

TRIBUNALE DI ROVERETO

RG n. 634/2021

Causa promossa da: Signora residente in

difensore: avv.

presso il suo studio sito in

consulente di parte:

(nel proseguo denominato **ATTRICE**).

CONTRO

Signor

difensore:

consulente di parte: i

(nel proseguo denominato **CONVENUTO**).

E CONTRO

Signor E

difensore:

consulente di parte:

(nel proseguo denominato **CONVENUTO**).

Ill.mo Giudice Incaricato dott.ssa Giulia PAOLI

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO (nel
proseguo denominato **CTU**)

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

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A.1 - PREMESSE

- In data 13/04/2022 il sottoscritto geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO, libero professionista con studio a Rovereto, in Via Dante n. 28, iscritto al Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento al n. 2190, è stato nominato C.T.U. quale esperto nel procedimento R.G. n. 62/2019;

- In data 05/05/2022 il sottoscritto nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe prestava giuramento di rito, con l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito specificati:

"Indichi il C.T.U.

"1) ...eseguire la stima dell'immobile identificato con la p.f. 2332 C. C.

Rovereto.....:

2)verificare la comoda divisibilità.....".

3) In caso sia divisibile predisporre la documentazione necessaria ai fini dell'intavolazione della relativa divisione."

A.2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 16/05/2022 il CTU si recava presso l'immobile in ROVERETO, Via Manega S. Ilario, alla presenza delle parti - come precisato nel verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale -. Si dà inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dei luoghi e acquisendo dai presenti informazioni pertinenti alla causa in oggetto.

Nel corso delle operazioni peritali e nell'ambito del confronto tecnico il CTU in collaborazione con i CTP ha esperito il tentativo di conciliazione tra le parti senza ad oggi ottenere una fattiva proposta di conciliazione da sottoporre alla procedura.

A.3 - ADEMPIMENTI AI QUESITI RICHIESTI

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

Prima di procedere alle analisi e alle valutazioni di cui ai quesiti, si ritiene opportuno effettuare una breve relazione della documentazione agli atti e di quella acquisita, pertinente alla perizia, da parte del CTU nel corso delle indagini presso gli uffici pubblici:
letti gli atti e i documenti di causa di il CTU acquisiva gli allegati come da prospetto riepilogativo denominato ALLEGATO A quali in via semplificativa le fatture e le ricevute di pagamento inerenti ai costi sostenuti per la costruzione dell'immobile esistente

Il CTU, nel corso delle operazioni peritali, ha acquisito i seguenti documenti che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale:

1. Riferimenti pratica di Concessione edilizia n. 17783/14 di data 15 maggio 2014 presso UTC del Comune di Rovereto;

Il CTU, nel corso del sopralluogo, ha verificato la corrispondenza delle opere eseguite agli atti depositati presso UTC del Comune di Rovereto ai fini dell'accertamento dei luoghi interessati dai lavori.

A.4 - Metodologia e criteri di valutazione

La metodologia e i criteri di valutazione che il CTU ha impiegato nell'elaborazione dell'accertamento tecnico preventivo in oggetto sono conformi ai principi fondamentali che disciplinano le operazioni peritali nell'ambito delle regole processuali; si evidenziano qui di seguito:

1. IL PRINCIPIO DEL CONTRADDITTORIO (ar. 101 c.p.c.)
2. IL PRINCIPIO DELLA CORRISPONDENZA TRA IL CHIESTO E IL PRONUNCIATO (art. 112 c.p.c.)
3. IL PRINCIPIO DELLE DISPONIBILITA' DELLE PROVE (art. 115 c.p.c.).

~~In merito alla presenza dei CTP di parte durante le operazioni peritali, si fa presente~~

che nessun CTP è stato nominato nel termine concesso dal Giudice.

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

Rovereto...”

In merito al presente quesito il CTU risponde consegnando con l'ALLEGATO A il riepilogo dei costi di costruzione, derivanti dalle fatture allegare dalle parti agli atti di causa, relativamente all'edificio attualmente esistente, la valutazione commerciale dell'attuale costruzione eseguita e la valutazione del terreno.

COSTI DI COSTRUZIONE:

In accordo con i CTP si è concordato di assumere quale valutazione di riferimento della costruzione realizzata i costi sostenuti dai proprietari in quanto il costruito era propedeutico alla futura realizzazione dell'edificio bifamiliare e non alla eventuale vendita di garage a terzi; le stesse strutture progettate e realizzate sono da supporto per l'eventuale futura edificazione soprastante come da progetto concessionato.

In riferimento al prospetto i costi sostenuti all'attuale situazione di fatto sono € **157.274,37 (diconsi Euro centocinquantasettemiladuecentosettantaquattro/37).**

VALUTAZIONE COMMERCIALE GARAGE E ACCESSORI:

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima che nel caso in oggetto è un contenzioso civile. L'aspetto economico dei beni da ricercare è il più probabile valore di mercato, che è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita nel mercato, ed è quindi compito dell'ESPERTO ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato dei beni, l'ESPERTO farà riferimento alla norma UNI 11612:2015.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è proceduto tenendo in considerazione il valore dell'edificio in essere con il sistema *Market Comparison Approach* (MCA) (o metodo del confronto di mercato) - che si svolge attraverso il confronto di immobili simili, dei quali sono noti i prezzi e ricadono nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo; **Market Comparison Approach (MCA)**, per poter applicare il metodo MCA di stima è necessario eseguire una serie di indagini di mercato circa eventuali compravendite avvenute in tempi recenti, inserzioni di agenzie immobiliari, dati statistici ricavati da riviste specializzate di immobili comparabili a quelli oggetto della presente stima.

L'elaborazione dei dati raccolti attribuirà dei valori di riferimento in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche in relazione ai prezzi medi di mercato rilevati in zona. I prezzi proposti dalle inserzioni immobiliari potrebbero essere soggetti a sconti in fase di trattativa variabili tra il 10% - 15%.

Ciò premesso, il CTU ritiene corretto presentare le seguenti attuali valutazioni di mercato. Sulla base dei dati raccolti, la tipologia dei beni in oggetto, l'immobile si pone sul segmento di mercato nella categoria residenziale.

Garage singolo posto auto il più probabile valore di mercato nella zona S. Ilario risulta € 16.000,00 (diconsi Euro sedicimila/00) che moltiplicato per i 4 posti auto ottenibili si determina un probabile valore di mercato complessivo di € 64.000,00 (diconsi Euro sessantaquattromila/00).

VALUTAZIONE COMMERCIALE TERRENO:

Ciò premesso, il CTU ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni di mercato, sulla base dei dati raccolti, la tipologia dei beni in oggetto, l'immobile si

pone sul segmento di mercato nella categoria residenziale. Questo segmento di mercato non fornisce immobili nella zona della VALLAGARINA che possono definirsi comparabili all'immobile in oggetto, pertanto come anzidetto si terrà conto di un utilizzo futuro convertendolo a unità residenziali, con lo scopo di acclarare il più realisticamente possibile il valore commerciale dell'area allo stato

Indagini di mercato del segmento residenziale nella zona di S. Ilario e dintorni:

	DESCRIZIONE	PREZZO OFFERTO	SUP. COMM.	PREZZO
				MEDIO
				arrotondato
1	IMMOBILE OFFERTO SUL MERCATO			
	NUOVO trilocale zona Brione compreso garage	€ 240.000,00	mq. 95,00	€/mq. 2.526,31
2	IMMOBILE OFFERTO SUL MERCATO			
	NUOVO appartamento Brione con garage	€ 360.000,00	mq. 150,00	€/mq. 2.400,00
3	IMMOBILE OFFERTO SUL MERCATO			
	NUOVO attico compreso di garage	€ 220.000,00	mq. 90,00	€/mq. 2.444,44

Dall'analisi dei prezzi di immobili rilevati ed offerti sul libero mercato si desume che il prezzo medio di mercato di Superficie commerciale di immobili comparabili al NUOVO sia pari ad €/mq 2.456,91, arrotondato per difetto, il cui valore è stato desunto dai valori risultanti da immobili offerti sul mercato dalle condizioni manutentive e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia.

Da informazioni statistiche medie fornite da operatori specializzati del settore

immobiliare aderenti all'associazione F.I.M.A.A. indicano prezzi oscillanti da €/mq

2.100,00 ad €/mq 2.200,00 per immobili comparabili al NUOVO.

Si può quindi affermare che il più probabile valore di mercato medio di superficie

commerciale a destinazione residenziale si **€/mq 2.330,00 (diconsi Euro**

duemilatrecentotrenta/00).

In merito alla valutazione del bene in base al metodo del *Cost Approach* è necessario

valutare l'incidenza dei costi di costruzione che comprendono e compensano le

spese generali pari al 15% e gli utili d'impresa e dell'iniziativa immobiliare pari al 25%

negli importi definiti dalla sottostante tabella. Sulla base delle informazioni raccolte,

nella tabella che segue si determinano i costi di costruzione per Superficie

commerciale di immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche costruttive

rispondenti alle ultime normative in vigore in tema di prestazioni energetiche,

strutturali, antincendio, sicurezza, igiene e sanità e rispondenti alle norme tecniche

del PRG del Comune di Rovereto.

TABELLA DI CALCOLO COSTI DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE

CENTRO DI COSTO

A	OPERE EDILI STRUTTURALI	%	€/mq.
1	DEMOLIZIONI	1%	€ 15,00
2	SCAVI	5%	€ 90,00
3	OPERE STRUTTURALI IN C.A IN OPERA	10%	€ 190,00
4	RINTERRI	1%	€ 26,00
5	SISTEMAZIONE DEI PIANI	1%	€ 13,00
6	MURATURE PERIMETRALI	11%	€ 208,00
7	PARTIZIONI INTERNE	8%	€ 156,00
8	COPERTURA IN LEGNO	3%	€ 65,00

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

8	FINITURE ESTERNE INVOLUCRO	6%	€ 110,00
9	OPERE DI COMPLETAMENTO ESTERNE	4%	€ 85,00
A	PARZIALE COSTI STRUTTURALI	49%	€ 958,00
B	OPERE EDILI FINITURA		
8	COLLETTORI E CAVIDOTTI	1%	€ 25,00
9	COIBENTAZIONI	3%	€ 54,00
10	PACCHETTO MASSETTI E PAVIMENTI	7%	€ 130,00
11	SERRAMENTI INTERNI ESTERNI	6%	€ 117,00
12	OPERE DA PITTORE	1%	€ 26,00
B	PARZIALE COSTI DI FINITURA	18%	€ 352,00
C	IMPIANTI		
13	IMPIANTO TERMOIDRAULICO	13%	€ 250,00
14	IMPIANTO ELETTRICO	12%	€ 230,00
C	PARZIALE COSTI IMPIANTI	25%	€ 480,00
D	ONERI E SPESE AGGIUNTIVE		
15	SPESE PROGETTO – D.L. – AGIBILITA'	4%	€ 85,00
16	ONERI DI CONCESSIONE	4%	€ 75,00
17	ONERI SICUREZZA	1%	€ 13,00
18	IMPREVISTI	2%	€ 39,00
D	PARZIALE ONERI E SPESE AGGIUNTIVE	9%	€ 185,00
TOTALE GENERALE COSTI DI COSTRUZIONE		100%	€ 1.975,00

Determinazione del valore area nuda a destinazione residenziale sulla base del più probabile valore di mercato medio di superficie commerciale a destinazione residenziale si €/mq 2.330,00 e dei costi di costruzione a nuovo €/mq 1.975,00 si ottiene €/mq 355,00 di incidenza costo terreno per superficie commerciale.

Determinazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile con la capacità edificatoria proposta di **1 mq/mq** di terreno con destinazione residenziale; pertanto il più probabile valore unitario del terreno con capacità edificatoria di **SUL 1 mq/mq e pari ad €/mq 350,00 arrotondato (diconsi Euro trecentocinquanta/00).**

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.....”

In sede di sopralluogo sono state accertate le opere eseguite e lo stato dei luoghi al fine di valutare la comoda divisibilità del bene in base alle quote di proprietà.

Il bene immobile è composto dal terreno e da una costruzione parziale del progetto concessionato. La costruzione è il piano interrato costituito da 2 garage, 2 cantine, 2 locali adibiti a centrali termiche, e 2 vani scala una rampa con area di manovra come da allegata planimetria. La costruzione parziale esistente fa parte di un progetto di realizzazione di due unità immobiliari a destinazione residenziale.

Il bene attualmente risulta indiviso il principio con cui si è intrapreso la verifica richiesta dal quesito è di assicurare con la divisione ai proprietari il **libero godimento del bene in equità sulla base delle quote di proprietà** intavolate. Su questo principio si può affermare che il bene non è 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.

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.

OSSERVAZIONI CONSULENTI DI PARTE

consulente di parte: geom. Roberto Malesardi (parte ATTRICE)

Riferimento email di data 5 gennaio 2023 (vedi allegato) con la quale non aggiunge alcuna osservazione.

consulente di parte: ing. Marco Peterlini (parte CONVENUTA)

Riferimento email di data 18 gennaio 2023 (vedi allegato) con la quale comunica le controdeduzioni:

RISPOSTA AL PUNTO N° 1

Concordo con l'osservazione del CTP sul possibile ulteriore degrado delle strutture edilizie realizzate determinato dalle infiltrazioni di acque meteoriche, tale problema se non risolto potrebbe comportare ulteriori deperimenti e possibili danni strutturali con conseguente ulteriore deprezzamento.

RISPOSTA AL PUNTO N° 2

In risposta all'osservazione del CTP la non divisibilità materiale asserita da parte CTU è giustificata dall'oggettiva situazione di bene indiviso che salvaguardia il pieno godimento di tutti i proprietari in modo equo, da questo principio le parti in lite non sono due come sostiene il CTP ma sono 3 come del resto i legittimi proprietari.

Solo per puntualizzare che oltre ad essere stati costruiti due garage con unica rampa il CTU pone inoltre l'attenzione che i due garage hanno dimensioni diverse.

Ribadisco pertanto che l'immobile non è comodamente divisibile.

Con la presente relazione, costituita da 11 pagine dattiloscritte e 5 allegati, Lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Rovereto, 23 gennaio 2023

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

allegati:

ALLEGATO A

ELABORATO FOTOGRAFIE

PLANIMETRIE CONCESSIONE

ALLEGATO RELAZIONE BOZZA CTU

ALLEGATO OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

ALLEGATO OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

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