

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

R.G. n° 2269/2021

RELAZIONE TECNICA

Ud. 28.09.2022

Accertamento Tecnico nella Procedura:-

- [REDACTED]

contro

[REDACTED]

I N D I C E

- QUESITI	Pag. 1
- PREMESSA	Pag. 1
RELAZIONE	Pag. 2
- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 2
- Identificazione catastale	Pag. 2
- Provenienza	Pag. 3
- Descrizione	Pag. 3
- Situazione edilizia	Pag. 4
- Stato avanzamento lavori	Pag. 5
- Consistenza	Pag. 5
- Utilizzo	Pag. 6
- Stato di manutenzione e conservazione	Pag. 6
- Caratteristiche costruttive	Pag. 6
- DIVISIBILITA'	Pag. 7

Firmato Da: BECCIU VITTORIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26b3cbb7ac5c1b063e8f263abff15d24

- STIMA DELL'IMMOBILE	Pag. 8
- Valore dell'immobile se fosse finito ed ultimato in ogni sua parte	Pag. 11
- Valore dell'immobile nelle condizioni in cui si trova	Pag. 12
- CONCLUSIONI PERIZIA BASE	Pag. 12
- ELENCO ALLEGATI PERIZIA BASE	Pag. 13
- TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DI CUI SOPRA	Pag. 14
- OSSERVAZIONI DELLE PARTI	Pag. 14
- OSSERVAZIONI DEL CT DI PARTE ATTRICE E RISPOSTE DEL CTU	Pag. 14
- TENTATIVO DI CONCILIAZIONE	Pag. 15
- CONCLUSIONI FINALI	Pag. 15
- ELENCO ULTERIORI ALLEGATI	Pag. 16

A L L E G A T I

- Documentazione fotografica (n° 20 foto)
- All. n. 1 – Pec del CTU del 27.04.2022
- All. n. 2 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico catastale
- All. n. 3 – visura catastale
- All. n. 4 – estratto di mappa catastale
- All. n. 5 – planimetria catastale garage
- All. n. 6 – planimetria catastale abitazione
- All. n. 7 – copia concessione edilizia n. 81/96
- All. n. 8 – copia progetto allegato alla concessione edilizia n. 81/96
- All. n. 9 – copia concessione edilizia n. 14/2001



- All. n. 10 – copia Tav. n. 1 di progetto allegata alla conc. ed. n. 14/2001
- All. n. 11 – copia Tav. n. 2 di progetto allegata alla conc. ed. n. 14/2001
- All. n. 12 – banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
- All. n. 13 – copia ricevuta trasmissione Pec perizia base alle parti
- All. n. 14 – copia integrale osservazioni del C.T. di parte attrice
- All. n. 15 – Pec dell'avv. [redacted] del 09.05.2022
- All. n. 16 – Pec dell'avv. [redacted] del 10.05.2022
- All. n. 17 – copia ricevuta trasmissione Pec perizia definitiva alle parti



Sassari Li 12.07.2022



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

R.G. n° 2269/2021

RELAZIONE TECNICA

Ud. 28.09.2022

Accertamento Tecnico nella Procedura:-

- [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Io sottoscritto *geom. Vittorio Becciu*, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 1.070 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Sassari, nell'Udienza del 21.03.2022 ho ricevuto, dall'Ill.mo Sig. G.I. dott.ssa Maria Giuseppina Sanna, il seguente incarico:-

- *“Previo esame degli atti di causa e della documentazione allegata, verifichi il CTU il valore dell'immobile posto in Chiaramonti nella Via Ciriaco Carru n. 26, accerti la regolarità urbanistica e se l'immobile sia divisibile secondo le quote di proprietà di ciascuno, in ipotesi di non divisibilità determini il valore di mercato dello stesso.”*

PREMESSA

Il giorno 29.03.2022, alle ore 18:00, presso il mio studio, così come indicato nel verbale d'udienza di conferimento dell'incarico, si è dato inizio alle operazioni peritali richieste, presente il CTP geom. [REDACTED] per conto della ricorrente, nonché l'avv. [REDACTED] per conto del convenuto.

Con gli intervenuti si sono esaminati tutti gli atti di causa e, previi successivi accordi, si è concordato di effettuare un sopralluogo nell'immobile per il giorno 29.04.2022, alle ore 16:00.

In tale occasione erano presenti sul posto il CTP geom. [REDACTED] nonché il convenuto, assistito dall'avv. [REDACTED]

Sentite le parti, esaminata la documentazione tecnica dell'immobile e, specificatamente, il progetto e la relativa pratica edilizia, si è eseguita un'accurata ricognizione dell'intero fabbricato, esaminando con particolare attenzione l'impiantistica, per valutare un possibile frazionamento della proprietà in due distinte unità immobiliari.

Nel corso del sopralluogo si è eseguito un rilievo fotografico, che viene allegato in copia alla presente.

Durante l'incontro è emerso che potrebbe esservi la disponibilità, da parte del [REDACTED] per fare un'offerta alla controparte per l'acquisizione dell'intera proprietà.

A tal fine, con mia Pec del 27.04.2022, allegata alla presente sotto il n° 1, ho concesso alle parti un termine di gg. 10 per intraprendere la via conciliativa.

RELAZIONE

Le parti sono comproprietarie di un fabbricato uso civile abitazione, con annesso terreno di pertinenza, ubicato alla periferia del centro abitato di Chiaramonti, nella Via Ciriaco Carru civ. 26.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- identificazione catastale

L'immobile, come risulta dall'elenco dei subalterni assegnati e

dall'elaborato planimetrico catastale (si veda l'allegato n° 2) è distinto nel N.C.E.U. del Comune di Chiaramonti al Fog. 19, con il Mapp. 1.094, con i seguenti subalterni: sub 3 (abitazione di tipo economico); sub 4 (autorimessa); sub 5 (Bene Comune Non Censibile, corte comune ai subalterni 3 e 4).

Più specificatamente (si veda la visura catastale allegate sotto il n° 3) l'immobile è identificato con i seguenti dati:-

FOG.	MAPP.	SUB	CATEG.	CL.	VANI	RENDITA
19	1.094	3	A/3	2	7.5	€ 426,08
19	1.094	4	C/6	1	Mq. 45	€ 120,85
19	1.094	5	Bene Comune Non Censibile, corte comune ai sub 3 e 4			

Ditta Catastale:- [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni; [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.

Per la localizzazione dell'immobile si veda lo stralcio di mappa catastale allegato sotto il n° 4.

- provenienza

Le parti in causa, con atto del 29.10.1999, Notaio dott. Cosimo Carrieri, Rep. n° 30.731, Racc. n° 12.032, Reg.to il 09.11.1999, hanno acquistato, per la quota di ½ ciascuno, la piena proprietà del lotto di terreno ove, successivamente, hanno edificato il fabbricato in argomento.

- descrizione

L'immobile in oggetto è un fabbricato monofamiliare, ubicato in Zona "C" di espansione residenziale.

La costruzione si compone di due piani, collegati tra loro tramite una

scala interna – al piano terra vi è una porzione destinata a garage ed una porzione destinata a cantina mentre, al primo piano, vi è l’abitazione, composta da un ampio salone-soggiorno con zona cucina, un disimpegno, tre vani ed un servizio igienico, oltre due terrazzi a livello.

Il fabbricato dispone inoltre di una piccola corte al piano terra, antistante la facciata principale, ove vi è la scala esterna di collegamento diretto con il primo piano e dispone inoltre di una porzione di cortile retrostante, posta alla quota del primo piano, di forma triangolare, che ha una pendenza molto accentuata ed è scarsamente fruibile.

Le planimetrie catastali dell’immobile sono conformi alla situazione di fatto (si vedano gli allegati n° 5 e 6).

- situazione edilizia

Per verificare la conformità dell’immobile, il CT di parte ricorrente mi ha consegnato la necessaria documentazione che ha acquisito, previo accesso agli atti, presso l’Ufficio Tecnico del Comune.

Dall’esame dei documenti emerge che il fabbricato originario è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n° 81/96 (si allegano, sotto i n° 7 e 8, copia della concessione edilizia e della tavola di progetto).

Successivamente, nel corso dell’edificazione, è stato presentato un progetto di Variante, per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 14/2001 (si allega sotto il n° 9 copia della concessione edilizia e, sotto il n° 10 e 11, le tavole 1 e 2 di progetto).

Da un confronto tra lo stato reale ed i progetti approvati emergono modestissime differenze che, comunque, non pregiudicano la regolarità urbanistica essendo di modesta entità, quali la creazione, al piano terra, di un

piccolo tramezzo per dividere la cantina interna in due distinte zone (in una delle quali è stata realizzata la centrale termica); nonché la realizzazione di un piccolissimo ripostiglio nella zona del sottoscala interno, il quale ha accesso dal locale da sgombero.

- stato avanzamento lavori

Il fabbricato a tutt'oggi non è ancora completamente ultimato in ogni sua parte – il locale autorimessa è al grezzo (mancano pavimenti, intonaci e quant'altro) – la scala interna di collegamento tra i piani è allo stato grezzo (priva di qualsiasi rifinitura) – le facciate non sono tinteggiate – le aree scoperte sono incolte – è necessario eseguire ulteriori modesti lavori di completamento.

- consistenza

Le superfici lorde sotto riportate sono quelle rilevate dalla documentazione acquisita.

Piano Terra

- Mq. 130 circa, con destinazione garage-locale da sgombero-cantina

Piano Primo

- Mq. 120 circa, con destinazione abitativa
- Mq. 22 circa, terrazzi

La superficie del lotto, compresa l'area di sedime del fabbricato, corrisponde a circa mq. 380.

Per i fini della stima, le consistenze di cui sopra vengono ragguagliate tra loro con idonei coefficienti correttivi e, attribuendo il coefficiente

1,00 alla superficie abitabile, il coefficiente 0,35 alla superficie del piano terra (considerata la destinazione non abitativa e che una parte è ancora allo stato grezzo), il coefficiente 0,15 alla superficie dei terrazzi ed il coefficiente 0,03 alla superficie complessiva del lotto (tenuto conto che in gran parte è stato edificato e che in parte è scarsamente fruibile in considerazione delle forti pendenze), si ottiene una superficie commerciale equiparata pari a mq. e 180 in cifra tonda.

- utilizzo

Il fabbricato è attualmente utilizzato per esigenze abitative dal Sig.




- stato di manutenzione e conservazione

L'immobile è in mediocri condizioni.

- caratteristiche costruttive

Tra le principali caratteristiche costruttive del fabbricato si rilevano: - murature portanti continue – solai in latero-cemento – copertura a tetto – scale di collegamento tra i piani in c.a. – facciate intonacate – intonaci interni di tipo civile – pavimenti e rivestimenti in monocottura e/o ceramica – infissi esterni in legno di tipo Meranti, con vetrocamera – nelle aperture esterne non esistono persiane od avvolgibili di protezione – porte interne di tipo tamburato – esiste una serranda metallica di accesso per l'autorimessa – sanitari in porcellana – rubinetteria cromata.

Esiste l'impianto di riscaldamento con radiatori però, la caldaia a gasolio, pare sia in disuso da diverso tempo.

Tutta l'impiantistica, sottotraccia, è nata ed è stata progettata per un

fabbricato monofamiliare uso civile abitazione – il quadro elettrico generale è ubicato nel piano terra, così come anche la centrale termica mentre, i ripartitori dell'impianto di riscaldamento, sono posizionati nel vano scala interno.

DIVISIBILITA'

Valutata la situazione generale sia sotto il profilo tecnico-autorizzativo e sia sotto il profilo dei costi che sarebbe necessario sostenere per poter dividere l'immobile in due distinte porzioni, emerge che tale operazione non è comodamente e convenientemente realizzabile ed inoltre sussisterebbero problemi autorizzativi sotto il profilo edilizio.

Più precisamente:-

- il fabbricato è stato costruito in una Lottizzazione, in una Zona urbanistica "C" di espansione residenziale, ove devono essere rispettati gli Standard tra superficie abitativa e superfici accessorie non residenziali.

Questo esclude la possibilità di creare due distinte unità immobiliari indipendenti, una al piano terra ed una al primo piano, dato che nel piano terra, in base alla normativa attuale, non può essere realizzata un'abitazione.

- ancora più complesso sarebbe dividere l'immobile in senso verticale.
- tutta l'impiantistica del fabbricato, per quanto attiene il quadro elettrico generale e la centrale termica, è collocata nel piano terra e, questo, esclude la possibilità di frazionare convenientemente gli impianti per creare due autonome porzioni immobiliari, salvo che

non si vadano a sostenere costi esorbitanti rispetto al valore dell'immobile.

- il fabbricato non potrebbe inoltre essere diviso in due quote di pari valore in quanto tutta la zona abitativa si sviluppa interamente al primo piano (salone, cucina, camere da letto ecc.) mentre, al piano terra, vi è solo la zona servizi (autorimessa, cantina, centrale termica ecc.).

- pur ipotizzando che in futuro, con la normativa Piano Casa (al momento non applicabile), si possa effettuare il cambio di destinazione d'uso al piano terra per trasformarlo in abitazione, i costi da sostenere per tutte le incombenze necessarie (progettazioni, direzione lavori, accatastamenti, frazionamenti, opere edili, sezionamento e modifica di tutta l'impiantistica, ecc.), sarebbero sicuramente sproporzionati rispetto al valore dell'immobile e, con il frazionamento in due distinte unità immobiliari, sorgerebbero inoltre problemi per quanto attiene distanze legali tra le due porzioni, servitù di vedute e quant'altro, problematiche relative la gestione delle parti che rimarrebbero necessariamente in comune (quali per esempio la zona ingresso che è un bene comune non censibile) ed altre ancora.

STIMA DELL'IMMOBILE

- a) aspetti generali

La ricerca del *Most Probable Selling Price*, più probabile attuale valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata, in considerazione della pesante recente crisi che ha colpito specificatamente il settore ed in

considerazione delle ultime leggi che hanno influenzato il mercato edilizio con la loro entrata in vigore, si presenta abbastanza complessa.

Il mercato immobiliare non è più in condizioni di equilibrio in quanto a fronte di una massiccia e vasta “offerta”, non esiste assolutamente più una proporzionale “richiesta” e, questo, in generale, incide pesantemente sui valori.

Pur se il prezzo dell’immobile sarà determinato con le più attuali ed attendibili metodologie sulla base degli *European Valuation Standards*, uniformi standard estimativi internazionali, potrà risultare una discrepanza tra il valore di stima ed il prezzo ottenibile da una eventuale vendita del bene nel caso non venga raggiunto un accordo tra le parti.

Per quanto attiene il procedimento estimativo si precisa che vi sono difficoltà di rilevazione dei prezzi di mercato effettivamente contrattati, in quanto il mercato immobiliare della zona presenta una scarsa trasparenza, con dati che spesso non sono veritieri.

Al fine di determinare il *Most Probable Selling Price*, pur se largamente diffuso tra i C.T.U. il procedimento *Market Oriented*, che è una stima monoparametrica basata sulla scelta di un solo parametro di confronto (la superficie commerciale) anziché di una molteplicità di caratteristiche, si è preferito utilizzare il procedimento (M.C.A.) *Market Comparison Approach*, che si basa sul confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili per caratteristiche tecnico-economiche.

Con l’applicazione del M.C.A., si compiono degli aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di

stima.

Gli aggiustamenti rappresentano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Oltre all'analisi di mercato ed alla rilevazione degli specifici dati dell'immobile, si è posta particolare attenzione nella scelta degli *Elements Of Comparison*, nella compilazione della *Sales Summary Grid* e nella stima degli *Adjustments*, prezzi marginali.

Nel caso specifico si sono presi in considerazione, la superficie principale e quelle secondarie, i servizi, i livelli dei piani, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione (il fabbricato è ubicato in una zona periferica), gli affacci, la luminosità, l'esposizione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si è altresì tenuto conto che l'immobile non è finito ed ultimato in ogni sua parte – sono da eseguire le tinteggiature delle facciate ed altre lavorazioni – vi è da completare l'autorimessa che è completamente al grezzo, così come anche le scale interne – la caldaia dell'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Per completezza si sono esaminati infine anche i parametri rilevabili nella Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (si veda l'allegato n° 12) che, pur se generici, possono anch'essi costituire un utile orientamento.

Le tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed utilizzate per comparazione dall'Agenzia delle Entrate sono molto generiche tant'è che i valori espressi nella tabella sono riferiti a vaste e differenti parti del territorio, dove nel mercato ordinario non si riscontrano assolutamente gli stessi valori

unitari – valori che variano per numerosissimi fattori, quali l'età dell'immobile, la posizione, la luminosità, l'esposizione e tutte quelle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che differenziano un immobile da un altro.

Anche un non tecnico sa perfettamente quanto possono variare i valori di mercato degli immobili ubicati in differenti zone del territorio e, pertanto, i parametri delle tabelle O.M.I., sono da considerare puramente indicativi e, caso per caso, si deve quindi tenere conto dei comodi positivi e negativi, nonché delle specificità di ciascun immobile, al fine di determinarne il corretto valore.

- b) riferimenti sulle consistenze analitiche – superfici principali e superfici accessorie

Sulla base dei dati desumibili dalla documentazione, è stata determinata la superficie equiparata commerciale di mq. 180,00.

- c) riferimenti sulla localizzazione

L'immobile è ubicato in zona periferica.

- d) riferimenti sulla posizione

L'immobile gode di una buona esposizione al sole.

- e) caratteristiche tipologiche

Le caratteristiche del fabbricato in argomento rientrano nella tipologia di costruzioni di tipo economico.

Valore dell'immobile se fosse finito ed ultimato in ogni sua parte

Valutate le caratteristiche produttive dell'unità immobiliare e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base di precedenti valutazioni

già eseguite con il procedimento Market Comparison Approach, tenuto conto dei più attendibili prezzi di mercato rilevati in quella zona, è risultato che lo scarto parametrico tra i prezzi corretti ed il procedimento monoparametrico *Market Oriented*, basato sul valore unitario (Mq.) della superficie commerciale, è sempre risultato inferiore al 3% e, pertanto, si può prendere come base di calcolo il valore consolidato unitario di:

- € 730,00/mq., riferito alla superficie complessiva equiparata commerciale di immobili finiti ed ultimati in ogni loro parte e di pari caratteristiche.

In base a quanto sopra, moltiplicando il parametro su riportato per la superficie (mq. 180), risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile, se fosse in condizioni di ordinarietà e se fosse finito ed ultimato in ogni sua parte corrisponderebbe ad € 131.400,00.

Valore dell'immobile nelle condizioni in cui si trova

Come visto, l'immobile allo stato attuale non è completamente ultimato e, sulla base di una separata stima eseguita, risulta che il costo delle opere necessarie per il completamento del fabbricato corrisponde a circa € 20.000,00 (devono essere completate le facciate, le tinteggiature, eseguite le sistemazioni esterne, completato il locale autorimessa e le scale, nonché altri lavori di ripristino, la centrale termica e quant'altro).

Detraendo pertanto dal valore di stima precedentemente determinato di € 131.400,00 l'importo di € 20.000,00 stimata per eseguire gli interventi di completamento, risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni in cui attualmente si trova, corrisponde ad € 111.400,00.

CONCLUSIONI PERIZIA BASE

1. L'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico e catastale – si

segnala comunque la presenza di modestissime differenze interne, non pregiudizievoli.

2. L'immobile non è comodamente e convenientemente divisibile in due distinte unità per soddisfare le quote di proprietà di ciascuno.

3. Il più probabile valore di mercato dell'intero immobile, nelle condizioni in cui attualmente si trova, corrisponde ad € 111.400,00.

ELENCO ALLEGATI PERIZIA BASE

- All. n° 1 – Pec del CTU del 27.04.2022;
- All. n° 2 – Elenco subalterni ed elaborato planimetrico catastale;
- All. n° 3 – visura catastale;
- All. n° 4 – estratto di mappa catastale;
- All. n° 5 – planimetria catastale garage;
- All. n° 6 – planimetria catastale abitazione;
- All. n° 7 – copia concessione edilizia n° 81/96;
- All. n° 8 – copia progetto allegato alla concessione edilizia n° 81/96;
- All. n° 9 – copia concessione edilizia n° 14/2001;
- All. n° 10 – copia Tav. n. 1 di progetto allegata alla C. E. n° 14/2001;
- All. n° 11 – copia Tav. n. 2 di progetto allegata alla C. E. n° 14/2001;
- All. n° 12 – banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.

Sassari 24.06.2022

Il Consulente Tecnico



[Handwritten signature in blue ink]

TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DI CUI SOPRA

La relazione di cui sopra è stata anticipata via PEC, a tutte le parti, in data 24.06.2022, comunicando che le eventuali osservazioni sarebbero dovute pervenire al sottoscritto, con lo stesso mezzo, entro gg. 15 (10.07.2022) – copia della ricevuta di trasmissione è allegata alla presente sotto il n° 13.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Entro il termine stabilito, il sottoscritto ha ricevuto unicamente le osservazioni di parte attrice, pervenute in data 08.07.2022 ed allegate alla presente sotto il n° 14.

OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE E RISPOSTE DEL C.T.U.

Esaminato con attenzione l'elaborato si rileva che sostanzialmente il collega concorda con il sottoscritto su tutti i vari principali aspetti, a parte la valutazione dell'immobile, ove il tecnico ritiene che lo stesso possa avere un prezzo di mercato leggermente superiore rispetto a quello stimato dal sottoscritto.

Il CTP ritiene che l'immobile, nello stato in cui si trova, possa avere un valore di € 800,00/mq., per complessivi € 124.000,00 mentre, il sottoscritto, ha stimato l'immobile ad € 730,00/mq., per un valore di € 111.400,00.

Orbene, ritiene il sottoscritto che la stima proposta dal collega non sia interamente condivisibile, in quanto supererebbe anche il valore massimo riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (€ 750,00/mq.) – si veda l'allegato n° 12.

Riesaminati comunque tutti i conteggi e le stime degli immobili prese a confronto ritiene il sottoscritto che la propria valutazione possa essere

aumentata di € 20,00/mq., rettificando il valore unitario da € 730,00/mq. ad € 750,00/mq. – valore che comunque, in ogni caso, rimane all'interno dei parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per cui, a rettifica del mio valore di stima, riconosco che il valore dell'immobile può essere aumentato di € 20,00/mq. e, pertanto, il valore definitivo dell'immobile, dai precedenti € 111.400,00 viene aggiornato ad € 115.000,00.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Con mia Pec del 27.04.2022 (si veda l'allegato n° 1) avevo invitato le parti ad intraprendere una strada conciliativa, considerato che [REDACTED] aveva espresso la sua disponibilità a fare un'offerta alla controparte per acquisire l'intera proprietà dell'immobile.

Trascorso il termine concesso, l'avv. [REDACTED] per conto del Sig. [REDACTED] mi ha chiesto un breve rinvio per portare avanti le trattative con la controparte (si veda l'allegato n° 15) però, con successiva Pec del 10.05.2022 (si veda l'allegato n° 16), il legale mi ha comunicato che non era stato possibile trovare un accordo conciliativo e, pertanto, il sottoscritto non ha convocato le parti ed ha proseguito nella redazione dell'elaborato peritale.

CONCLUSIONI FINALI

- Per quanto attiene la stima dell'immobile, viste le osservazioni del consulente di parte attrice, il sottoscritto rettifica il precedente valore di € 111.400,00 con quello di € 115.000,00 in cifra tonda.
- Per quanto attiene gli altri aspetti si confermano le conclusioni riportate alla precedente pag. 12.
- Non è stato possibile far conciliare le parti.

ELENCO ULTERIORI ALLEGATI

- All. n° 13 – copia ricevuta trasmissione PEC perizia base alle parti;
- All. n° 14 – copia delle osservazioni del CT di parte attrice;
- All. n° 15 – PEC dell'avv. [REDACTED] del 09.05.2022;
- All. n° 16 – PEC dell'avv. [REDACTED] del 10.05.2022;
- All. n° 17 – copia ricevuta trasmissione PEC perizia definitiva alle parti.

