

**TRIBUNALE DI SALERNO
CORTE DI APPELLO
SEZIONE CIVILE**

PROCEDIMENTO N. 1036/2016 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Appellante:

[REDACTED]

Avv. Silvestro Amodio

pec: avvsilvestroamodio@pec.ordineforense.salerno.it

Appellati:

[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

Avv. De Filippis Angela

pec: avvangeladefilippis@pec.ordineforense.salerno.it

Appellati contumaci:

[REDACTED]

Salerno, lì 09 Luglio 2021

Il CTU

Ing. Carmen Ferraioli



Sommario

1. INCARICO E QUESITI	1
2. RISPOSTA AI QUESITI	3
3. SINTETICA VALUTAZIONE DELLE NOTE TECNICHE DI PARTE	10

APPENDICI

1. Verbale di svolgimento delle operazioni peritali
2. Planimetria
3. Documentazione fotografica

ALLEGATI

1. **Allegato 1. - Documentazione catastale**
 - 1.1. Visura storica per immobile C.F. Fg 31 plla 1110 sub 28 Comune Salerno (SA)
 - 1.2. Planimetria catastale C.F. Fg 31 plla 1110 sub 28 del 03/06/1998
 2. **Allegato 2. – Tabelle ISTAT, rivalutazione monetaria canoni locativi**
 3. **Allegato 3.- Documentazione Comune di Salerno – Archivio storico**
 - 3.1. Concessione edilizia n.57/84 prot. 6713/1421
 - 3.2. Tavola grafica E15 – Edificio n.8 piante
 - 3.3. Tavola grafica E16 – Edificio n.8 prospetti
- Allegato: Note tecniche di parte a firma del geom. Angelo Carpentieri**

Ing. Carmen Ferraioli
Via Manganario, 13 – 84126 Salerno
pec: carmen.ferraioli@ordingsa.it

1. INCARICO E QUESITI

Con ordinanza del 18/07/2019, la Corte di Appello del Tribunale di Salerno, Sezione Civile, riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Sigg. Magistrati, dott. Bruno de Filippis, Presidente, dott.ssa Giulia Carleo, consigliere e dott. Alessandro Brancaccio, consigliere relatore estensore, ha conferito alla sottoscritta ing. Carmen Ferraioli – iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4714 dell'Albo – l'incarico di CTU nel procedimento civile n. 1036/2016, promosso dal sig. [REDACTED] difeso e rappresentato dall'avv. Silvestro Amodio, nei confronti dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED]⁽¹⁾ difesi e rappresentati dall'avv. Angela De Filippis, nonché nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] contumaci.

La Corte formulava contestualmente, nella predetta ordinanza, i quesiti di seguito riportati:

- 1) *provveda il consulente a descrivere dettagliatamente gli immobili, a indicarne i dati di identificazione e a fornirne rappresentazione grafica e/o fotografica;*
- 2) *determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati;*
- 3) *quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;*
- 4) *verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 n. 724/1994 e n. 326/2003;*
- 5) *dica quant'altro eventualmente utile ai fini di giustizia."*

All'udienza del 10/10/2019, originariamente fissata per il giuramento di rito, il procedimento veniva interrotto a causa del decesso di [REDACTED] avvenuto in data 21/12/2018; successivamente, riassunto a ruolo il suddetto procedimento, nell'udienza del 26/11/2020 veniva fissata l'udienza del 04/02/2021 quale termine per l'accettazione dell'incarico e per il giuramento del CTU in modalità telematica, che la sottoscritta prestava in data 28/01/2021.

La Corte, rilevata l'accettazione dell'incarico e ricevuto il giuramento di rito, con provvedimento del 04/02/2021, assegnava al consulente tecnico termine fino al 30/05/2021 per il deposito della bozza di relazione di consulenza tecnica, alle parti termine fino al 25/06/2021 per eventuali osservazioni, ed ancora al consulente tecnico termine fino al 15/07/2021 per il deposito

¹ Eredi [REDACTED]

della relazione peritale, delle eventuali osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse, rinviando, per il prosieguo, all'udienza del 23/09/2021.

Il CTU dava inizio sin da subito alle attività peritali con lo studio della documentazione in atti, e con il reperimento della documentazione catastale relativa all'immobile, avendo fissato il primo accesso sui luoghi di causa, nel proprio giuramento del 28/01/2021, per il giorno 23/02/2021.

Stante l'assenza sui luoghi, alla data ed all'ora fissata, della signora [REDACTED] detentrica dell'immobile, la sottoscritta fissava un nuovo accesso per il giorno 09/03/2021, dandone comunicazione alle parti costituite a mezzo p.e.c. (cfr. *Appendice I – Verbali di sopralluogo*). Il sopralluogo, esperito alla data stabilita, è consistito nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile, al fine di valutare la consistenza dell'appartamento e di rappresentarne le condizioni e lo stato di manutenzione (cfr. *Appendice I – Verbali di sopralluogo, Appendice II – Planimetria, Appendice III – Documentazione fotografica*).

In data 14/04/2021, la scrivente, in riscontro alla propria istanza del 09/03/2021 ai fini del quesito 4 del proprio mandato, ha estratto copia della documentazione tecnico/amministrativa rinvenuta presso gli uffici competenti del Comune di Salerno relativa all'immobile oggetto di controversia.

Esperate quindi, tutte le attività necessarie ai fini del mandato e sulla base dei documenti acquisiti, si rinvia al successivo paragrafo per la risposta ai quesiti formulati dalla Corte.

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. *Quesito 1. Provveda il consulente a descrivere dettagliatamente gli immobili, ad indicarne i dati di identificazione e a fornirne rappresentazione grafica e/o fotografica*

2.1.1. *Dati di identificazione – registri catastali*

Nei vigenti registri catastali, alla data del 22/02/2021, l'immobile per cui è causa è censito come segue (cfr. *Allegato 1.1*):

Catasto Fabbricati, Comune di Salerno, foglio 31 particella 1110 subalterno 28, zona censuaria 3, categoria A/4 classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 102 mq rendita € 343,44 in ditta:

[REDACTED]

per la quota di 1/9 ciascuno del diritto di proprietà.

Gli identificativi catastali descritti derivano da atto catastale di costituzione del 03/06/1998 in atti dal 03/06/1998 (n. 6583.1/1998).

I sopraelencati soggetti risultano intestatari dell'immobile a seguito della registrazione dell'avvenuta presentazione della denuncia di successione contro [REDACTED]

[REDACTED] - *Denuncia (nei passaggi per causa di morte del 12/08/2009 prot. n. SA0378657 in atti dal 04/08/2010 registrazione Ufficio del Registro di Salerno volume 9990 b. 1479 del 27/07/2010 (n. 22350.1/2010)(cfr. Allegato 1.1).*

Alla data del 16/05/2003 e fino al 12/08/2009, risultava intestataria e piena proprietaria dell'immobile [REDACTED] come sopra generalizzata, per voltura derivante da atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Giuseppe Monica di Salerno rep. 41621 del 16/05/2003 trascritto contro il Comune di Salerno, originario intestatario dell'immobile dal 03/06/1998.

Ing. Carmen Ferraioli
Via Manganario, 13 – 84126 Salerno
pec: carmen.ferraioli@ordingsa.it

3

La planimetria catastale dell'immobile attualmente in atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Salerno è stata presentata per dichiarazione di nuova costruzione in data 03/06/1998 (cfr. *Allegato 1.2*).

2.1.2. *Dati di identificazione e descrizione dell'immobile – Titolo di provenienza*

Nell'atto di trasferimento di diritti per cessione a titolo gratuito a favore della *de cuius* [REDACTED], a rogito Notaio Giuseppe Monica di Salerno rep. 41621 del 16/05/2003, l'immobile risulta testualmente identificato e descritto come *"alloggio prefabbricato, facente parte del comparto S. Eustachio, alla piazzetta G. Galdi civico 1, fabbricato 8, scala B, piano terra (pur se indicato come livello I), interno 1, composto di vani quattro ed accessori, con pertinenziale locale cantina in piano primo sottostrada; nell'insieme confinante con: pianerottolo, limitrofe unità, P.tta G. Galdi, viale C. Menotti, zone di rispetto, salvo se altri. In catasto fabbricati al foglio 31 p.lla 1110 sub 28, Piazzetta G. Galdi n.1, piano T-S1, int. 1 zona cens.3 cat. A/4 cl. 1, ani 7, R.C. euro 343,44"*.

2.1.3. *Descrizione dell'immobile*

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio di proprietà degli eredi [REDACTED] è ubicato in Salerno, nel rione di Sant'Eustachio nella zona semiperiferica orientale della città che si estende fino alle pendici delle colline che delimitano a nord il quartiere, sviluppatosi in prossimità di una delle uscite della corsia a nord della SS 18, nel tratto comunemente denominato tangenziale di Salerno, importante arteria di comunicazione tra il centro città ed i quartieri orientali.

L'alloggio fa parte di un comparto di fabbricati prefabbricati realizzati dal Comune di Salerno, a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980, ai sensi della Legge 219/81, da destinarsi a famiglie terremotate. Il quartiere, in ottemperanza al Piano di Zona previsto dal Comune per il comprensorio di Sant'Eustachio, è fortemente caratterizzato da edifici abitativi di tipo popolare, di quattro o cinque piani in elevazione, che si sviluppano secondo un tracciato viario ordinato, dalla scuola materna, realizzata nell'ambito dello stesso programma edilizio, e dalle aree a verde e parcheggi, come definiti dagli standard dell'epoca (cfr. *Appendice III – figure 1, 2*).

L'appartamento per cui è causa è sito al piano rialzato di un fabbricato di tre piani in elevazione, oltre il piano seminterrato, ed ha accesso direttamente dalla piazzetta Guido Galdi, (cfr. *Appendice III – foto 1*).

Tramite una rampa di scala esterna, in comune con l'alloggio limitrofo (cfr. *Appendice III – foto 3, 4*), si accede direttamente in un ambiente di soggiorno/pranzo, di superficie utile di circa 22,25 mq, dotato di finestra con affaccio sulla suddetta piazzetta (cfr. *Appendice III – foto 5, 6*), e di

una porta finestra che dà accesso ad una veranda chiusa, di circa 4,85 mq adibita ad ambiente di servizio (cfr. *Appendice III – foto 17, 18*).

Dal soggiorno si ha accesso diretto ad una cucina semiabitabile (superficie utile di 6,68 mq) (cfr. *Appendice III – foto 7, 8*), con finestra prospiciente sulla medesima veranda e ad un disimpegno corridoio (mq 5,03 mq) (cfr. *Appendice III – foto 9, 10*), su cui si affacciano tre camere di forma regolare approssimativamente quadrata (superfici utili di due camere di 12,24 mq e 14,33 mq per la rimanente) (cfr. *Appendice III – foto 11, 12, 14*), due bagni, di cui uno privo di areazione naturale, ed un ripostiglio (rispettivamente di superfici utili di 6,27 mq, 2,94 mq e 2,64 mq) (cfr. *Appendice III – foto 15, 16*). Le tre camere hanno affaccio sulla via *Ciro Menotti*, ed una di queste è dotata di una veranda chiusa di superficie di circa 4,11 mq (cfr. *Appendice III – foto 19*).

L'immobile, gode quindi di affaccio su due lati contrapposti nord – sud, rispettivamente la piazzetta *G. Galdi* e la *Via Menotti*, mentre i due lati est – ovest, ciechi, confinano con altre unità immobiliari.

Alla data del sopralluogo, come attestato dalla documentazione fotografica in *Appendice III*, l'immobile risultava in buone condizioni di manutenzione e uso. Le finiture sono ordinarie per fattura e qualità dei materiali (pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in elementi ceramici, tipo gres, porte interne in legno e infissi esterni con serramenti a taglio termico in PVC).

La dotazione impiantistica dell'immobile, propria della destinazione d'uso abitativa, consta di impianto elettrico, idrico-sanitario con caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria, impianto adduzione gas, climatizzazione invernale, con stufa a pellet e split singolo nell'ambiente soggiorno.

L'appartamento si completa altresì di una cantina ad uso deposito, di superficie di 5,76 mq ubicata al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dall'area di rispetto del fabbricato (cfr. *Appendice III – foto 20, 21, 22, 23*).

Per una maggiore comprensione e ad integrazione di quanto sopra esposto, si rinvia alle *Appendici II e III* contenenti rispettivamente la planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

2.2. Quesito 2. Determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati

Per determinare il prezzo base di vendita dell'immobile si è utilizzato, quale criterio di stima, il più probabile valore di mercato, inteso come la "più probabile quantità di denaro che verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale".

Il valore di mercato è stato determinato con procedimento sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si sono quindi utilizzati, come parametri di riferimento, le quotazioni unitarie acquisite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e da borsini immobiliari *on line*, sulla base delle quali è stato possibile individuare il valore medio di zona $V_{m,zona}$ per unità di superficie commerciale della tipologia di immobile da stimare.

Detto valore è stato corretto con l'ausilio di coefficienti K_i rappresentativi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine (dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione di impianti, livello di piano, luminosità, e così via), così da attribuire ad esso una quotazione unitaria V_u maggiore o minore di quella media di zona, in relazione alle sue specificità.

Determinato il valore della quotazione al metro quadro dell'immobile e calcolata la sua superficie commerciale S_c ai sensi del D.P.R. 138/98, è stato possibile individuare il valore di mercato richiesto; in termini matematici, la procedura descritta è sintetizzabile nella seguente relazione, i cui parametri vengono numericamente esplicitati nel prosieguo:

$$V_m = (k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_l \cdot \dots \cdot k_n) \cdot V_{m,zona} \cdot S_c = V_u \cdot S_c$$

Per abitazioni di tipo economico ubicate in zona periferica del Comune di Salerno – Via Moscani, Paradiso di Pastena, Sant'Eustachio, codice di zona D8, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie di mercato, riferite al metro quadro di superficie commerciale (periodo di rilevazione 2° semestre 2020):

3. Tabella 1 – Quotazioni unitarie (fonte OMI)

Fonte	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie (L/N)
			min	max	
OMI	Abitazioni economiche	Normale	1.300,00	1.900,00	L

Il sito web "*borsino immobiliare.it*", per abitazioni di tipo civile ubicate in stabili di fascia media sempre nella zona periferica, fornisce una quotazione unitaria minima di 1.358,36 €/mq ed una quotazione massima di 1.956,86 €/mq, e per abitazioni in stabili di seconda fascia una quotazione minima di 1.147,36 €/mq ed una quotazione massima di 1.646,30 €/mq.

Sulla base di tali valori di riferimento, considerata una quotazione media di zona di 1.500,00 €/mq si assegnano ai coefficienti correttivi K_i i seguenti valori:

$K_1 = 0,98$	→	per lo stato delle parti comuni e del fabbricato
$K_2 = 0,97$	→	per il livello di piano
$K_3 = 1,03$	→	per la qualità delle finiture
$K_4 = 1,02$	→	per dotazione di pertinenze accessorie
$K_5 = 0,98$	→	per assenza di garanzia di vizi occulti

La superficie commerciale dell'immobile è stata valutata ai sensi del D.P.R. 138/98, tenendo conto di quanto previsto all'Allegato C in merito ai criteri da utilizzarsi nel calcolo ed al valore dei coefficienti di omogeneizzazione relativi a vani principali ed accessori a servizio di quelli principali; nel caso in esame, la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 106,00 mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene pertanto, così quantificato:

$$V_m = (0,98 \cdot 0,97 \cdot 1,03 \cdot 1,02 \cdot 0,98) \cdot 1.500 \text{ €/mq} \cdot 106 \text{ mq} = 155.617,49 \text{ €} \cong 155.000,00 \text{ €}$$

3.1. Quesito 3. Quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei
condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

Al fine di quantificare il corrispettivo del godimento degli immobili da parte del condividente che ne abbia avuto l'uso esclusivo, si è fatto riferimento al canone di locazione che sarebbe stato eventualmente percepibile per l'immobile, a decorrere dalla data del decesso della signora [REDACTED] fino ad oggi.

Sulla base di indagini esperite presso operatori del settore immobiliare e tramite consultazione di annunci immobiliari *on line*, si è quantificato in 5,00 €/mq-mese il canone di locazione unitario di immobili di analoga tipologia, ubicati nella stessa zona di quello in esame o in zone limitrofe ed in considerazione della superficie commerciale dell'immobile *de quo*, si è quantificato il canone di locazione mensile attuale (C) in 530,00 €/mese.

Si è, quindi, determinato il valore del canone di locazione iniziale C_0 , riferito cioè all'anno 2009, mediante l'impiego degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al netto dei tabacchi (FOI) (cfr. *Allegato 2.1*); nello specifico, noti gli indici relativi

all'intervallo temporale entro il quale valutarne la variazione ($I_{iniziale}$ e I_{finale}), e dunque il loro rapporto, tramite coefficienti di raccordo tra basi contigue (b), tanti quanti sono i cambiamenti di base nell'intervallo di tempo considerato, si è determinato il coefficiente di rivalutazione monetaria pari a $CRM = \frac{I_{finale}}{I_{iniziale}} \cdot \sum_{i=1}^n b_i \cdot b_{i+1} \cdot \dots \cdot b_n$ e il canone di locazione iniziale C_0 mediante la

seguente espressione $C_0 = \frac{C}{CRM}$ pari, nel caso in esame a 473,82 €/mese.

Applicando nell'intervallo di tempo considerato la rivalutazione monetaria annuale al canone iniziale C_0 , la sommatoria dei canoni di locazione comprensiva di interessi legali risulta pari a € 74.423,75 di cui € 71.882,76 di capitale ed € 2.540,99 di interessi.

Il dettaglio dei calcoli è riportato in *Allegato 2.2* e *Allegato 2.3*.

Tenuto conto delle quote di comproprietà degli aventi diritto sul bene⁽²⁾, ne consegue che il corrispettivo del godimento dell'immobile da parte del condividente che ne ha avuto l'uso esclusivo è quantificabile in € 66.154,45.

Allo scopo di fornire un ulteriore elemento di valutazione all'III.ma Corte, si rappresenta che il signor [REDACTED] coniuge della signora [REDACTED], al termine del sopralluogo del 09/03/2021, dichiarava a verbale che nell'immobile erano stati eseguiti lavori di manutenzione, sinteticamente descritti nel medesimo verbale (Cfr. *Appendice I*); in mancanza di dichiarazioni in merito alla quantificazione delle spese sostenute e idonea documentazione fiscale, le spese sono state forfettariamente stimate in € 12.000,00, e cioè in misura pari circa al 8% del valore dell'immobile. Ne deriverebbe, in tal caso, un corrispettivo del godimento dell'immobile da parte del condividente che ne ha avuto l'uso esclusivo pari a € 55.487,78.

3.2. *Quesito 4. Verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 n. 724/1994 e n. 326/2003*

Come anticipato in premessa, al fine di eseguire le verifiche relative alla conformità edilizia ed urbanistica, la sottoscritta ha inoltrato formale istanza all'ufficio urbanistica del Comune di Salerno, per richiedere ed estrarre copia dei titoli edilizi relativi all'edificazione del fabbricato in cui

è ubicato l'immobile *de quo*, nonché di eventuali ulteriori titoli abilitativi relativi a lavori di manutenzione eseguiti nell'appartamento (quali per esempio SCIA, DIA, CILA anche in sanatoria).

All'esito delle indagini è stato possibile appurare che il fabbricato è stato realizzato, nell'ambito di un più ampio intervento di edificazione interessante due comparti edificatori del comune di Salerno (Matierno e Salerno – Sant'Eustachio), in forza di concessione edilizia n. 57/84 prot. 6713/1421 del 03/05/1984, e successive varianti n. 9 del 24/01/1986 e n. 73 del 04/04/1989, rilasciate dal Comune di Salerno a seguito della *convenzione n. 12797 del 12/03/1983 registrata a Salerno il 15/06/1983 per la realizzazione del programma di edilizia residenziale da attuarsi ai sensi della legge n.219/1981 e successive modifiche relativamente al lotto F – 164 alloggi in località S. Eustachio* (cfr. Allegato 3.1).

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnica rinvenuta in atti (cfr. *Appendice II, Allegato 1.2 e Allegato 3*) risulta quanto segue:

- negli elaborati grafici e nelle relazioni tecniche allegate al titolo rilasciato (anno 1984) i balconi sono rappresentati e descritti come *logge, con parapetti in cls o con ringhiera in ferro verniciata*;
- nella planimetria catastale in atti del 03/06/1998, relativa alla denuncia di nuova costruzione, i balconi riportano la dicitura "*veranda*", e mancano le rappresentazioni del ripostiglio, di una delle finestre in una camera da letto e della porta finestra di accesso alla veranda dal soggiorno;
- allo stato attuale, nell'immobile sono presenti le verande, come rappresentate nella planimetria catastale, mentre il ripostiglio e gli infissi risultano corrispondenti alla loro rappresentazione riportata sui grafici assentiti.

Sulla base dei documenti rinvenuti in atti ed alla luce di quanto evidenziato, affinché l'immobile consegua i requisiti che ne garantiscano la commerciabilità, occorre procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate; nello specifico, occorre dunque inoltrare all'ufficio tecnico competente, istanza di accertamento di conformità in via ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001, con costi quantificabili in circa € 2.000,00 tra sanzioni e diritti di segreteria ed istruttoria, salvo miglior determinazione dell'ufficio ed oltre spese tecniche. All'esito positivo del procedimento, sarà necessario predisporre un atto di aggiornamento catastale (DOCF), con spese quantificabili in circa € 50,00 oltre spese tecniche ed inoltrare, infine, presso

Ing. Carmen Ferraioli
Via Manganario, 13 – 84126 Salerno
pec: carmen.ferraioli@ordingsa.it

9

l'ufficio tecnico comunale competente, segnalazione certificata di agibilità, con costi quantificabili in € 270,00 per diritti di segreteria, oltre spese tecniche.

3.3. *Quesito 5. Dica quant'altro eventualmente utile ai fini di giustizia.*

Nulla altro da aggiungere ai fini di giustizia.

3. SINTETICA VALUTAZIONE DELLE NOTE TECNICHE DI PARTE

In data 25/06/2021 il geom. Angelo Carpentieri, consulente tecnico di parte per il sig. [REDACTED] faceva pervenire mezzo pec proprie note tecniche (cfr. *Allegato: note tecniche di parte*), consistenti in una stima dell'immobile oggetto di causa, quantificato dal C.T.P. in circa € 159.000,00, ottenuti dal prodotto tra la quotazione unitaria media di zona (1.500,00 €/mq) e la superficie commerciale dell'immobile (106 mq). Premesso che tale valore coincide sostanzialmente con quello stimato dalla scrivente, si precisa che la lieve differenza è da attribuirsi all'adozione, da parte del CTU, di coefficienti rappresentativi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine (dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione di impianti, livello di piano, luminosità, e così via), così da attribuire ad esso una quotazione unitaria maggiore o minore di quella media di zona, in relazione alle sue specificità.

Il consulente di parte, inoltre, nelle conclusioni della relazione conviene *"con la C.T.U. sul valore quantificato dalle spese sostenute in merito alla ristrutturazione effettuata nell'arco degli anni dalla parte conduttrice, anche se avendo effettuato detti lavori di manutenzione in assenza di computo metrico estimativo, il valore adottato è puramente forfettario"*. In merito, la sottoscritta ha già rilevato nel proprio elaborato peritale l'insussistenza di eventuali documenti contabili o computi metrici giustificativi delle spese sostenute, che pertanto, sono state quantificate in misura forfettaria, in funzione dell'incidenza percentuale che le tipologie di lavori effettuate hanno su un immobile simile a quello di cui è causa.

Infine, in merito alla conclusione del C.T.P. *"l'immobile in oggetto grava di difformità urbanistiche, dettate dai lavori di manutenzione straordinaria effettuati senza alcuna autorizzazione da parte degli altri comproprietari, per cui la sig.ra [REDACTED] in qualità di occupante dell'appartamento in questione ha commesso un'ulteriore condotta in danno degli altri comproprietari i quali qualora volessero vendere o fittare l'appartamento sarebbero pregiudicati da codesti abusi edili commessi"*, il C.T.U. non entra nel merito, rivestendo tale aspetto carattere giuridico ed esulando lo stesso dal mandato conferitole dall'III.ma Corte.

Ing. Carmen Ferraioli
Via Manganario, 13 – 84126 Salerno
pec: carmen.ferraioli@ordingsa.it

10

La sottoscritta, quindi, nel confermare quanto già evidenziato nel proprio elaborato peritale, ritiene di aver svolto compiutamente il mandato con feritore e di aver fornito all'III.ma Corte gli elementi tecnici a supporto del procedimento di cui è causa.

ASTE
GIUDIZIARIE® =====ASTE
GIUDIZIARIE®

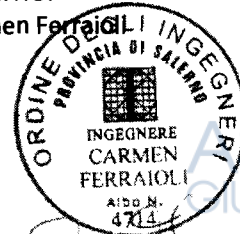
Nel depositare la presente relazione, composta da 11 pagine, contenente anche la risposta alle osservazioni presentate dal consulente tecnico di parte appellante, 3 appendici e 3 allegati, e le note a firma del geom. Carpentieri in ulteriore allegato, la sottoscritta resta a disposizione dell'III.ma Corte per qualunque chiarimento e/o integrazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Con osservanza.

Salerno, lì 09 luglio 2021

Il C.T.U.
Ing. Carmen Ferraioli

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Carmen Ferraioli
Via Manganario, 13 – 84126 Salerno
pec: carmen.ferraioli@ordingsa.it

11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®