

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Procedimento civile n. 1720/2017 R.G.

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] + 5

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto ing. Massimo Elia, libero professionista in Lamezia Terme, in qualità di consulente tecnico d'ufficio ho ricevuto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti riportati nell'ordinanza del 12 febbraio 2021:

- 1) **descriva l'immobile oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;**
- 2) **specifichi se è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;**
- 3) **effettui la stima del valore del compendio all'attualità;**

Pagina 1 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 88046 Lamezia Terme Nicastro (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c06a04390cb931309ff037809b980b0



- 4) **predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli, nonché degli accordi intercorsi tra le parti;**
- 5) **tenti la conciliazione sulla scorta del progetto elaborato e riferisca ogni altra circostanza utile ai fini di giustizia.**

Nell'ordinanza fuori udienza del 21 settembre 2021 il Giudice dava termine sino al 5 febbraio 2022, per l'invio, tramite mail, dell'elaborato peritale ai difensori costituiti delle parti, fino al 5 marzo 2022 alle parti per eventuali osservazioni ed ancora sino 5 aprile 2022 al C.T.U. per il deposito in cancelleria della relazione scritta. Veniva, altresì, fissata la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 ottobre 2021 presso il mio studio in Lamezia Terme.

Con PEC del 29 settembre 2021 il procuratore di parte convenuta, avv. Pietro Caruso, chiedeva un differimento della data di inizio delle operazioni peritali (cfr. allegato); a seguito di tale richiesta in data 13 ottobre 2021 comunicavo via PEC (cfr. allegato) ai rispettivi procuratori la nuova data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 ottobre 2021.

Il giorno 21 ottobre 2021, alle ore 16.00, presso l'immobile oggetto di causa in Francavilla Angitola, alla presenza del procuratore di parte attrice, avv. Pietro Caruso col proprio



consulente tecnico, geom. Ernesto Caruso nonché di una delle parti convenute, sig.ra Rita Immacolata [REDACTED] quest'ultima casualmente presente in loco poiché non era stata avvisata dal proprio procuratore, ho avviato le operazioni peritali visionando l'immobile ed effettuando rilievi fotografici.

Poiché la sig.ra [REDACTED] aveva manifestato, almeno inizialmente, la volontà di acquisire totalmente l'immobile oggetto di divisione, ho cercato di verificare la possibilità di un accordo bonario tra le parti, concedendo tempo alle parti per farmi avere riscontri in proposito.

Lo studio della documentazione presente in atti, l'analisi e la valutazione delle risultanze emerse dai rilievi effettuati mi consentono di rispondere ai quesiti nei termini che seguono.

RISPOSTE AI QUESITI

1) descriva l'immobile oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia.

L'immobile in questione è un appartamento ubicato al piano terra rialzato di una palazzina per alloggi di tipo economico



popolare sita in via Michelangelo Condello n.1 , già viale Kennedy del Comune di Francavilla Angitola (VV); catastalmente individuato al foglio 16, particella 225, sub 2, categoria A/4.

L'edificio contenente l'appartamento è situato nelle immediate vicinanze del centro città come indicato nelle successive fotografie.



FOTO 1 – all'interno del circolo di colore rosso l'edificio ospitante l'appartamento oggetto di divisione.



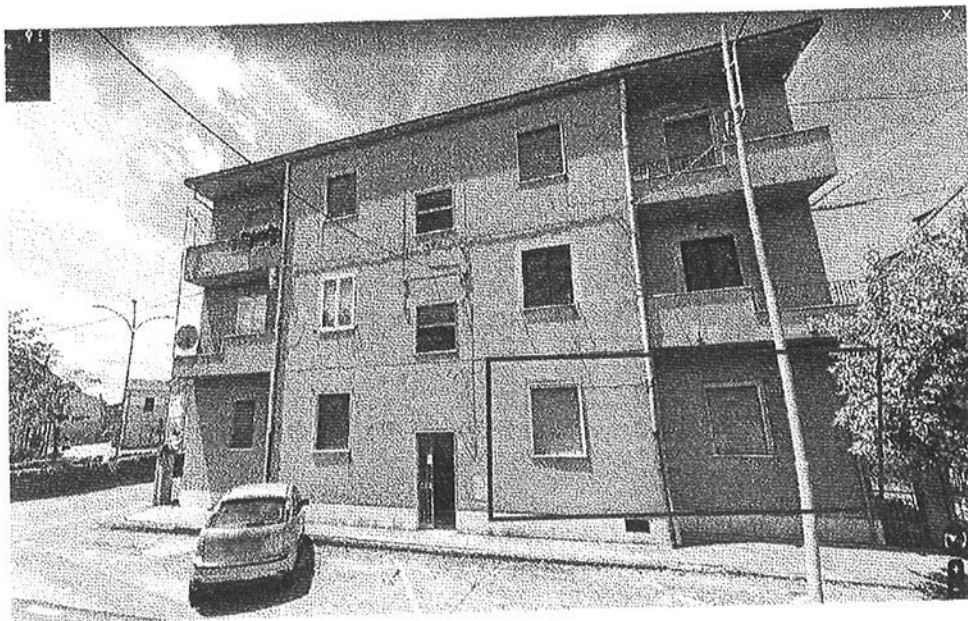


FOTO 2 – all'interno del rettangolo rosso l'appartamento oggetto di divisione.

Il fabbricato in questione risulta edificato circa 60 anni fa da parte dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari e dalla planimetria catastale che si allega alla presente relazione non risultano difformità di natura urbanistica edilizia.

L'appartamento a cui si accede tramite il portone di destra del primo pianerottolo della scala condominiale, ad eccezione degli infissi esterni, presenta, sostanzialmente, ancora tutte le principali rifiniture dell'epoca realizzativa:

- portoncino caposcala in legno tamburato;
- vecchio impianto elettrico, in alcuni tratti realizzato fuori traccia;



- infissi esterni sostituiti con tipo in alluminio anodizzato e tapparella esterna;
- pavimenti originari in marmette di graniglia;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- acqua calda sanitaria prodotta tramite scaldabagni elettrici;
- in cucina l'impianto idrico risulta esterno;
- porte interne originarie in legno tamburato;
- riscaldamento in soli due ambiente tramite termoconvettori alimentati con bombole a gas propano;
- nel locale ripostiglio a causa di passate infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore, sono presenti ammaloramenti sia dell'intonaco delle pareti che il parziale sfondellamento del solaio di copertura.

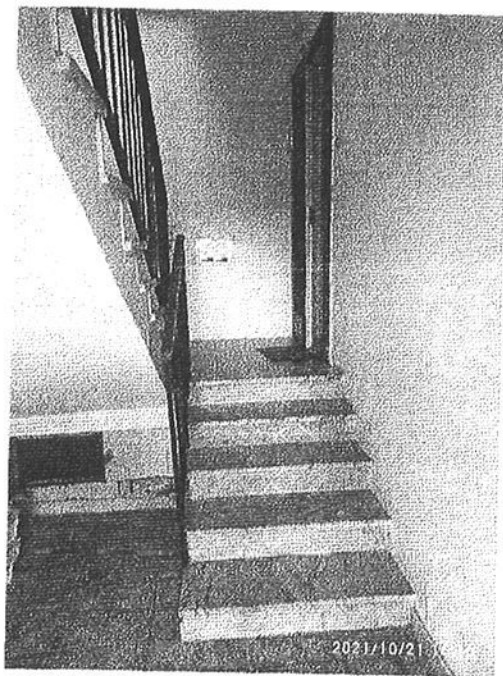


FOTO 3 - vista del portoncino d'ingresso.

Pagina 6 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 86046 Lamezia Terme Ilicastro (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

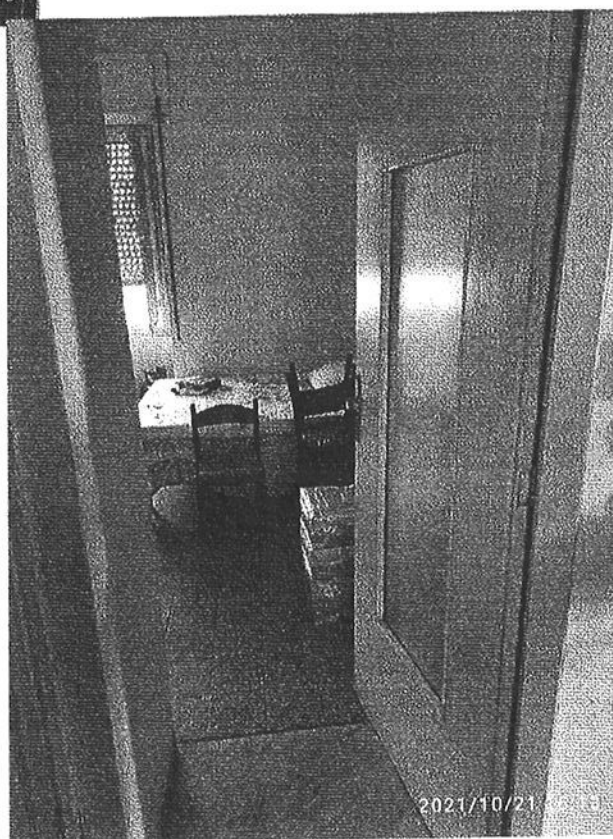
Firmato Da: ELIA MASSIMO Ernesto Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c08a04390db931309f03780b98040





FOTO 4 (sopra) – vista del portoncino d'ingresso e tratti dell'impianto elettrico con canalette esterne sopra muro.

FOTO 5 – vista delle porte interne e pavimentazioni in graniglia.



Pagina 7 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 88046 Lamezia Terme Nicastro (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c08a04390db931309f037809b980b0





FOTO 6 (sopra) - vista della cucina con scaldino e tubazioni idriche esterne sopra muro.

FOTO 7 - vista del locale bagno.





FOTO 8 – vista del termoconvettore alimentato con bombola a gas propano.



FOTO 9 – vista dell'ammaloramento delle pareti e del solaio.



2) Specifichi se è comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo.

Tenendo conto dei principi che sottendono ad un eventuale frazionamento del bene, ovvero, che la determinazione delle quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento non comportino né problemi tecnici eccessivamente costosi e né limitazioni nelle funzionalità del bene stesso, la divisione non dovrebbe comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero: le modeste dimensioni (circa 70 mq utili) e la conformazione geometrica dell'appartamento escludono la possibilità concreta di un possibile comodo frazionamento dell'immobile.

3) Effettui la stima del valore del compendio all'attualità.

Per la stima dell'immobile ad uso abitativo oltre alle ricerche di mercato sono stati confrontati i valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato).

Il particolare periodo storico-economico di questi ultimi anni caratterizzato da una notevole stasi del mercato immobiliare non

Pagina 10 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 98046 Lamezia Terme (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c08a04350db931309m037509b980b0



consente di rinvenire molti dati da poter correttamente utilizzare come confronto del nostro compendio al fine di effettuarne la stima. Ciò è particolarmente acuito per la collocazione geografica del Comune non particolarmente "appetibile" e ricercata nel mercato immobiliare. In ogni caso, ho individuato 2 inserzioni pubblicitarie di vendita di appartamenti che, in qualche modo, con i dovuti distinguo, possono essere utilizzati nella nostra stima.

- Un bilocale di 55 mq al 2° piano di via Sant'Anna; relativamente limitrofo al caso in esame, con balcone e livelli di rifinitura decisamente migliori e più recenti. Ad un prezzo unitario di 727,00 €/mq e una inserzione presente da oltre 5 mesi.
- Un trilocale di 60 mq posto al terzo piano di via Accetta, anch'esso vicino al caso in esame; ristrutturato di recente e con livelli di finiture decisamente migliori. Ad un prezzo unitario di 737,00 €/mq e una inserzione presente da oltre 2 mesi.

La vetustà del nostro immobile e la conseguente necessità di intervenire con lavori di adeguamento (impianto elettrico ed idrico), l'assenza di un vero impianto di riscaldamento ed i modesti livelli di finitura, di fatto, dimezzano i valori commerciali

Pagina 11 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 88046 Lamezia Terme (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c08a04390db931309f037809b980b0



delle inserzioni prima riportate. Tale assunto viene confortato dalla stima operata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato), nella quale per le abitazioni di tipo economico indicano un valore minimo di 360 €/mq.

Per quanto sopra riportato ritengo congruo stimare il compendio all'attualità ad 360,00 €/mq, che per una superficie lorda pari a circa 90 mq conduce ad un valore complessivo del cespite pari ad € 32.400,00 (trentaduemilaequattrocento/00).

4) Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli, nonché degli accordi intercorsi tra le parti.

Conseguentemente alle due successioni [REDACTED] e [REDACTED] i germani [REDACTED] sono diventati pieni proprietari dell'immobile in ragione di 1/7 ciascuno.

Essendo la singola quota di ogni erede, a meno di approssimazioni decimali, pari ad € 4.629,00 e poiché il [REDACTED] ha manifestato la disponibilità per acquistare l'intero, quest'ultimo dovrà versare la suddetta quota ad ogni germano comproprietario.

Pagina 12 di 14

ELIA Ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 86046 Lamezia Terme (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1c08a04390db931309f037809b980b0



5) Tenti la conciliazione sulla scorta del progetto elaborato e riferisca ogni altra circostanza utile ai fini di giustizia.

Come detto in premessa, inizialmente, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] aveva anch'essa manifestato l'interesse ad acquistare l'intero cespite, salvo, poi, ritirare tale disponibilità; in occasione del sopralluogo, nel tentativo di conciliare bonariamente la lite, avevo dato tempo alle parti ed in particolare a quest'ultima, per comunicarmi eventuali decisioni in merito anche al valore da attribuire all'immobile. In realtà, anche a seguito di mio contatto telefonico non è pervenuta alcuna comunicazione in merito.

Nel congedarmi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco la mia disponibilità per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Lamezia Terme, 26 gennaio 2022

Il C.T.U.
Ing. Massimo ELIA
[Signature]
[Circular Stamp: PROVINCIA DI CATANZARO, Ing. Massimo ELIA, N. 1668, CATANZARO]

Pagina 13 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 88046 Lamezia Terme Nicastro (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c08a04390d0931309f037809b980d0



Allegati:

1. Verbale delle operazioni peritali.
2. Richiesta via PEC del differimento delle operazioni peritali.
3. Comunicazione via PEC dell'inizio delle operazioni peritali.
4. Inserzioni pubblicitarie immobiliari.
5. Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate

Pagina 14 di 14

ELIA ing. Massimo

Via G. De Stefani, 1 - 88046 Lamezia Terme Filicastro (CZ) - Tel/Fax 0968.442703 - Cell. 338.7454501 - Email: emassimo@tiscali.it

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c06a04390db931309ff037809b980b0



Verbale di inizio delle operazioni forensi
Oggi 24 ottobre 2021, alle ore 16.00,
presso i luoghi di corso in Francorale
Quindole, il sottoscritto imp. Massimo
Elia, in qualità di C.T.U. nel fascio
numero n° 1720/2017 del Tribunale di
Aversa Terme, ha dato inizio alle ope-
razioni forensi. Oltre al CTU sono
presenti il fotografo di parte attesa
col fotografo C.T., rispettivamente, l'avv.
Piero Caruso ed il geom. Ernesto Caruso e
la parte conveniente signora Rita Ferraro
coloro [redacted] dove lettura dei
quindi il CTU, insieme ai forensi, ha
effettuato un sopralluogo dell'immobile
e dei relativi fotopresci. Alle ore 16.40
le operazioni vengono concluse. Sento,
letto e confermato.

Il CTU
Massimo Elia

Ernesto Caruso

Il CTU
Giovanni



procedimento R.G.N. 1720/2017 Tribunale Lamezia Terme. [REDACTED] Inizio delle operazioni peritali il giorno 05/10/2021, ore 16.30

Da PIETRO CARUSO <pietro.caruso@avvlamezia.legalmail.it>

A ella.massimo@ingpec.eu <ella.massimo@ingpec.eu>

Data mercoledì 29 settembre 2021 - 09:35

Egr Ing. Massimo Elia,
con riferimento al procedimento e all'inizio delle operazioni peritali indicati in oggetto, si comunica che per quella data si è impossibilitati a partecipare. Tuttavia, si ribadisce la nomina quale CTP del geom. Ernesto Caruso, come in atti già indicato, e si resta in attesa di una Sua comunicazione per l'incontro sul luogo in cui si trova l'immobile da periziare.
Cordiali saluti
Avv. Pietro Caruso

--
Studio Legale Avv. Pietro Caruso
Via William Penn, 14
89814 Filadelfia (VV)
Tel/fax 0968724395
Cell 3395690147

Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1c05a04390db531309f0378095e80b0

comunicazione prosecuzione operazioni peritali CTU proc. 1720/2017 Trib. Lamezia Terme

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A elia.massimo@ingpec.eu <elia.massimo@ingpec.eu>
Data mercoledì 13 ottobre 2021 - 17:27

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/10/2021 alle ore 17:27:21 (+0200) il messaggio "comunicazione prosecuzione operazioni peritali CTU proc. 1720/2017 Trib. Lamezia Terme" proveniente da "elia.massimo@ingpec.eu" ed indirizzato a "pietro.caruso@avvlamezia.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2951.20211013172719.17787.692.2.68@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "comunicazione prosecuzione operazioni peritali CTU proc. 1720/2017 Trib. Lamezia Terme" sent by "elia.massimo@ingpec.eu", on 13/10/2021 at 17:27:21 (+0200) and addressed to "pietro.caruso@avvlamezia.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2951.20211013172719.17787.692.2.68@pec.aruba.it

postcert.eml
datacert.xml
smime.p7s



Firmato Da: ELIA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c08a04390cb931309ff037809b980b0

26/01/2022, 10:41

comunicazione prosecuzione operazioni peritali CTU proc. 1720/2017 Trib. Lamezia Terme ([REDACTED])

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A elia.massimo@ingpec.eu <elia.massimo@ingpec.eu>

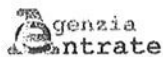
Data mercoledì 13 ottobre 2021 - 17:27

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/10/2021 alle ore 17:27:22 (+0200) il messaggio "comunicazione prosecuzione operazioni peritali CTU proc. 1720/2017 Trib. Lamezia Terme ([REDACTED]) proveniente da "elia.massimo@ingpec.eu" ed indirizzato a "avvelcademas@pec.giuffre.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2951.20211013172719.17787.692.2.68@pec.aruba.it

datacert.xml
postacert.eml
smime.p7s





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: UNBO VAL D'ADDA

Comune: FRANCAVILLA ALTA

Fascia/zone: Centro/PIAZZA SOLARI, S. MARIA DEGLI ANGELI, VIA ROMA, GARIBOLDI, DE GASPERI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	510	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	270	350	L	1,7	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Automezzi non risulta il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/T/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

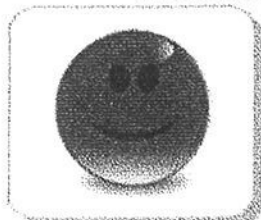
La descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 130 del 23 marzo 1999

Per maggiori dettagli vedi il [codice del sistema](#)

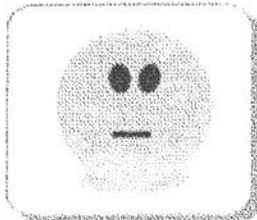
☐ Mettiamoci la faccia



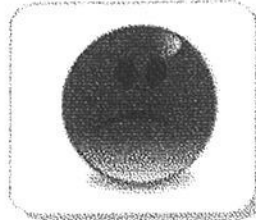
mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

STUDIO LEGALE AVVOCATO PIETRO CARUSO
VIA WILLIAM PENN, 14 89814 – FILADELFIA (VV)
Tel./fax 0968/724395 – 3395690147 PEC pietro.caruso@avvlamezia.legalmail.it

Al CTU Ing. Massimo Elia

Osservazioni Elaborato Peritale del 26.01.2022

Proc. n. 1720/17 R.G. - Tribunale civile di Lamezia Terme

PER = [REDACTED] con l'Avv. Pietro Caruso

- ATTORE

CONTRO = [REDACTED] con l'Avv. De Masi Elda,

- CONVENUTA;

E CONTRO = [REDACTED]

[REDACTED]

– CONVENUTI CONTUMACI

Con le presenti osservazioni si vuole evidenziare e sottoporre all'attenzione del CTU incaricato, Ing. Massimo Elia, quanto segue.

PUNTO 3 ELABORATO PERITALE. STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO ALL'ATTUALITÀ

Sul punto, si prende atto della reale descrizione dell'ubicazione e delle condizioni dell'immobile, ma non ci si trova concordi nella stima dell'immobile nella misura di € 32.500,00, di gran lunga superiore rispetto a quello che è il valore di mercato dell'immobile medesimo.

In particolare, si evidenzia come l'immobile oggetto di controversia si trovi in una zona del Comune di Francavilla Angitola dove la vendita di immobili è quasi nulla, ed i residenti attualmente sono non più di 450 per tutto il paese, per cui anche tale aspetto costituisce elemento rilevante per determinarne i prezzi di mercato.

La mancata vendita degli immobili in questo territorio, infatti si riscontra lungo tutto il [REDACTED] dove si trovano cartelli di vendita di abitazioni da moltissimi anni, sen-



za nessuna opportunità di vendita, come risulta, tra l'altro, dal fatto che nella predetta bozza vi si riportano esempi di immobili la cui vendita è pubblicizzata su siti WEB, ma che risultano del tutto invenduti.

Come risulta dalla stessa bozza, l'immobile *de qua* versa in pessime condizioni, per cui il valore dovrebbe essere valutato a corpo e non a misura e, comunque, qualora si volesse utilizzare il valore di stima a metro quadro, questo dovrebbe essere sicuramente inferiore ai 360 € a mq stimati, per poter avere possibilità di essere venduto.

Inoltre, l'immobile di cui è causa, con riferimento alla **Banca dati delle quotazioni immobiliari**, dell'Agenzia delle Entrate, il cui risultato dell'interrogazione è allegato alla bozza medesima, è stato considerato nella tipologia di conservazione e manutenzione come NORMALE, mentre sarebbe da ricomprendere nella tipologia SCADENTE, comportandone, così, una valutazione di stima più realistica.

Infatti, tenendo conto delle pessime condizioni dell'immobile, della stasi del mercato immobiliare, del piccolo centro in cui si trova ubicato, dei costi per poterlo rendere dignitosamente abitabile, con tutti gli interventi a norma, oltre che edilizi anche di impiantistica, la valutazione dello stesso potrebbe essere fissata in € 180 mq, per un valore di 16.200,00 €.

MANCATA VALUTAZIONE PER RENDERE L'IMMOBILE ABITABILE

Su tale presupposto, nella bozza manca la stima dei costi per rendere abitabile l'immobile di cui è causa. Detto aspetto è di notevole importanza proprio ai fini della valutazione dell'immobile, poiché è evidente che qualora i costi si rendessero elevati, nessuna acquisterebbe il suddetto immobile al prezzo di stima contenuto nella bozza, optando per un immobile già idoneo all'uso.



SUL PUNTO 4 E 5

In merito si evidenzia che, diversamente da quanto contenuto nella bozza, dagli atti non risulta corretto che il sig. [REDACTED] abbia manifestato la volontà di acquistare l'immobile, semmai risulta essere stata la convenuta sig.ra [REDACTED] ad aver manifestato la suddetta volontà.

Allo stesso modo in sede di sopralluogo era stato dato tempo alla sig.ra [REDACTED] a manifestare la sua volontà di acquisto e non al sig. [REDACTED]. Per cui si chiede di voler correttamente specificare tale aspetto.

Le presenti osservazioni sono state redatte con la collaborazione del CTP geom. Ernesto Caruso.

Con ogni riserva in seguito a deposito della relazione peritale finale.

Filadelfia, 01/03/2022

Avv. Pietro Caruso



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa civile n° 1720/2017 N.R.G.C.

[REDACTED]
contro
[REDACTED] 5

CTU: ing. Elia Massimo

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI SULLA C.T.U.

PREMESSA

Come stabilito nell'ordinanza del 21 settembre 2021 mi accingo a rispondere alle osservazioni prodotte dalle parti alla C.T.U.

Si osserva che solo la parte attrice ha inviato osservazioni in merito alla C.T.U.

OSSERVAZIONI PRODOTTE DALLA PARTE ATTRICE.

Relativamente alla stima dell'immobile in questione, si concorda con le parte attrice ove osserva la "stasi" commerciale nel mercato immobiliare del territorio, la notevole offerta di vendite di immobili disponibili nonché la condizione anagrafica limitata del paese, condizioni queste che, sovrapponendosi alla particolare congiuntura economica in cui versa l'intera nazione, non agevolano certamente la vendita di immobili.



Si concorda anche sulle modeste condizioni di manutenzione e sullo stato di conservazione in cui versa l'immobile oggetto di stima: il livello di finiture interne e degli impianti tecnologici presenti sono effettivamente più prossimi ad un livello scadente che non ad uno di tipo normale. Tenendo conto anche del fatto che le stesse indicazioni tecniche fornite dalla banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dicono: *"... i valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado ..."*, appare del tutto ragionevole considerare nella stima dell'immobile un valore inferiore al minimo previsto dalla citata Banca dati e da me riportato in C.T.U. pari ad € 360,00 al mq.

Ciò premesso, non si è d'accordo con il valore di stima fornito dalla parte attrice di € 180,00 al mq e ciò, per una serie di motivazioni; la prima è quella che tale valore risulta, addirittura, nettamente inferiore al valore riportato dalla banca dati per i locali box/garage (270,00 €/mq) laddove si pensi che detti immobili sono, normalmente, privi di impianti tecnologici e non abitabili; altra considerazione è quella che nonostante le modeste o, se vogliamo, scadenti, condizioni di stato dell'immobile, l'appartamento all'attualità risulta, comunque, abitabile e fruibile tanto che durante il sopralluogo peritale ho verificato che vi soggiornava la sig. [REDACTED] Per i vecchi immobili (realizzati prima del 1990) la normativa vigente, peraltro,



relativamente agli impianti elettrici dispone solo di adottare misure minime di sicurezza come il salvavita e la messa a terra, non imponendo l'adeguamento dell'intero impianto.

Per le considerazioni prima espresse ritengo, pertanto, ragionevole e corretto dal punto di vista tecnico, apportare una riduzione della stima unitaria da me riportata nella C.T.U. dell'immobile in questione pari a circa il 20% arrivando, così, ad un valore di **280,00 €/mq** che, tenendo conto della superficie complessiva, porta ad una stima del compendio pari ad **€ 25.200,00**.

La singola quota di ogni erede è pari ad € 3.600,00.

Relativamente alle osservazioni prodotte dalla parte secondo cui il sig. [REDACTED] non abbia mai manifestato la volontà di acquistare l'immobile, rilevo che nell'atto di citazione prodotto dalla parte, a pag. 2 veniva così riportato: *"... il sig. [REDACTED] odierno istante ... rendendosi disponibile ad acquistarlo per la somma di € 30.000,00, qualora non ci fosse stato nessuno dei coeredi ad acquistarlo ..."*. Veniva altresì dichiarato che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 9 e segg. D.p.r. 115/2002 e succ. mod., il valore del presente procedimento è di € 30.000,00.



Rassegno la presente relazione integrativa alle osservazioni delle parti
rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 30 marzo 2022



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Ing. Massimo Elia'. The signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'INGEGNERE' at the top, 'Massimo' in the center, and 'CATANZARO' at the bottom. There is also a smaller number 'N. 160' visible within the stamp.

Allegati:

- osservazioni inoltrate via PEC dall'avv. Pietro Caruso;

