

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F.

VSCMD063H21H703T

Tribunale Civile di Salerno

Seconda Sezione Civile

Giudice: Dott.ssa

Procedimento R.G. N. 5645/2017

parte attrice
contro

Parte convenuta

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Geom. Emiddio Viscito

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 042 12420659 - C.F.

VSCMD063H21H703T

Tribunale Civile di Salerno

Seconda Sezione

Ill.mo Giudice

Procedimento: Contenzioso Civile

R.G. N°5645/2017

: parte attrice

: parte in contumacia

contro

: parte convenuta

Udienza. 28/09/2021

Premessa

Il sottoscritto geometra Emiddio Viscito con studio in Salerno alla Via Sabato Visco n°6/C iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 4495, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice del Tribunale di Salerno, dott.ssa

In data 26/12/2020 nel procedimento RG 5645/2017 Incardinato da

, parte attrice, rappresentato e difeso dall'avv.

di Battipaglia (SA), contro

Con la stessa nomina il Giudice ha disposto che il CTU comunicasse alle parti via pec l'inizio delle operazioni peritali; concedendo al C.T.U. il termine di 150 giorni, per il



Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F. VSCMD063H21H703T

deposito dell'elaborato scritto, dall'inizio delle operazioni peritali; e 120 giorni per la consegna alle parti della prima bozza; ha assegnato alle parti 15 giorni per la presentazione delle osservazioni ed ha fissato come termine per il deposito della versione definitiva della CTU (dove il CTU dovrà esporre sinteticamente una valutazione delle osservazioni delle parti, da allegarsi alla consulenza) la scadenza del 150° giorno; ha assegnato al CTU un fondo spese pari ad Euro 700, posto provvisoriamente a carico delle parti pro quota; ha concesso alle parti termine per la nomina del CTP fino a che all'inizio delle operazioni peritali in osservazione delle forme previste dall'art. 201 c.p.c..

A causa del Covid 19 e alla conseguente pandemia mondiale che ha determinato una chiusura in Italia di gran parte delle attività produttive le operazioni peritali hanno avuto inizio il 12/05/2021.

Il Giudice dott.ssa ha sottoposto al C.T.U. i quesiti che seguono:

- descriva il bene oggetto di comunione tra le parti indicato negli atti e risultante dai documenti prodotti;
- proceda, in particolare, all'individuazione dell'immobile – ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;
- dica se l'immobile sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e dal numero dei condividenti;
- accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, in particolare se presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1985 e succ.mod.;
- in caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;
- accerti il valore di mercato del bene all'attualità;

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F. VSCMD063H21H703T

- predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli dividendi applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro (e altresì indicando i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e relativi costi);
- determini il valore in termini monetari ed all'attualità delle singole quote spettanti a ciascun dividende;
- determini il valore del canone di locazione e/o indennità dovuta per la fruizione esclusiva dell'immobile da parte della signora dall'08
 maggio 2014 (data dell'occupazione dell'immobile) e fino a quando l'immobile non sarà liberato dalla convenuta;

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Svolgimento operazioni peritali

A causa del Covid 19 e alla conseguente pandemia mondiale, che ha determinato in Italia una sospensione di gran parte delle attività produttive, le operazioni peritali hanno avuto inizio il 12 Maggio 2021.

Le parti sono state convocate in tale data in Battipaglia in via Cristoforo Colombo, 9 alle ore 16 per effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa.

In sede di sopralluogo è stato redatto un verbale che si riporta integralmente:

Il giorno 12 del mese di maggio dell'anno 2021 alle ore 16 il sottoscritto geom. Emiddio Viscito, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri al n. 4495 nella qualità di CTU nominato dal Giudice dott.ssa in data 28/11/2020 nella procedura
 R.G. 5645/2017

con accettazione dell'incarico conferito in data 01/12/2020, si recava presso l'immobile oggetto di causa sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, 9 piano 4°, Int. 11, scala "B" censito al Catasto Urbano al foglio 21, particella 2, sub 11 per effettuare il sopralluogo. Qui giunto alle ore 16.00 registravo la presenza della



Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F.
 VSCMD063H21H703T

parte convenuta e occupante dell'immobile e
 dell'avv. _____, legale della parte attrice. La signora
 permetteva l'accesso all'immobile per effettuare il sopralluogo. Dopo il sopralluogo in
 cui il sottoscritto procedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico
 dell'immobile, la signora _____ " chiedeva un rinvio delle
 operazioni peritali per esperire, alla presenza di tutte le parti, il previsto tentativo di
 conciliazione, anche alla luce di una valutazione dell'immobile fatta dal CTU". In
 seguito alla richiesta della signora _____ si concordava con
 l'avvocato _____ legale della parte attrice di rinviare al 22/06/2021 alle ore
 16.00 un nuovo incontro tra le parti per espletare un tentativo di conciliazione. L'avv.
 _____ si faceva carico di informare
 _____, dell'incontro presso l'immobile oggetto
 di causa per il 22/06/2021 ore 16.00 per il tentativo di conciliazione.
 Si da atto che la signora _____ viene edotta della nuova
 convocazione e ne dà consenso.
 Il sottoscritto CTU consegna alle parti le pro forma relativa all'acconto stabilito dal
 Giudice.
 Alle ore 17.00 viene chiuso il presente verbale
 Firmato:

Ctu Geom. Emiddio Viscito

Il giorno 22 Giugno 2021 si effettua un secondo sopralluogo in cui si redige verbale che
 si riporta integralmente:
 "Il giorno 22 del mese di Giugno dell'anno 2021, io sottoscritto geom. Emiddio Viscito,
 iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri al n. 4495 nella qualità di CTU nominato
 dal Giudice dott.ssa _____ il giorno 28/11/2020 nella procedura RG 5645/2017

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84139 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 042 12420659- C.F.
 VSCMD063H21H703T

con accettazione dell'incarico conferito in data 01/12/2020

parte convenuta principale, si recava presso

l'immobile oggetto di causa sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, 9 piano 4°, int. 11, scala "B" censito al Catasto Urbano al foglio 21, particella 2, sub 11 per effettuare un Incontro tra le parti per cercare di addivenire ad un accordo come stabilito in sede di sopralluogo del 12 maggio 2021, alla presenza della signora

parte convenuta ed occupante dell'immobile e l'avvocato

In rappresentanza della parte attrice sig.

la presenza della signora

parte

convenuta, e

rappresentante della parte attrice

al presenti che " ha Interloquuto con Il

signor

(parte in

contumacia), madre dei due minori aventi diritto sull'immobile oggetto di causa, ed hanno manifestato la propria disponibilità a trovare un eventuale Intesa conciliativa o transattiva". Prende la parola la signora

parte convenuta

ed attuale occupante dell'immobile oggetto di causa, "porto a conoscenza dei presenti che ho ricevuto non meno di quattro proposte di acquisto dell'immobile e che mi sono riservata di valutarle in quanto non è stato ancora concordato il prezzo della vendita che soddisferebbe tutte le parti in causa. Pertanto chiedo al CTU di voler dare una sua valutazione come richiesto nel verbale del 12/05/2021, nonché delle altre informazioni relative ad eventuali debitorie sull'immobile, così come richiesto dal giudice"

Il C.T.U. porta a conoscenza dei presenti che sull'immobile gravano spese condominiali per un totale di € 13.953,72 (opere ordinarie e straordinarie), oltre € 3.000,00 circa di spese legali come riferito dall'Amministratore p.t. del Condominio, geom.

mail del 22/06/2021. Il C.T.U. riferisce che il valore di vendita dell'immobile oscilla tra € 170/180 mila (valore di mercato attuale), mentre il valore di locazione attuale si aggira tra € 500/600 mensili.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 042 12420659 - C.F.

VSCMD063H21H703T

Le parti concordano di rivedersi il 07/09/2021 alle ore 16.00 per eventuale definizione del contendere.

Alle ore 17.00 viene chiuso il presente verbale

Firmato:

Ctu Geom. Emiddio Viscito

RISPOSTA AI QUESITI

Quesiti nn. 1 e 2

- 1) *descriva il bene oggetto di comunione tra le parti indicato negli atti e risultante dai documenti prodotti;*
- 2) *proceda, in particolare, all'individuazione dell'immobile – ubicazione, confini, dati catastali, - acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*

L'immobile oggetto di comunione tra le parti fa parte di un fabbricato per civile abitazione sito in Battipaglia (SA), alla via Cristoforo Colombo, n° 9, posto al piano 4° interno 11 Scala "B". E' identificato al Catasto Urbano di detto Comune al foglio 21 particella 2 sub 41, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale 177 mq, totale escluse aree scoperte 171 mq, rendita catastale € 596,51. Confina con pianerottolo, con proprietà , via Colombo, via Paolo Baratta, salvo altri.

E' composto da 4 vani oltre accessori per complessivi 7 vani catastali.

Quesito n.3

- 3) *dica se l'immobile sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e dal numero dei condividenti;*

La proprietà dell'immobile è così suddivisa:

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84139 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 042 12420659- C.F.

VSCMD063H21H703T

per la quota di 3/18

per la quota di 6/18

per la quota di 3/18

per la quota di 6/18

Visto il numero dei condividenti, l'immobile non può essere frazionato in quattro singole unità indipendenti.

Quesito n.4

4) accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, in particolare se presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. n. 47/1985 e succ.mod.;

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazioni realizzato in conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Battipaglia il 12/04/1977 n. 20319/76 e regolare certificato di abitabilità rilasciato in data 22/12/1978. Allo stato attuale l'immobile è urbanisticamente legittimo e commerciabile.

Quesito n.5

5) In caso di comoda divisibilità, dica quali sono i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;

L'immobile non può essere diviso per le quote dei condividenti.

Quesito n.6

6) accerti il valore di mercato del bene all'attualità;

L'immobile, di tipo residenziale, è posto in zona centrale del Comune di Battipaglia (SA). Ha una superficie di 170 mq circa, una consistenza catastale di vani 7, con balconate su due lati. Nel complesso versa in discrete condizioni.
 Per procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ritiene fare una media aritmetica tra i dati rilevati da indagini di mercato

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.itP.IVA 04212420659- C.F.

VSCMD 063H21H703T

presso agenzie immobiliari per immobili simili ricadenti nella stessa zona e la consultazione dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio:

- Valori risultanti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari del posto per immobili simili nella stessa zona:

- Agenzia Gabetti € 1.200/mq
- Casa It € 1.100/mq

Valore unitario medio: € 1.150/mq

Procedendo al calcolo si ha:

$$S.L \times V.U. = 170,00 \text{ mq} \times € 1.200 = € 195.500,00$$

- Valori risultanti dall'Osservatorio Beni Immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: BATTIPAGLIA
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO V.P.BARATTA,DELIMITATA A NORD: DA V.AVELLINO-V.PARINI-V.COMO-V.FOSCOLO,DA V.VERGA E V.SAURO A E.V.PALATUCCIE FF.SS. A S
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	980	1300	L	3,7	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	3,4	4,5	L
Autonimesse	Normale	620	750	L	2,2	2,6	L
Box	Normale	750	800	L	2,6	3,2	L

Visto che l'immobile necessita di lavori di manutenzione si considera il valore minimo riportato dall'Omi € 980/mq per cui il valore dell'immobile risulterebbe (€ 980 x 170 mq) € 166.600,00.

Riepilogando i valori calcolati secondo i due criteri estimativi si ha:

Valore risultante dalla stima attraverso agenzie immobiliari = € 195.500,00

Valore risultante dalla stima analitica in base ai dati dell'OMI = € 166.600,00

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Sabato Visco 6/C, 84139 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659- C.F.

VSCMD063H21H703T

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da cui eseguendo la media aritmetica si ha:

Valore capitale medio

$\text{€}195.500,00 + \text{€}166.600,00 = \text{€}362.100,00 / 2 = \text{€}181.050,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile arrotondando per difetto è di € 180.000,00 (centoottantamila/00).

Da accertamenti espletati risulta che gravano ad oggi sull'immobile debiti condominiali pari ad € 13.953,72 (spese ordinarie e spese straordinarie), oltre € 3.000,00 circa di spese legali, per un totale di Euro 16.953,72. La debitoria gravante sull'immobile mi è stata comunicata dall'Amministratore p.t. del Condominio, geom. _____ con mail del 22/06/2021.

Per cui si avrà:

Valore dell'immobile stimato Euro 180.000,00

Debitoria nei confronti del Condominio Euro 16.953,72

Valore netto Euro 163.046,28 (arrotondando per difetto Euro 163.000,00)

Quesito n.7

7) predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro (e altresì indicando i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e relativi costi);

Il bene non è frazionabile sulla base delle quote spettanti ai singoli condividendi.

Quesito n.8

8) determini il valore in termini monetari ed all'attualità delle singole quote spettanti a ciascun condividente;

Considerato il valore attuale dell'immobile al netto della debitoria nei confronti del Condominio pari ad € 163.000,00 si determina che il valore in termine monetari ed attuali delle singole quote è pari :



Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 Cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F.

VSCMD063H21H703T

€ 27.166,65 (per la quota di 3/18)

€ 54.333,30 (per la quota di 6/18)

€ 27.166,65 (per la quota di 3/18)

€ 54.333,30 (per la quota di 6/18)

Quesito n°9

9) determini il valore del canone di locazione e/o indennità dovuta per la fruizione esclusiva dell'immobile da parte della signora Maria Raffaella Bevilacqua, dall'08 maggio 2014 (data dell'occupazione dell'immobile) e fino a quando l'immobile non sarà liberato dalla convenuta;

Da ricerche effettuate in loco presso agenzie Immobiliari per Immobili simili e dalla consultazione dei dati Omi (anni 2014/2021), il sottoscritto determina che il valore medio del canone di locazione dal mese di maggio 2014 a settembre/2021 è di € 3,00/mq, per cui il valore del canone di locazione mensile è di Euro 500,00.

La fruizione esclusiva dell'immobile da parte della signora parte da maggio 2014 a settembre 2021, per un totale di mesi 77.

Per cui:

77(mesi usufruiti) x Euro 500,00 (canone mensile) = Euro 38.500,00.

Considerando la quota di proprietà di ciascun condivedendo, la signora

dovrà riconoscere quale indennizzo per la fruizione esclusiva dell'immobile dall'08 maggio 2014 (data dell'occupazione dell'immobile) fino al mese di settembre 2021 la somma di Euro

▪ € 12.833,33 al sig.

proprietario per le quote di 6/18.

▪ € 6.416,66 al sig.

proprietario per le quote di 3/18.

▪ € 6.416,66 al sig.

proprietario per le quote di

3/18.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 042 12420659- C.F.

VSCMD063H21H703T

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e relazionato lo scrivente può concludere che l'immobile oggetto di causa, sito in Battipaglia alla via Cristoforo Colombo n°9, piano 4°, int. 11, scala B, identificato al catasto urbano di detto Comune al foglio 21, part. 2, sub 41 cat. A/2 dalla superficie catastale di circa 170 mq, ha un valore di mercato attuale di € 180.000,00 ed un canone mensile di locazione di € 500,00. Sull'immobile gravano debiti condominiali per € 16.953,72, che determinano un decremento del valore venale dell'immobile, per cui il prezzo di un'eventuale vendita è determinato in € 163.000,00.

L'appartamento non frazionabile in singole unità viste le quote dei condividenti, per cui lo scrivente, considerato il valore dell'immobile al netto della debitoria condominiale in € 163.000,00, ha determinato il valore in termini monetari ed attuali delle singole quote di seguito riportate:

€ 27.166,65 (per la quota di 3/18)

€ 54.333,30 (per la quota di 6/18)

€ 27.166,65 (per la quota di 3/18)

€ 54.333,30 (per la quota di 6/18).

La signora ha usufruito in maniera esclusiva dell'immobile dall'08 maggio 2014 (data dell'occupazione dell'immobile) fino al mese di settembre 2021 (77 mesi). Considerando un valore medio di canone di locazione di € 500,00 si è determinato il valore di indennizzo nei confronti degli altri comproprietari così come di seguito riportato:

- € 500 x 77 = 38.500,00 (importo totale canone di locazione)

Considerando la quota di proprietà di ciascun condividendo, la signora dovrà riconoscere quale indennizzo per la fruizione esclusiva dell'immobile la somma di Euro

▪ € 12.833,33 al sig. proprietario per le quote di 6/18.

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
 Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
 Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F. VSCMD063H21H703T

- € 6.416,66 al sig. _____ proprietario per le quote di 3/18.
- € 6.416,66 al sig. _____ proprietario per le quote di 3/18.

Il giorno 02 del mese di settembre 2021 Il sottoscritto inviava bozza di relazione all'avvocato _____ difensore di parte attrice, che in data 08/09/2021 rispondeva con le seguenti osservazioni:

1) "Il sottoscritto difensore di parte attrice osserva al CTU, che per mero errore materiale nell'ambito della relazione è riportato che il signor _____ è residente a Baragiano, non risponde al vero poiché è residente a Battipaglia.

2) "Si osserva altresì che i debiti da lei evidenziati per il mancato pagamento delle spese condominiali dell'immobile in oggetto di scioglimento di comunione ereditaria sono tutti debiti a carico della sig.ra _____ e dei due minori rappresentati dalla madre _____. Pertanto chiedo alla S.V. di voler riportare nella relazione quanto dal sottoscritto osservato"

Risposte alle osservazione Avv _____ :

- 1) Si conferma quanto osservato dall'avv. _____ dichiarando che il sig. _____ risiede in Battipaglia (SA) alla via Buoizzi/C;
- 2) Dalla documentazione inviata dall'amministratore del Condominio risulta che la debitoria è così ripartita tra i condividenti:
 - _____ € 4.148,58 per lavori di ristrutturazione;
 - _____ € 2.074,28 per lavori di ristrutturazione;
 - _____ € 2.074,28 per lavori di ristrutturazione;
 - _____ € 113,06 costo rate legali;
 - _____ rate condominiali 2018 € 3.799,52
 - _____ rate condominiali 2019-2020-2021 € 1.744,00

Studio Tecnico consulenza integrata Geom. Emiddio Viscito
Progettazione | Consulenza tecnica | Direzione lavori e cantiere |
Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Salerno

Via Sabato Visco 6/C, 84133 Salerno Itel e fax 089 2758699 cell 328 3628178 eddi.viscito@libero.it - eddi.viscito@pec.it P.IVA 04212420659 - C.F.

VSCMD063H21H703T

Inoltre sono stati aggiunti € 3.000,00 quali costi onorari liquidati dal Giudice per

D.I. e successivo precetto come riferito dall'amministratore p.t. del Condominio

Il sottoscritto ritiene di aver completato il mandato affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e necessità.

Allegati:

- Nomina e accettazione incarico
- Verbali di sopralluogo
- Visura Catastale storica
- Planimetria catastale
- Planimetria stato attuale
- Mail amministratore condominio
- Osservazioni Avv.

Salerno, 02/09/2021

CTU

Geom. Emiddio Viscito

