.All.05 – *Denuncia al NCEU, rendite catastali e spese*).

Conclusioni

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 05 pagine dattiloscritte e n. 06 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Riva del Garda, 17 maggio 2024

dott. geom. Santoni Denis

Allegati:

- All.01 - Verbale di inizio delle operazioni peritali
- All.02 – Doc. fotografica
- All.03 – Estratto perizia del geom. Alessandro FRASSANELLA
MIDOLO
- All.04 – Approvazione tipo di frazionamento e relativi allegati
- All.05 – Denuncia al NCEU, rendite catastali e spese
- All.06 - Osservazioni C.T.P



TRIBUNALE DI ROVERETO

CAUSA CIVILE R.G.634/2021 – G.I. Paoli Giulia

- VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI -

Oggi 26 marzo 2024 alle ore 15.00 attraverso riunione on line, in conformità a quanto comunicato concordato con i tecnici di parte, hanno avuto inizio le operazioni peritali relative alla Consulenza Tecnica in seno al procedimento R.G 634/2021 del Tribunale di Rovereto.

Sono presenti oltre al CTU dott.geom. Santoni Denis le parti in persona:

- per la parte attrice _____

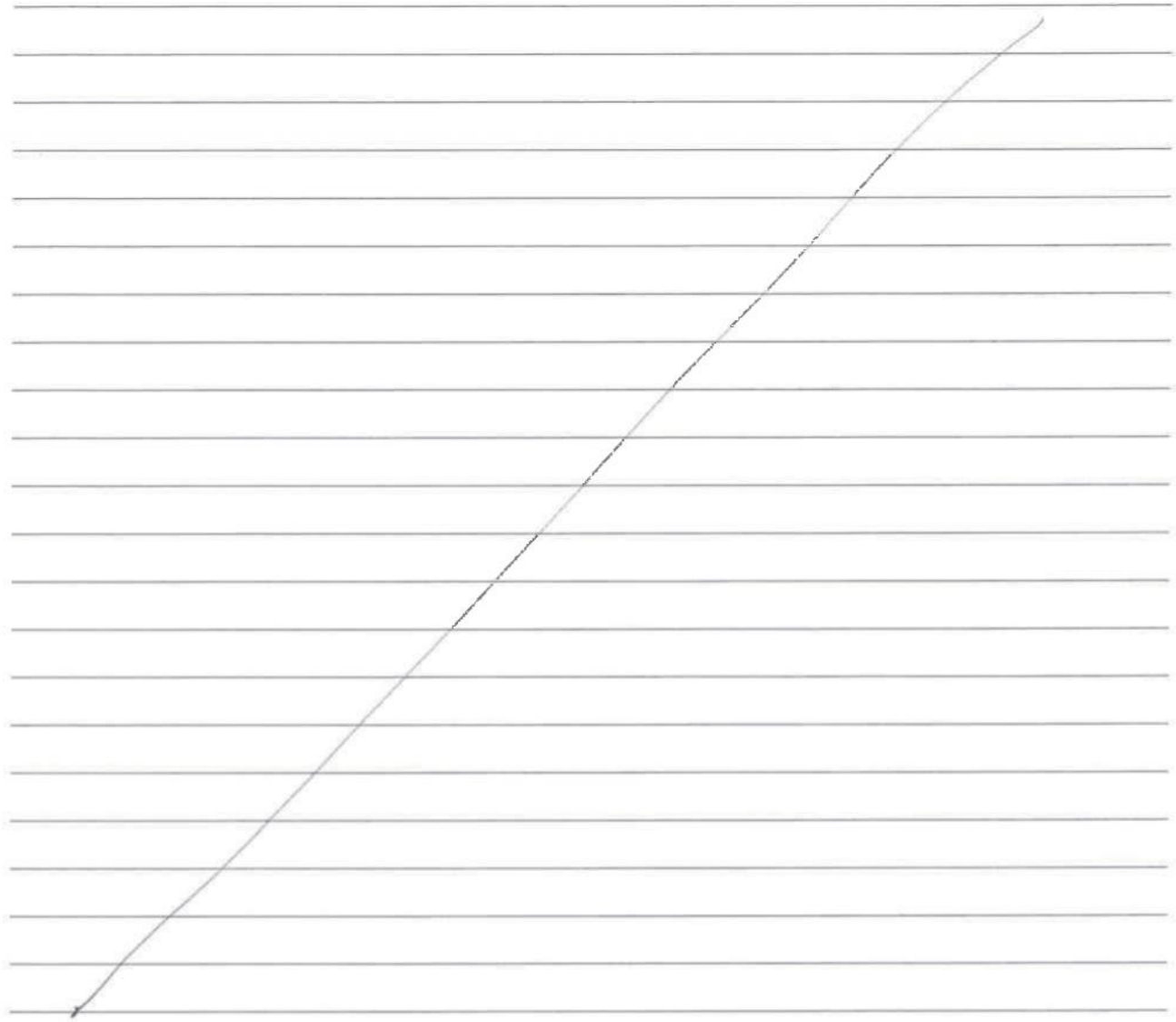
- per la parte convenuta _____

Viene data lettura del quesito posto al CTU.

Si esegue il sopralluogo dell'area e si discutono le ~~relative~~ posizioni delle parti.

Si concorda che il CTU proceda all'esecuzione dell'ufficio catastale propedeutica ~~alla~~ al trasferimento di diritti.

Il CTU si riserva di ~~st~~ verificare la stima del precedente CTU per poi inviare le considerazioni ai CTU.



Alle ore 16⁰⁰ del giorno 26-03-2024 le operazioni vengono sospese.

per la po

per la po

Handwritten signature or initials



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trento

 Iscrizione Albo
N. 1814

Geometra Laureato
Dott. Denis Santoni







documentazione divisoria del bene immobile.

A.5 - CONCLUSIONI

A seguito del sopralluogo effettuato presso i luoghi oggetto di accertamento tecnico preventivo e il conseguente studio del caso in esame, il CTU ha risposto ai quesiti posti dal Giudice e che sinteticamente si riportano qui di seguito:

PUNTO 1 – “eseguire la stima dell’immobile identificato con la p.f. 2332 C. C. Rovereto...”

RIEPILOGO STIMA IMMOBILIARE ALLO STATO ATTUALE

Più probabile valore terreno mq. 825,00 x €/mq. 350,00 = € 288.750,00

Costo di costruzione attuale fabbricato € 157.274,37

Totale più probabile valore immobiliare attuale € 446.024,37

(diconsi Euro quattrocentoquarantaseimilaventiquattro/37)

PUNTO 2 – “verificare la comoda divisibilità.....”

L’immobile non è comodamente divisibile.

PUNTO 3 “ In caso sia divisibile predisporre la documentazione necessaria ai fini dell’intavolazione della relativa divisione.”

Visto la risposta al quesito n. 2 non risulta necessario predisporre alcuna documentazione divisoria del bene immobile.

Con la presente relazione, costituita da 10 pagine dattiloscritte e 2 allegati,

Lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Rovereto, 27 dicembre 2022

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---- °°° ----

allegati:

STUDIO TECNICO GEOMETRA
ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
Via Dante n. 28 ROVERETO (TN) – TEL 349/4223127
info@studiofrassanella.it – afrassanella@geopec.it
Codice fiscale FRS LSN 64C04 D548U – P.Iva 02624500225 code dest. SUBM70N



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

UFFICIO CATASTO ROVERETO

COMUNE CATASTALE ROVERETO

TIPO DI FRAZIONAMENTO

1885/2024

Presentato per l'approvazione il

16/04/2024

da SANTONI DENIS

Qualifica GEOMETRA

Numero di iscrizione 1814

Si attesta la conformità del presente tipo alle norme di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativi regolamenti di esecuzione.

Imposta di Bollo assolta in modo virtuale - Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Trento n. 23950/97 del 2 luglio 1997

ROVERETO, il 08/05/2024

IL DIRETTORE
ROMANO PANIZZA



SERVIZIO
**LIBRO FONDARIO
E CATASTO**

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Rovereto Prospetto della Divisione

Data 08/05/2024
Ora 11:11:11

Pag. 2 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo	Metri
1	F2332	cede a	E3114	825

Frazionamento in C.C. ROVERETO

RELAZIONE TECNICA

L'elaborato in oggetto descrive i problemi e le note principali legate alla redazione del tipo di frazionamento l'inserimento in mappa di un nuovo fabbricato sulla p.f.2332 C.C. Rovereto.

L'edificio consiste in un fabbricato in corso di costruzione, fermo da alcuni anni e che all'attualità si configura come un interrato che fuoriesce dal terreno per la maggior parte per meno di un metro.

La p.f.2332 C.C. Rovereto di 825 mq verrà soppressa per erigere la neo E3114 sull'intera superficie.

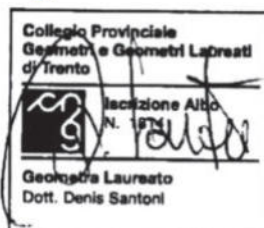
Per l'esecuzione dei rilievi ci si è avvalsi di una strumentazione ROVER GPS Leica CS20 collegato alla rete TPOS (Il nome utente per le verifiche necessarie è il seguente: denis e il rilievo è stato eseguito il 09/04/2024 ad ore 11.15 circa) e di una stazione totale Leica 1203+.

Per eseguire la sovrapposizione tra il rilievo reale e lo stato mappale sono stati rilevati muri e recinzioni che ben identificano i confini di proprietà.

La sovrapposizione tra la situazione reale e la situazione catastale appare sufficientemente corrispondente.

Si allega documentazione fotografica.

il Tecnico
dott.geom. Santoni Denis



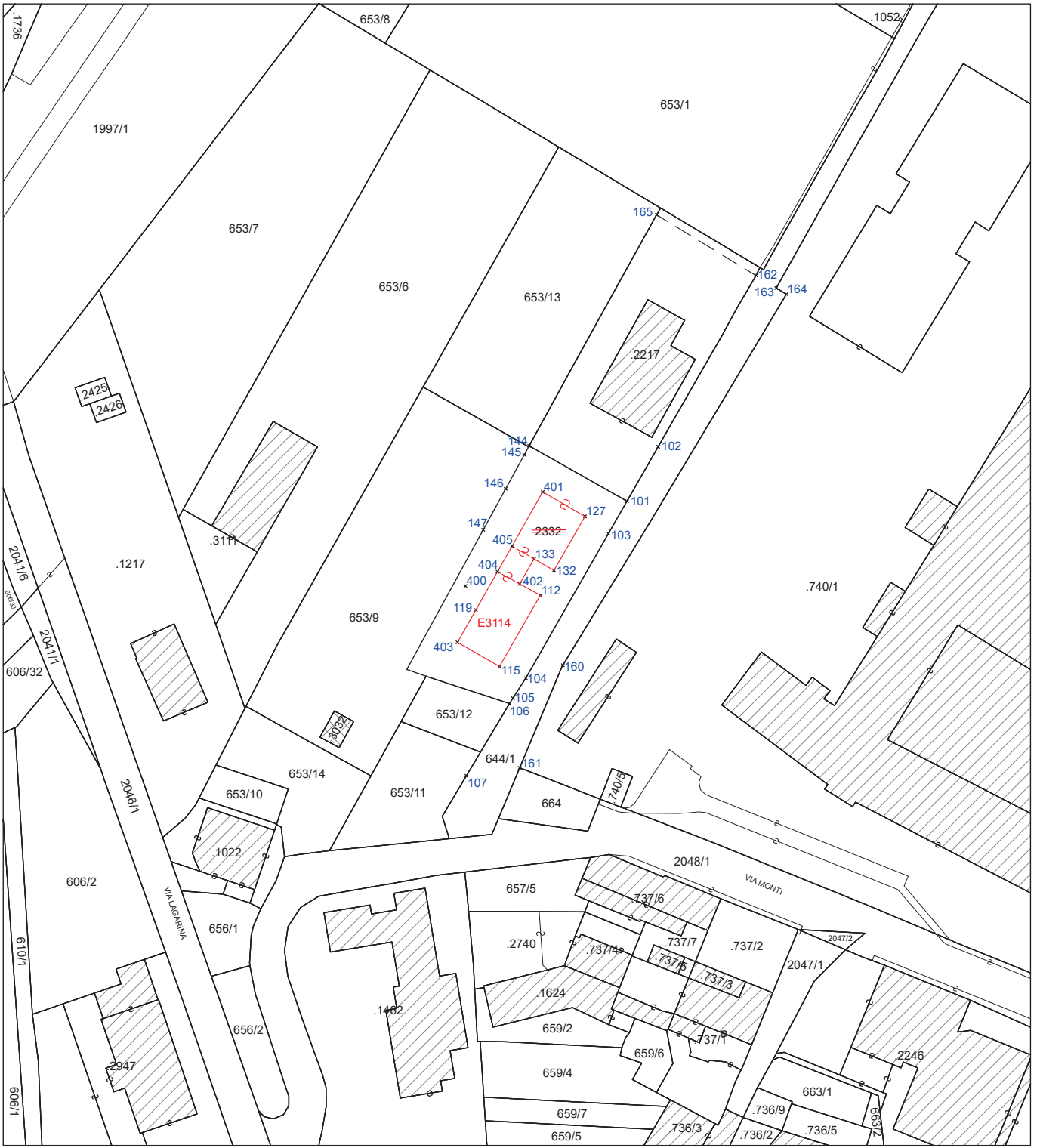
Arco, aprile 2024

Documentazione fotografica





ESTRATTO DI MAPPA
C.C.ROVERETO
Scala 1/1000



INGRANDIMENTO
C.C.ROVERETO
Scala a vista

Docfa 4

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO - BOLZANO
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

STAMPA DI PRESENTAZIONE

Data creazione	25/06/2024
Lingua di compilazione	IT
Versione Validatore	4.3.9
Codice Riscontro XML	HzaEb2+QZJ

Quadro A		DICHIAZIONE DI FABBRICATO URBANO O NUOVA COSTRUZIONE	
Pratica: NCA_143_322_3114_0_1		Descrizione: CTU634	
C.C: 322 - ROVERETO			
C.A: H612 - ROVERETO			
TN - TRENTO			
Unità a destinazione ordinaria	n. 2	Ditte	n. 1
Unità a destinazione speciale e particolare	n. 0		
Unità totali in costruzione	n. 2		
Causale: Nuova Costruzione			

Tecnico	
GEOM. Santoni Denis Albo GEOMETRI della Provincia di TN - iscrizione n. 1814 Codice fiscale SNTDNS76R12A372G Indirizzo PEC/CEC-PAC: denis.santoni@geopec.it	
..... (timbro e firma)	

DOCUMENTI ALLEGATI			
Modello 1N parte I	n. 1	Schede elaborato planimetrico	n. 2
Modello 1N parte II	n. 2	Planimetrie catastali	n. 2
Modello 2N parte I	n. 0		
Modello 2N parte II	n. 0		

RIEPILOGO UI PER DITTA N.ro 1 di 1 (Ditta [NC - NUOVA COSTITUZIONE]):

Quadro U		UNITÀ IMMOBILIARI:								
N. O R D	O P E R	RIFERIMENTI CATASTALI						DATI DI CLASSAMENTO		1N/2N
		C.C.	Foglio	P. Ed.	Sub.	Porzioni materiali	Particelle di derivazione	Categoria	Sup.	
1	C	322	17	3114	1		P.Fon. 2332	(C06) GARAGE	101	1
2	C	322	17	3114	2		P.Fon. 2332	(C06) GARAGE	72	1

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte I

A RIFERIMENTI CATASTALI DEL FABBRICATO		
Elenco degli identificativi catastali a cui fanno riferimento le UI della presente dichiarazione		
Comune Catastale	Particella	Foglio
ROVERETO	3114	17
<input type="checkbox"/> Esistono unità del fabbricato non inserite nella presente dichiarazione		
Elenco delle particelle a cui fanno riferimento le UI non inserite nella presente dichiarazione		
Comune Catastale	Particella	Foglio

C ELEMENTI DESCRITTIVI DEL FABBRICATO																
1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI	<input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera <input type="checkbox"/> Fa parte di un complesso immobiliare composto di ... fabbricati															
2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI È SUDDIVISO IL FABBRICATO	<input type="checkbox"/> Abitazioni n. ... <input type="checkbox"/> Laboratori n. ... <input type="checkbox"/> Uffici n. ... <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. ... <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. ... <input type="checkbox"/> Unità immobiliari nel gruppo "B"/ALTRO n. ... <input type="checkbox"/> Negozi n. ... <input type="checkbox"/> Magazzini n. ... <input checked="" type="checkbox"/> Box, posto auto n. 2															
3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN ... SCALE CON ACCESSO	<input checked="" type="checkbox"/> Unico esterno <input type="checkbox"/> Plurimo esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile interno															
4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO	Piani fuori terra n. 1 [ovvero minimo (...) massimo (...)] Piani entro terra n. 1 [ovvero minimo (...) massimo (...)]															
CORPI ACCESSORI	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>n. 1</td> <td>n. 2</td> <td>n. 3</td> <td>n. 4</td> </tr> <tr> <td>piani fuori terra</td> <td>n. ...</td> <td>n. ...</td> <td>n. ...</td> <td>n. ...</td> </tr> <tr> <td>piani entro terra</td> <td>n. ...</td> <td>n. ...</td> <td>n. ...</td> <td>n. ...</td> </tr> </table>		n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	piani fuori terra	n. ...	n. ...	n. ...	n. ...	piani entro terra	n. ...	n. ...	n. ...	n. ...
	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4												
piani fuori terra	n. ...	n. ...	n. ...	n. ...												
piani entro terra	n. ...	n. ...	n. ...	n. ...												
5. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO	<input type="checkbox"/>															

D DESTINAZIONE DEGLI SPAZI AD USO COMUNE	
1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI NEL FABBRICATO	2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO
<input type="checkbox"/> Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (mq ...) <input type="checkbox"/> Atrio (mq ...) <input type="checkbox"/> Porticato – Piloty (mq ...) <input type="checkbox"/> Lavatoio (mq ...) <input type="checkbox"/> Piscina (mq ...) <input checked="" type="checkbox"/> Altra destinazione spazio di manovra	<input type="checkbox"/> Terrazza (mq ...) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (mq ...) <input checked="" type="checkbox"/> Verde (mq 471) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. ...) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. ...) <input type="checkbox"/> Piscina (mq ...) <input checked="" type="checkbox"/> Altra destinazione spazio di manovra

E POSIZIONE DEL FABBRICATO	
TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	
	FACCIATA
	n. 1 n. 2 n. 3 n. 4
	(*)
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Su strada larga fino a 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte I

E POSIZIONE DEL FABBRICATO				
Su verde privato (parco, giardino, attività agricola)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(*) Dell'accesso principale				


F CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO	
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	
<input type="checkbox"/> Muratura	
<input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	
<input type="checkbox"/> Ferro	
<input type="checkbox"/> Prefabbricate	
<input type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo	
2. COPERTURA	
<input checked="" type="checkbox"/> A terrazza praticabile	
<input type="checkbox"/> A terrazza non praticabile	
<input type="checkbox"/> A tetto	
3. TAMPONATURE	
<input type="checkbox"/> Muratura	
<input type="checkbox"/> Muratura con intercapedine isolante	
<input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati	
<input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo	CA

G DOTAZIONI DI IMPIANTI NEL FABBRICATO	
IMPIANTO	
<input type="checkbox"/> Idrico	
<input type="checkbox"/> Elettrico	
<input type="checkbox"/> Gas	
<input type="checkbox"/> Telefonico	
<input type="checkbox"/> Fognario	
<input type="checkbox"/> Riscaldamento centralizzato	
<input type="checkbox"/> Acqua calda centralizzata	
<input type="checkbox"/> Condizionamento centralizzato	
<input type="checkbox"/> Citofonico	
<input type="checkbox"/> Video-citofono	
<input type="checkbox"/> Antenna TV centralizzata	
<input type="checkbox"/> Ascensore (impianti n.)	
<input type="checkbox"/> Montacarichi	
<input type="checkbox"/> Altro	
<input type="checkbox"/> Fonti energetiche alternative	


H RECINZIONI	
INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI	
<input type="checkbox"/> Muratura	
<input type="checkbox"/> Metalli lavorati	
<input type="checkbox"/> Maglie metalliche	
<input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro (recinzione di cantiere)	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte I

I FINITURE DELLE PARTI ESTERNE DEL FABBRICATO			
TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA			
		facc. princ.	altre
Tinteggiatura		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-Plastica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo ()		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO			
		portone	altri accessi
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro (non presente)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO			
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale			

L FINITURE DELLE PARTI INTERNE DEL FABBRICATO			
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE			
		atrio	scale
Marmo o pietra naturale		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessili		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE			
Idropittura		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

M VINCOLI ARTISTICI E STORICI			
<input type="checkbox"/> L'immobile è soggetto a vincoli artistici o storici ai sensi della LEGGE 1/6/1939 N.1089			
Specificare il tipo di vincolo			

IL TECNICO		IL DICHIARANTE	
Data		Data	
Firma e Timbro		Firma	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

MOD. D1

Quadro A		DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO O NUOVA COSTRUZIONE			
Unità a destinazione ordinaria	n. 2	Ditta	n.	1 di 1	
Unità a destinazione speciale e particolare	n. 0	Intestati	n.	3	
Unità totali in costruzione	n. 2				

DOCUMENTI ALLEGATI					
Modello 1N parte I	n. 1	Schede elaborato planimetrico	n. 2		
Modello 1N parte II	n. 2	Planimetrie catastali	n. 2		
Modello 2N parte I	n. 0				
Modello 2N parte II	n. 0				

Quadro U		UNITÀ IMMOBILIARI:								
N. ORD	O P E R E	RIFERIMENTI CATASTALI						DATI DI CLASSAMENTO		1N/2N
		C.C.	Foglio	P. Ed.	Sub.	Porzioni materiali	Particelle di derivazione	Categoria	Sup.	
1	C	322	17	3114	1		P.Fon. 2332	(C06) GARAGE	101	1
2	C	322	17	3114	2		P.Fon. 2332	(C06) GARAGE	72	1

Quadro U		UNITÀ IMMOBILIARI:								
N. ORD	UBICAZIONE									
	Indirizzo				Numeri civici	Piani	Scala	Interni	Lotto	Edif.
1	VIA ALLA MANEGA					S1				
2	VIA ALLA MANEGA					S1				

Quadro U		UTILITÀ COMUNI:				
N. ORD	Operazione	C.C.	Foglio	P. Ed.	Sub.	

Quadro D		ANNOTAZIONI RELATIVE AL DOCUMENTO	

Soggetti della notifica	Committente	Domicilio della notifica presso il Tecnico incaricato ai sensi dell'art. 47 C.C.
██████████ Indirizzo ██████████	■	
██████████ Indirizzo PEC/CEC-PAC:	☒	
██████████ Indirizzo PEC/CEC-PAC:	☒	

Tecnico	
GEOM. Santoni Denis Albo GEOMETRI della Provincia di TN - iscrizione n. 1814 Codice fiscale SNTDNS76R12A372G Indirizzo PEC/CEC-PAC: denis.santoni@geopec.it (timbro e firma)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

MOD. D1

Invio telematico	
Io sottoscritto: GEOM. Santoni Denis dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione; dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico dei soggetti sopra indicati come committenti; dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei sottoscritti in originale da me medesimo e dal soggetto committente.	
Riservato all'ufficio	
Data	Protocollo
Note	Notifica eseguita in data
	Protocollo
L'incaricato	Protocollo

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte II

A	RIFERIMENTI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
----------	---	---

Elenco degli identificativi catastali cui fanno riferimento le UI della presente dichiarazione:

Comune Catastale	Foglio	Ped.	Sub.	P.M.
ROVERETO	17	3114	1	

Operazione	Dati di classamento		
	Data usufruibilità	Categoria	Superficie catastale
C - COSTITUITA	01/01/2015	(C06) GARAGE	101


Indirizzo	Numeri civici
VIA ALLA MANEGA	

Piani	Scala	Interni	Lotto	Edificio
S1				

 Ravedimento operoso per ritardato accatastamento da 761 gg dalla data di usufruibilità

B	RIFERIMENTI TEMPORALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione anno 2015	

C	SPESSORE DEI MURI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
<input checked="" type="checkbox"/> Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm 50 <input type="checkbox"/> Spessore anche di un solo muro maggiore di cm 50 <input type="checkbox"/> Muri non rappresentati	

C/2	DATI METRICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO "C"	
------------	---	---

C/2 UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO "C" (Commerciale ed usi diversi da quelli del gruppo "A" e "B")

1) LOCALI PRINCIPALI

Numero Piano	Superficie utile Piano mq
-1	72
	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq 82

2) LOCALI ACCESSORI DIRETTI

Numero Piano	Superficie utile Piano mq
-1	23
	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq 37

3) LOCALI ACCESSORI INDIRETTI

Numero Piano	Superficie utile Piano mq
Comunicanti	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq ...
Non comunicanti	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq ...

4) DIPENDENZE AD USO ESCLUSIVO (balconi, terrazzi portici)

comunicanti + non comunicanti	sup. lorda	mq ...
comunicanti	sup. lorda	mq ...
non comunicanti	sup. lorda	mq ...

5) PERTINENZE SCOPERTE AD USO ESCLUSIVO

Giardino, cortile	sup. lorda	mq ...
Piscina, tennis	sup.	mq ...


6) ACCESSO CARRABILE


 Il locale ha accesso carrabile


7) DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte II

C/2	DATI METRICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO "C"	
	Altezza media dei locali principali <input type="checkbox"/> ovvero trattasi di posto auto scoperto	cm 240

D	DOTAZIONI TECNOLOGICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
	IMPIANTO AUTONOMO <input type="checkbox"/> Riscaldamento <input type="checkbox"/> Acqua calda <input type="checkbox"/> Condizionamento <input type="checkbox"/> Citofono <input type="checkbox"/> Video-citofono <input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/> Ascensore (impianti n. ...) <input type="checkbox"/> Ascensore di servizio <input type="checkbox"/> Montacarichi

E	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA			
1.	TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	TIPO PREVALENTE DI INFISSI	Porte d'ingresso	Porte interne	
	INFISSI INTERNI			
	Legno massello	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Altro portone sezionale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	INFISSI ESTERNI	Finestre	Doppio infisso	Vetro camera
	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Altro PVC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

IL TECNICO		IL DICHIARANTE	
Data		Data	
Firma e Timbro		Firma	

RISERVATO ALL'UFFICIO			
Cat	Classe Consistenza
Protocollo. Num		L'incaricato	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte II

A RIFERIMENTI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 

Elenco degli identificativi catastali cui fanno riferimento le UI della presente dichiarazione:

Comune Catastale	Foglio	Ped.	Sub.	P.M.
ROVERETO	17	3114	2	


Operazione	Dati di classamento		
	Data usufruibilità	Categoria	Superficie catastale
C - COSTITUITA	01/01/2015	(C06) GARAGE	72

Indirizzo	Numeri civici
VIA ALLA MANEGA	

Piani	Scala	Interni	Lotto	Edificio
S1				

 Ravvedimento operoso per ritardato accatastamento da 761 gg dalla data di usufruibilità**B RIFERIMENTI TEMPORALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE** Nuova costruzione anno 2015**C SPESSORE DEI MURI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

- Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm 50
 Spessore anche di un solo muro maggiore di cm 50
 Muri non rappresentati

C/2 DATI METRICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO "C" **C/2 UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO "C"** (Commerciale ed usi diversi da quelli del gruppo "A" e "B")

1) LOCALI PRINCIPALI

Numero Piano	Superficie utile Piano mq
-1	49
	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq 55

2) LOCALI ACCESSORI DIRETTI

Numero Piano	Superficie utile Piano mq
-1	20
	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq 34

3) LOCALI ACCESSORI INDIRETTI

Numero Piano	Superficie utile Piano mq
Comunicanti	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq ...
Non comunicanti	sup. lorda escluse le porzioni con h<150 cm mq ...

4) DIPENDENZE AD USO ESCLUSIVO (balconi, terrazzi portici)

comunicanti + non comunicanti	sup. lorda	mq ...
comunicanti	sup. lorda	mq ...
non comunicanti	sup. lorda	mq ...

5) PERTINENZE SCOPERTE AD USO ESCLUSIVO

Giardino, cortile	sup. lorda	mq ...
Piscina, tennis	sup.	mq ...


6) ACCESSO CARRABILE


 Il locale ha accesso carrabile


7) DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

MOD. 1N - Parte II

C/2	DATI METRICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO "C"	
	Altezza media dei locali principali <input type="checkbox"/> ovvero trattasi di posto auto scoperto	cm 240

D	DOTAZIONI TECNOLOGICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
	IMPIANTO AUTONOMO <input type="checkbox"/> Riscaldamento <input type="checkbox"/> Acqua calda <input type="checkbox"/> Condizionamento <input type="checkbox"/> Citofonico <input type="checkbox"/> Video-citofono <input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/> Ascensore <input type="checkbox"/> Ascensore di servizio <input type="checkbox"/> Montacarichi (impianti n. ...)

E	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI FINITURA			
1.	TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	TIPO PREVALENTE DI INFISSI	Porte d'ingresso	Porte interne	
	INFISSI INTERNI			
	Legno massello	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Altro portone sezionale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	INFISSI ESTERNI	Finestre	Doppio infisso	Vetro camera
	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Altro PVC	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

IL TECNICO		IL DICHIARANTE	
Data		Data	
Firma e Timbro		Firma	

RISERVATO ALL'UFFICIO			
Cat	Classe Consistenza
Protocollo. Num		L'incaricato	

DATI METRICI SPECIFICI PER U.I. CAT. "A", "B", "C"

Unità Immobiliare: C.C. 322 Foglio 17 P.ed. 3114 Categoria: (C06)		
Spessore dei muri <input checked="" type="checkbox"/> Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm 50		
Tipologia ambiente	Superficie	Altezza media
A1	82	
A2	37	

Unità Immobiliare: C.C. 322 Foglio 17 P.ed. 3114 Categoria: (C06)		
Spessore dei muri <input checked="" type="checkbox"/> Spessore di tutti i muri minore o uguale a cm 50		
Tipologia ambiente	Superficie	Altezza media
A1	55	
A2	34	

LEGENDA – Decodifica tipologie di ambiente previsti:

"A" - Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e dei vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali. Per le U.I. di tipo residenziale si individuano, ad esempio, stanze, cucine, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con "A1", i vani accessori a diretto servizio con "A2"

"B" - Vani (locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia "A" qualora comunicanti con gli stessi. Per le U.I. di tipo residenziale si individuano, ad esempio, soffitte, cantine e simili.

"C" - Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia "A" qualora non comunicanti con gli stessi. Per le U.I. di tipo residenziale si individuano, ad esempio, soffitte, cantine e simili.

"D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo "A" anche attraverso scale.

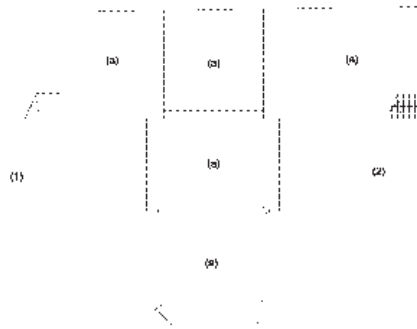
"E" - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo "A", pertinenze esclusive della U.I. trattata.

"F" - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva dell' U.I. trattata.



PLANIMETRIA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI - Ufficio del Catasto di ROVERETO
 Comune amministrativo di H812 - H33V-R-10 C.C. 322 - H33V-R-10 Fed. 3114

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



LETT. RIF.	DESCRIZIONE
a	Beni comuni non censibili ai sub 1:2 e P13 spazio di manovra, corridi; tra P13 e P1 rampa e scale; a PT cortile, verde, copertura

Completato da: GI-COM. Santoni Denis
 Esatto all'atto: GEOMETRI
 della Prov. di: TN - TRENTO N. 1814
 Mod. D (Tabella C)

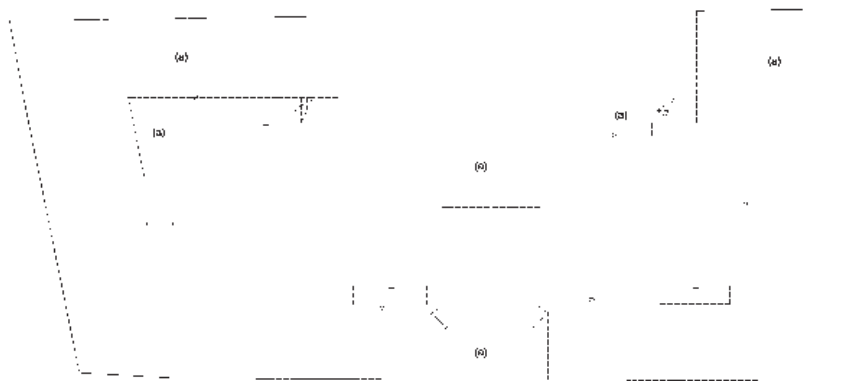
Ritorno in contratto allo stato reale





PLANIMETRIA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI - Ufficio del Catasto di ROVERETO
 Comune amministrativo di H312 - H33V-H3-10 C.C. 322 - H33V-H3-10 Fed. 3114

PIANO TERRA



LETT._RIF.	DESCRIZIONE
a	Boni comuni non censibili ai sub 1:2 e P13 spazio di manovra, cortili; tra P13 e P1 rampa e scale; a PT cortile, veranda, copertura

Completato da: EG-COM. Santoni Denis
 Esatto all'atto: GEOMETRI
 della Prov. di: TN - TRENTO N. 1814
 Mod. D (Tabella)

Ritorno in conformità allo stato reale

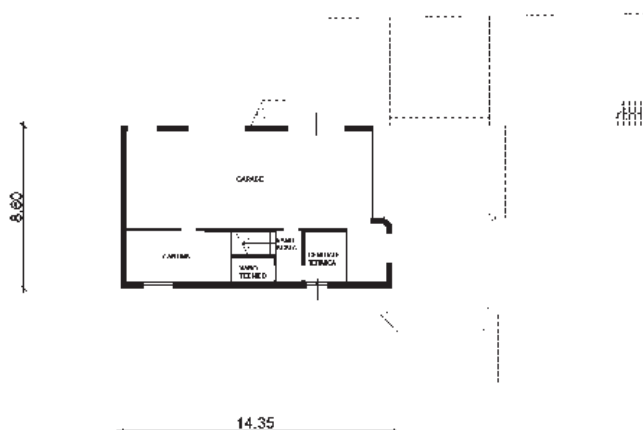




Ufficio del catasto di ROVERETO
Identificativo dell'Unità Immobiliare:
C.C. 322, P.ed. 3114, Sub. 1

Comune amministrativo di H612 - ROVERETO

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H=2.40 ml



Completato da: GI-COM Santeon Denis
Esatto all'atto: GEOMETRI
della Prov. di: TN - TRENTO
Mod. An. (Falsificati): NL 1814

Riferire in conformità allo stato reale





PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



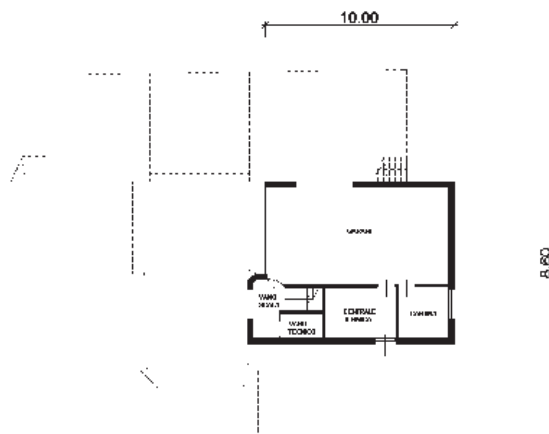
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di ROVERETO
Identificativo dell'Unità Immobiliare:
C.C. 322, F.ed. 3114, Sub. 2

Comune amministrativo di H612 - ROVERETO

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

H=2.40 ml



Completato da: GI-COM Santeon Denis
Disegnato da: GEOMETRI
della Prov. di: TN - TRENTO
Mod. An. (Falsificati)
N. 1814

Riferire in conformità' allo sfondo verde

Disegnamento



Scala 1 : 200
Indicare in progetto misure esterne



Ricevuta di avvenuta dichiarazione di Fabbricato Urbano

Dati della nota	ACCATASTAMENTO n. 7251.001.2024 del 19-06-2024 in atti dal 26-06-2024; COSTITUZIONE; COSTITUZIONE	
Dati invio telematico	Codice invio n°: 1114015 Codice invio precedente: 1112092 Utente OPENkat: STUDIO SFERA STUDIO ASSOCIATO Tecnico compilatore: Santoni Denis	Professionista: Santoni Denis Collegio ordine numero: 1814 Provincia dell'ordine: TN Collegio/ordine professionale: Geometri

UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI ULTERIORI					
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	322	3114	1	17		-	-	C/6	2	95 mq	101 mq	Euro 240,41
Indirizzo VIA ALLA MANEGA; Piano: S1												
È utilità comune di												
Legenda comuni catastali 322 - ROVERETO												

UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUITA

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI ULTERIORI					
N.	CC	Particella edificata	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
2	322	3114	2	17		-	-	C/6	2	69 mq	72 mq	Euro 174,61
Indirizzo VIA ALLA MANEGA; Piano: S1												
È utilità comune di												
Legenda comuni catastali 322 - ROVERETO												

INTESTATO

N.		PARTITA SPECIALE
1		



SERVIZIO
**LIBRO FONDARIO
E CATASTO**

TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Rovereto

Data: 26-06-2024

Ora: 11:50:12

Ricevuta di avvenuta dichiarazione di Fabbricato Urbano

145433

Pag. 2 di 2

IL FUNZIONARIO ADDETTO

FURLANI ANDREA

1114015
(1112092)

DOCFA (accatastamento)

CTU634-edifici-v3

Registrato

26-06-2024 10:32:25

Dettaglio pratica 1114015

Codice invio precedente (1112092) inviato da "STUDIOSFERA STUDIO ASSOCIATO"

Protocollo A 7251.1/2024

Costo Operazione

Penale ravvedimento operoso > 2 anni (famiglia - privato) 344 €

Dichiarazione di nuova costruzione - Docfa accatastamento 70 €

Totale 414 €

Documenti

Descrizione	Data	Dimensione (kilobyte)
Documento trasmesso	26-06-2024 10:32:25	2.655
Ricevuta di Trasmissione	26-06-2024 10:33:07	104
Ricevuta di registrazione	26-06-2024 11:50:14	204

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI RELAZIONE DI CTU

Si premette che in linea di massima si concorda con l'operato del C.T.U., salvo nella parte in cui si supera il quesito a lui posto dal Giudice, iniziativa questa tale da determinare la nullità del suo operato così come recentemente statuito dalle Sezioni Unite della Cassazione Civile (sent. n. 3086/2022).

Infatti, dalla lettura della bozza di relazione di CTU, inviata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, geom. Denis Santoni, non può non evidenziarsi come lo stesso sia incorso in un'errata lettura del quesito, travisamento che ha portato il CTU ad effettuare operazioni inutili e non richieste dal Giudice.

In dettaglio:

- Il CTU, nelle premesse (pag. 1 della bozza di relazione), richiama diligentemente l'ordinanza del 20 febbraio 2024 del Giudice, dottoressa Giulia Paoli, con la quale viene incaricato il CTU stesso con l'assegnazione del quesito.
- Non altrettanto puntuale appare, da parte del CTU, la lettura della richiamata ordinanza che si ritiene di riportare testualmente nella parte di interesse:
*“...rilevato inoltre, che i convenuti, pur parendo interessati all'assegnazione dell'immobile suddiviso in due porzioni materiali, non hanno mai formalizzato alcuna richiesta di assegnazione dell'immobile stesso;
ritenuto, quindi, che, in osservanza di talune richieste di assegnazione, l'immobile non sia divisibile, posto che ai sensi dell'art. 1114 C.C., “la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alla quota dei partecipanti”: nel caso di specie, infatti, le quote sono tre, mentre l'immobile potrebbe essere semmai suddiviso in due porzioni materiali...”.*
- Segue il quesito il quale così esordisce: “Preso atto della non divisibilità dell'immobile...”, ovviamente non comoda divisibilità derivante dalle premesse di cui sopra.
- Appare quindi evidente che il CTU, nell'espletamento del suo incarico e nella produzione degli elaborati da lui prodotti, abbia “sconfinato” in ambiti allo stesso non richiesti.
Al CTU veniva infatti richiesto di esprimersi sulla validità ed attuabilità della stima effettuata dal precedente CTU e di predisporre *“tutta la documentazione necessaria per l'eventuale vendita dell'immobile”* (dal quesito) e non di predisporre una divisione materiale dell'immobile. Il piano di casa materialmente divisa redatto dal CTU, si rivela pertanto inutile in quanto non richiesto dal Giudice, ed utilizzabile solo nel caso in cui si pervenisse alla vendita per blocchi ma non certo ai fini della divisione in natura fra i comproprietari

circostanza non sufficientemente esplicitata dal perito d'ufficio nella propria bozza di perizia.

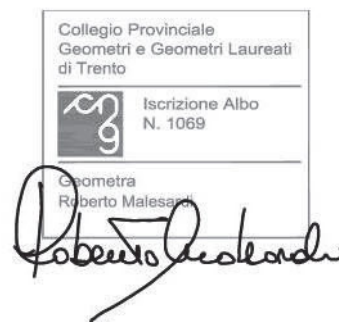
CONCLUSIONI

Si ribadisce la già decretata "non comoda divisibilità dell'immobile", richiamando espressamente il contenuto dell'ordinanza del 20 febbraio 2024 ed a questi fini ci si permette di allegare le osservazioni (peraltro in atti) d.d. 28 gennaio 2024 mosse dallo scrivente c.t.p. all'operato del precedente CTU.

Rovereto, 28 maggio 2024

Con massima stima

Il CT parte attrice
Geom. Roberto Malesardi



TRIBUNALE DI ROVERETO

Contenzioso Ordinario – Causa Civile **R.G. 634/2021**

promossa da:

████████████████████

con l'Avv. Lorella Sitzia e C.T.P. geom. Roberto Malesardi

contro

████████████████████

con l'Avv. Claudia Eccher e C.T.P. ing. Marco Peterlini

e contro

████████████████████

con l'Avv. Ivan Alberti

CTU dott. geom. Denis Santoni

Giudice dott.ssa Giulia Paoli

CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO

dott. geom. Denis Santoni

**Controdeduzioni del C.T.P. di parte alla “Consulenza Tecnica
d’Ufficio” a firma del CTU dott. geom. Denis Santoni**

Premessa e operazioni peritali: Il sottoscritto ing. Marco Peterlini, in qualità di consulente tecnico di parte nominato dai [REDACTED], ritiene che il CTU abbia efficacemente rappresentato l’iter informativo del quesito posto dal Giudice ed abbia ben descritto l’intera fase delle procedure peritali svolte negli incontri tra i Periti di parte, dando ampia disponibilità di motivare le rispettive posizioni. Tutte le operazioni concordate nei vari incontri risultano correttamente documentate così come la relazione finale.

Controdeduzioni alla “Consulenza Tecnica d’Ufficio”

Il CTU, a pag. 3 riporta: “... *verifichi il CTU se la stima dell’immobile a suo tempo effettuata possa essere confermata nonostante il tempo trascorso o se invece sia necessario operare nuova stima ...*” e al quesito il CTU conferma quanto precedentemente stimato dal geom. Alessandro Frassanella Midolo il cui valore finale risultava pari a € **446 024,37**.

Relativamente a questo punto il sottoscritto ritiene sostanzialmente corretta e condivisibile sia negli aspetti tecnici utilizzati sia per i valori finali ottenuti.

Nella successiva pag. 4 della Relazione il CTU risponde ampiamente alla seconda parte del quesito proposto: “*Predisponga il CTU tutta la documentazione necessaria per l’eventuale vendita dell’immobile;*

predisponendo tutta la documentazione tecnica necessaria per l'eventuale vendita dell'immobile. Molto importante poi è il paragrafo citato in relazione e di seguito riportato: *“Si allega la bozza di Piano di Casa Materialmente Divisa che dovrà essere allegata all'atto di vendita. Il progetto di Piano di Casa Materialmente Divisa è redatto costituendo un numero di porzioni materiali pari al numero di subalterni per permettere una più razionale gestione post vendita, ma anche – nel caso in cui si trovassero difficoltà a gestire una vendita unitaria – si volesse procedere per blocchi.”*

La possibilità di procedere alla **vendita per blocchi** confermata e ampiamente descritta dal dott. geom. Denis Santoni **conferma la divisibilità tecnica dell'immobile**, a differenza della erronea conclusione del primo CTU, che ciò fosse assolutamente da escludere, salvo l'esecuzione di impegnativi e costosi lavori sulla muratura. Purtroppo questa errata conclusione è stata assunta come base per l'incarico conferito dalla dr.a Giudice Paoli al secondo CTU, dott. geom. Santoni, col risultato di penalizzare fortemente gli interessi del terzo in causa, ██████████.

Nel dettaglio si vuole puntualizzare che attualmente quanto realizzato si presenta con un accesso comune a due ben distinte, facilmente individuabili e separabili strutture destinate a cantina e garage. Da queste strutture ed internamente si potrebbe facilmente raggiungere gli appartamenti al piano superiore, non ancora realizzati e comunque di facilissima separazione. A supporto di quanto sopra sinteticamente riportato si vuole far presente che le tre parti in causa avevano già identificato le proprie porzioni materiali prevedendo che a fine dei lavori, l'edificio venisse diviso in due distinte porzioni materiali con unicamente una parte comune individuata dall'accesso al piano

seminterrato. Le suddette tre parti in causa si erano anche accordate nell'individuare l'appartamento da realizzarsi nella parte sud dell'edificio quale dimora di [REDACTED] e consorte; mentre quello a nord sarebbe stato destinato a [REDACTED]. Lo stesso progettista dott. Arch. Giuseppe Filippin, come si può evincere dall'allegato 1 in calce alla presente relazione, in accordo con i proprietari aveva predisposto per il CAF al fine di usufruire della deduzione fiscale del 50 %, la divisione dell'immobile, indicando chiaramente la divisione per competenza e le rispettive percentuali di proprietà.

Conseguentemente, la divisione dell'immobile in due porzioni materiali distinte, oltre ad essere già stata indicata e individuata al momento della progettazione dell'edificio, è sicuramente possibile ed auspicabile. Non da ultimo ritengo corretto segnalare che la suddivisione in due distinte porzioni materiali risolverebbe la situazione estremamente spiacevole in cui si viene a trovare il sig. [REDACTED], il quale, senza colpa alcuna, resta obbligato a continuare a vivere in affitto dopo aver investito tutti i suoi risparmi nella proprietà in questione ed aver generosamente finanziato con prestiti sostanziosi i due parenti coinvolti con lui in questa causa.

Proposta di parte

Premesso quanto sopra, il sottoscritto CTP ing. Marco Peterlini, partendo dalla stima del valore dell'immobile fatta dal CTU, pari a € 446 024,37, propone una suddivisione del presente valore tra due distinte P.M. come individuate dall'arch. Giuseppe Filippin in accordo con i proprietari:

- 45,20 % pari a € 201 603,02 – P.M. 1 sig. [REDACTED];
- 54.8 % pari a € 244 421,35 – P.M. 2 [REDACTED]

A mio modesto parere la soluzione prospettata, oltre ad essere tecnicamente percorribile, garantirebbe equità di trattamento tra tutti i soggetti chiamati in causa.

Rovereto, 31 maggio 2024

Il Consulente Tecnico di Parte

dott. ing. Marco Peterlini

