



## TRIBUNALE DI GROSSETO

Causa Civile 1448/94  
FALZEA Bruno (Avv.ti Andrea De Cesaris e Marco Calò)  
contro  
Biemme Costruzioni S.n.c. (Avv.to Serano Guidoni)

### VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

(N. 3 - PROSEGUIMENTO LAVORI)

Il giorno 12 Giugno 2000, alle ore 15,30, in Grosseto Via Ombrone n. 3, presso e nello Studio del C.T.U. Contabile Rag. Enrico Domenichelli, riprendono i lavori.

Sono presenti:

- il C.T.U. Contabile Rag. Enrico Domenichelli,
- il C.T.U. Tecnico Ing. Alessandro Ceciari,
- il C.T.P. Contabile di Falzea Bruno Rag. Loris Ancarani,
- il C.T.P. Contabile della Biemme Costruzioni S.n.c. Dr. Paolo Agostini,
- i C.T.P. Tecnici di Falzea Bruno Ing. Attilio Regolo e Ing. Sarino Luppino,
- l'Avv. Andrea De Cesaris, legale del Falzea Bruno
- il Sig. Falzea Bruno, Parte.

Trattasi della terza riunione, fissata in questo giorno, ora e luogo in occasione della precedente riunione.

Riprendendo il lavoro il CTU Contabile ed il CTU Tecnico comunicano di ravvisare la necessità di chiedere al GOA di precisare i quesiti, ovvero se, stante anche la documentazione rimessa ai CTU da parte dell'Avv. Guidoni rispettivamente in data 1<sup>o</sup> Giugno 2000 e 9 Giugno 2000, la collazione operata dai due CTU è esatta o meno.

I due CTU ritengono esatta la seguente ricostruzione dei quesiti

#### Parte Tecnica

1. Determini il CTU: a) l'esatto P.M.B. (prezzo medio base) dell'alloggio in relazione ai canoni dell'edilizia PEEP, disciplinati dalla normativa regionale e nazionale già richiamata in corso di causa; b) l'esatta superficie complessiva dell'alloggio sempre in relazione ai canoni dell'edilizia PEEP di cui sopra ed al Q.T.E. (con particolare attenzione agli "spazi di manovra", alle "soffitte" realizzate al piano III° (IV° fuori terra), ai serbatoi idrici ubicati nel vano sottoscala ed alla superficie parcheggi antistante le autorimesse contraddistinte con il n. 1 e il n. 2 che non può essere considerata in uso condominiale; nonché l'incidenza negativa per l'attore dell'inclusione

---

Verbale delle operazioni peritali del 12 Giugno 2000 Pag. n.1 di n. 4



dell'alloggio nella categoria catastale A/2 (quesito di cui alle pagine 16 e 17 della memoria istruttoria Falzea in data 30/4/1997).

2. Accerti il CTU:

1) Il calcolo della Superficie complessiva (S.c.=S.u.+60%S.n.r.) ai fini della determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, sulla base delle vigenti leggi in materia di Edilizia Agevolata Convenzionata (L. 457/78, L. 67/88 e L.R. 48/88), applicando i criteri contenuti nel B.U.R.T. n. 64 del 22/11/1989 nonché quelli stabiliti all'art. 9 della Convenzione stipulata in data 6.9.1991 tra la Biemme Costruzioni ed il Comune di Grosseto;

2) Il Prezzo Medio Base dell'alloggio per cui è causa alla data della stipula della Convenzione del 6.9.1991, in forza delle leggi e dei criteri di cui al punto 1), con riferimento agli artt. 2 (corrispettivo della cessione delle aree), 3 (altre obbligazioni), 8 (modalità per la vendita degli alloggi), 9 (criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario), 10 (revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari, verificando pure che il P.M.B. stabilito tiene conto di un aggiornamento corretto) e 12 (sanzioni), anche in relazione all'atto preliminare di compravendita stipulato il 25.10.1991, con particolare riferimento agli artt. 6 (prezzo di compravendita, al quale si dovrà risalire tramite accertamento della correttezza del criterio adottato, relative modalità di pagamento di cui alle pagg. 7, 8, 9 e 10, ed interessi di preammortamento a pag. 11), 10 (facoltà della parte promissaria di invitare la parte promittente all stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità), all'all. A (capitolato speciale), all'allegata dichiarazione della Biemme del 25.10.1991 (con la quale si dichiarava la non variazione del prezzo di vendita rispetto al prezzo imposto), ed all'allegato stralcio di capitolato;

3) La conformità del fabbricato realizzato rispetto al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale, specificatamente in riferimento:

- al resede (verde condominiale, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale);
- agli spazi di manovra;
- alla superficie a parcheggi (anche in riferimento alla L. 122/89);
- al locale autoclave, non previsto in progetto, realizzato al piano terra nel vano sottoscala;
- ai volumi tecnici, previsti in progetto, posti al terzo piano (quarto f.t.): nn. 8 stenditoi coperti ed esterni e nn. 7 serbatoi idrici;
- ai seguenti vetri antisfondamento: 4 bagni di servizio posti sui due lati minori del fabbricato, vani sottoscala posti in corrispondenza delle rampe e delle camere da letto poste al secondo piano (terzo f.t.), sul prospetto sudovest (lato autorimesse);

4) L'esatta attribuzione della categoria catastale A/2, confrontando il fabbricato con altri nella stessa zona ed in particolare quelli ricadenti nel fg. 92 partt. 486-487-628-726 e nel fg. 93 parrt. 157-163-204 ai quali è stata attribuita la categoria A/3;

5) La rispondenza del fabbricato alle norme che regolano gli interventi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata nonché l'incidenza di tali differenze sul P.M.B. e sulla S.c.;

6) I tempi di realizzazione e di consegna del fabbricato, accertando in particolare se vi siano stati dei ritardi e se tali ritardi siano dipesi o meno dal comportamento dell'Impresa;

7) La verifica delle tabelle millesimali;



- 8) L'esattezza del Rapporto/Informativa del Comune di Grosseto in data 27/4/1995 e della deliberazione n. 2000 adottata dalla Giunta Comunale con i quali, in seguito ad un asserito errore di calcolo, sono stati computati mc. 612.59 in eccedenza, relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici) che, secondo quanto comunicato dallo stesso Istruttore Tecnico G.P. Fornasiero al dr. F. Tarsi, comporta un riconoscimento alla ditta Biemme di una somma, da recuperarsi, di lire 22.985.602, derivante dal costo dell'area e dal costo dell'urbanizzazione; nonché l'incidenza di tale somma restituita sul P.M.B. e sulla S.c.;
- 9) Per quanto richiamato all'art. 9 comma IV° della Convenzione, se la Biemme abbia sottoposto a verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari ed in caso positivo il controllo della rispondenza a quanto realizzato.  
Determini, quindi, il CTU, sulla base di tali accertamenti, il prezzo imposto dalla normativa in vigore, come sopra specificata, dell'alloggio acquistato dal Falzea alla data di stipula del preliminare (quesito contenuto nella memoria Falzea depositata all'udienza del 23/01/1998).
3. Dica il CTU, esaminati gli atti, presa visione dei luoghi di causa, sentite le parti:
- 1) Se il programma di n. 16 alloggi realizzato dall'impresa Biemme Costruzioni, e di cui trattasi, sul lotto n. 9 del PEEP Fosso dei Molini, rientra tra gli interventi di edilizia economica e popolare sovvenzionata oppure di edilizia economica e popolare convenzionata agevolata dal contributo dello Stato in conto interessi.
  - 2) Determini la superficie complessiva dell'alloggio da considerare ai fini della determinazione del prezzo di prima cessione.
  - 3) Determini quindi il complessivo prezzo di cessione dell'alloggio ai sensi dell'art. 9 della convenzione stipulata fra il Comune e la Biemme Costruzioni (quesito contenuto nella memoria Biemme depositata all'udienza del 23/01/1998).

#### Parte Contabile

Esaminati gli atti di causa,

preso atto delle conclusioni della CTU tecnica redatta dall'Ing. Alessandro Ceciari, eseguiti i controlli di cui ai punti da 1 a 7 della memoria Falzea depositata il 23.01.1998, confrontato l'estratto conto presentato dalla Biemme al Falzea con quanto pagato dagli altri acquirenti degli alloggi facenti parte dello stesso fabbricato,

determini

il C.T.U. Contabile, Rag. Enrico Domenichelli, l'ammontare delle somme ancora dovute - se dovute - dal Falzea alla Biemme Costruzioni per definire l'acquisto del bene compromesso.

I CTU comunicano che domani mattina depositeranno memoria con richiesta di chiarimenti e con contestuale proroga di giorni 105, anziché di giorni 150 come erroneamente indicato nella precedente riunione; termine da far decorrere dalla udienza di precisazione dei quesiti.



L'Avvocato De Cesaris contesta fin d'ora la ritualità del deposito di ben due memorie con vari documenti allegati fuori udienza ed in violazione del principio del contraddittorio; ciò con riserva di formulare nuovamente tale contestazione davanti al Giudice; sottolinea che il deposito di documenti può avvenire solo in udienza e con il rispetto del contraddittorio. Sottolinea l'importanza della relazione dell'Architetto Tesi resa per incarico della Procura della Repubblica di Grosseto (doc. 19 prodotto alla udienza del 23.01.98) e si riporta alle controdeuzioni di cui al successivo documento 22. Quanto ai quesiti dichiara di accettare la formulazione sopra trascritta così come collazionata dai CTU, precisando al punto 7 dei propri quesiti di parte contabile che avendo il Falzea pagato il prezzo pieno dell'alloggio comprensivo della quota di mutuo e non avendo quindi richiesto l'accollo del mutuo e non avendo quindi interesse ad averlo il CTU determini se devono essere pagate o meno le voci n. 5.1.1. - 5.2.3. e 5.2.5 dell'Estratto conto Biemme.

I lavori vengono sospesi alle ore 17.00 per riprendere in data da stabilire.

Letto confermato e sottoscritto.

il C.T.U. Contabile Rag. Enrico Domenichelli

il C.T.P. Rag. L. Ancarani

i C.T.P. Ing. A. Regolo e Ing. S. Luppino

Geom. Bruno Falzea

il C.T.U. Tecnico Ing. Alessandro Ceciari

il C.T.P. Dr. Paolo Agostini

Avv. Andrea De Cesaris