

.....

STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
Viale del Ledra n.108
33100 – U D I N E (Italy)
tel. 0432.050241
e-mail studioenricoboscaro@libero.it

ENRICO BOSCARO *geometra*

TRIBUNALE DI UDINE

PRIMA SEZIONE CIVILE

Giudice dott. Gianfranco Pellizzoni

R.G. n. 3234/2020

IMMACOLATA FOI

contro

ALEXANDROS MATTEUCIG

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

33100 Udine, li 19 novembre-13 dicembre, 2021



Sommario

1. - PREMESSE.....	4
1.1. ORDINANZA DI NOMINA	4
1.2. CONFERIMENTO D'INCARICO	4
1.3. NOMINA DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE.....	4
2. – QUESITO PERITALE	4
3. - ATTIVITA' PERITALI	5
3.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	5
3.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3.3. ACQUISIZIONI DOCUMENTALI E CONSULTAZIONE ATTI	6
4. - RISPOSTE AL QUESITO PERITALE	6
5. - INVIO BOZZA RELAZIONE ED OSSERVAZIONI DEI C.T.P.	19
6. - SINTESI CONCLUSIVA	20
6.1. LIMITI E RISERVE DEL MANDATO	20
6.2. FORMULA DI CHIUSURA	20



**TRIBUNALE DI UDINE**

PRIMA SEZIONE CIVILE

R.G. n. 1273/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

estesa dal sottoscritto geom. Enrico Boscaro di Udine, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine al n. 2428 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Udine al n. 42, in possesso della qualifica professionale di "Geometra Valutatore Esperto" n.0534 del LED, socio tecnico de "Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations" di Torino al n.11 ed a "GEO.VAL. Esperti" di Roma al n. 2281, certificato per le competenze professionali dall'ente "RICEC - Registro Internazionale Certificazione Competenze" (ISO/IEC 17024) quale "Valutatore Immobiliare" al n. P15002VI e con lo status "REV Recognised European Valuer" al n. REV-IT/CNGeGL/2021/42 del TEGoVA The European Group of Valuers' Associations, nel procedimento giudiziario promosso da:

IMMACOLATA FOI rappresentata, difesa e elettivamente domiciliata presso l'Avv. Andreina Baruffini del Foro di Udine

attrice

contro

ALEXANDROS MATTEUCIG rappresentato, difeso e elettivamente domiciliato presso l'Avv. Carlo Carruba del Foro di Udine

convenuto

pag. 3



come da incarico ricevuto in veste di Consulente Tecnico d'Ufficio dall'ill.mo Presidente Signor Giudice dott. Gianfranco Pellizzoni.

1. - PREMESSE

1.1. Ordinanza di nomina

In ottemperanza al disposto di cui all'art.191 c.p.c. lo scrivente, a mezzo mail PEC della Cancelleria Civile del Tribunale di Udine, riceveva l'Ordinanza di nomina quale C.T.U. con giuramento telematico virtuale e con successiva accettazione del 22 aprile 2021.

1.2. Conferimento d'incarico

Il Giudice assegnava allo scrivente termine di giorni 120 per l'espletamento dell'incarico a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, con termine intermedio per la trasmissione della bozza della relazione alle parti per eventuali osservazioni, disponendo che il C.T.U. fornisca una sintetica valutazione delle stesse nella sua relazione finale (art. 195, terzo comma, c.p.c.).

Il termine di deposito veniva poi prorogato dal Giudice dietro istanze presentate dal C.T.U. causa difficoltà di accesso sia presso il Comune di San Leonardo che presso l'abitazione del convenuto per le limitazioni imposte dall'emergenza sanitaria da Covid-19.

1.3. Nomina dei consulenti tecnici di parte

Il Giudice autorizzava le parti alla nomina di eventuali CTP fino all'inizio delle operazioni peritali.

2. - QUESITO PERITALE

All'atto del conferimento dell'incarico virtuale, il Signor Giudice Istruttore assegnava al C.T.U. il seguente



QUESITO PERITALE

"Provveda il ctu - eseguite le indagini del caso ed esaminata tutta la documentazione in atti - sentite le parti - tentata la conciliazione, a descrivere e valutare la comoda divisibilità o meno dell'immobile per cui si controverte, predisponendo il relativo progetto divisionale, con la resa di conto".

3. - ATTIVITA' PERITALI

3.1. Comunicazione inizio operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali, così come comunicato virtualmente con l'accettazione dell'incarico sul portale telematico del Tribunale, veniva effettuato il giorno 14 maggio 2021 alle ore 15,00 presso il proprio ufficio di Viale del Ledra 108 a Udine.

3.2. Svolgimento delle operazioni peritali

- All'inizio delle operazioni peritali del C.T.U. non partecipava nessuna delle parti o loro rappresentanti o ctp.

Lo scrivente così aveva modo di leggere i fascicoli scaricati telematicamente dal portale del Tribunale e verificare la documentazione allegata.

Alle ore 15,30 si concludevano le prime operazioni peritali rimandando la ripresa a data da destinarsi.

- Nei giorni successivi lo scrivente C.T.U. effettuava autonomamente alcune visure ed ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, al fine di poter integrare e/o aggiornare la documentazione tecnica presente in atti ed in particolar modo per poter acquisire la planimetria catastale dell'immobile in questione ed a richiedere al Comune di San Leonardo tutta la documentazione autorizzativa rilasciata negli anni per l'immobile in questione.



- In data 21 settembre 2021 alle ore 9,00 veniva effettuato il sopralluogo presso l'abitazione in San Leonardo alla presenza del convenuto Sig. Alexandros Matteucig e di un collega di studio dell'avv. Carruba.

Nell'occasione lo scrivente ispezionava attentamente il fabbricato, eseguendo alcune misurazioni "a campione" e scattando delle fotografie che verranno inserite nella presente relazione.

Alle ore 10,30 il sopralluogo aveva termine.

3.3. Acquisizioni documentali e consultazione atti

Si tiene a precisare che tutti gli atti ed allegati documentali delle parti venivano consultati e scaricati dallo scrivente C.T.U. a mezzo del portale telematico del Tribunale di Udine.

4. - RISPOSTE AL QUESITO PERITALE

Sulla base di quanto sopra riportato ed acquisito lo scrivente C.T.U., ritenendo di aver raccolto un sufficiente numero d'informazioni e scomponendo il quesito peritale in più parti al solo scopo di una migliore chiarezza espositiva, è ora così in grado di rispondere al Signor Giudice in relazione alla prima parte del quesito:

"Provveda il ctu - eseguite le indagini del caso ed esaminata tutta la documentazione in atti - sentite le parti - tentata la conciliazione, a descrivere e valutare la comoda divisibilità o meno dell'immobile per cui si controverte, predisponendo il relativo progetto divisionale, con la resa di conto".

4.1. Tentativo di conciliazione

Lo scrivente non è stato in grado di tentare una conciliazione tra le parti sia per le condizioni psicofisiche in cui si trova il convenuto, assistito dal Centro di Salute Mentale di Cividale del Friuli, sia per la conflittualità in essere tra i due ex coniugi.



Si confida così ad eventuali tentativi da parte dei legali soprattutto dopo il deposito del presente elaborato peritale che, con i valori di stima determinati, dovrebbe essere di ausilio per una auspicabile trattativa economica.

4.2. Sommaria descrizione dei beni

Come già riportato negli atti dei legali, l'alloggio oggetto d'esame è costituito da una porzione di testa di un vetusto fabbricato residenziale, in parte in stato d'abbandono, ubicato nella frazione di Cosizza nel Comune di San Leonardo.



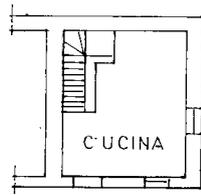
Veduta fronte



Veduta retro

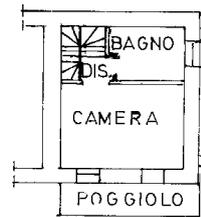


L'abitazione unifamiliare copre un sedime regolare di modestissime dimensioni, con sviluppo "in verticale" al piano terra con vano cucina e rampa scale, primo piano con camera e bagno, secondo piano (sottotetto) con due vani ripostiglio.

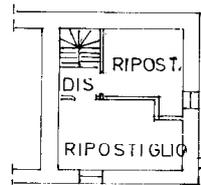


PIANO TERRA H 250

All'abitazione compete una piccola area scoperta antistante per l'accesso dalla strada comunale ed una scoscesa particella di terreno incolto posta limitrofa al fianco Est dell'edificio.



PRIMO PIANO H 250



SOTTOTETTO HM 160

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono tipiche per immobili ex rurali realizzati nel dopoguerra (ossatura portante mista in laterizio e sassi e c.a., solai di piano e di copertura con travi di legno, ecc.) solo parzialmente ristrutturato in maniera sommaria dopo gli eventi sismici del 1976.

Finiture edilizie di normale qualità (finestre con serramenti in alluminio, pavimentazione giorno con piastrelle ceramiche e notte prefinito legno, pareti e soffitti tinteggiati su intonaco al civile, ecc.) con impianti tecnologici non del tutto in regola con le norme di legge in materia vigenti.

Attualmente l'abitazione si presenta in pessime condizioni sia conservative che manutentive, con tracce di infiltrazioni e di muffa sulle pareti.





Veduta soggiorno piano terra



Veduta camera piano primo



Veduta ripostiglio sottotetto





Veduta bagno piano primo

4.3. Identificazione catastale dei beni

L'immobile risulta così identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine - Territorio - Servizi Catastali:



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN LEONARDO (H951) (UD)**
• Foglio 2 Particella 197

COSTITUZIONE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. S02471.1/1999)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN LEONARDO (H951) (UD)**
Foglio 2 Particella 197

> Indirizzo

FRAZIONE COSIZZA n. 34 Piano T-1 - 2

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
12/12/2001 protocollo n. 422541 in atti dal 12/12/2001
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
8246.1/2001)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 151,01**
 Rendita: **Lire 292.400**
 Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
 12/12/2001 protocollo n. 422541 in atti dal 12/12/2001
 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
 8246.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **80 m²**
 Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **79 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
 12/12/2001, prot. n. 422541

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale intestati: 2**> 1. FOI IMMACOLATA
(CF FOIMCL72H64F839R)**

nata a NAPOLI (NA) il 24/06/1972
 Diritto di: Proprieta' 3/6 in regime di comunione
 dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/12/1999 Pubblico ufficiale CEVARO
 ANTONIO Sede CIVIDALE DEL FRIULI (UD)
 Repertorio n. 31445 - COMPRAVENDITA Voltura n.
 1882.1/2000 in atti dal 10/02/2000

**> 2. MATTEUCIG ALEXANDROS
(CF MTTLND72M31F839R)**

nato a NAPOLI (NA) il 31/08/1972
 Diritto di: Proprieta' 3/6 in regime di comunione
 dei beni (deriva dall'atto 1)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN LEONARDO (H951) (UD)**
 • Foglio **2** Particella **198**
 Partita: **897**

Impianto meccanografico del 02/01/1976

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,34 Lire 666**
 agrario **Euro 0,25 Lire 481**
 Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
 Superficie: **74 m²**

Impianto meccanografico del 02/01/1976



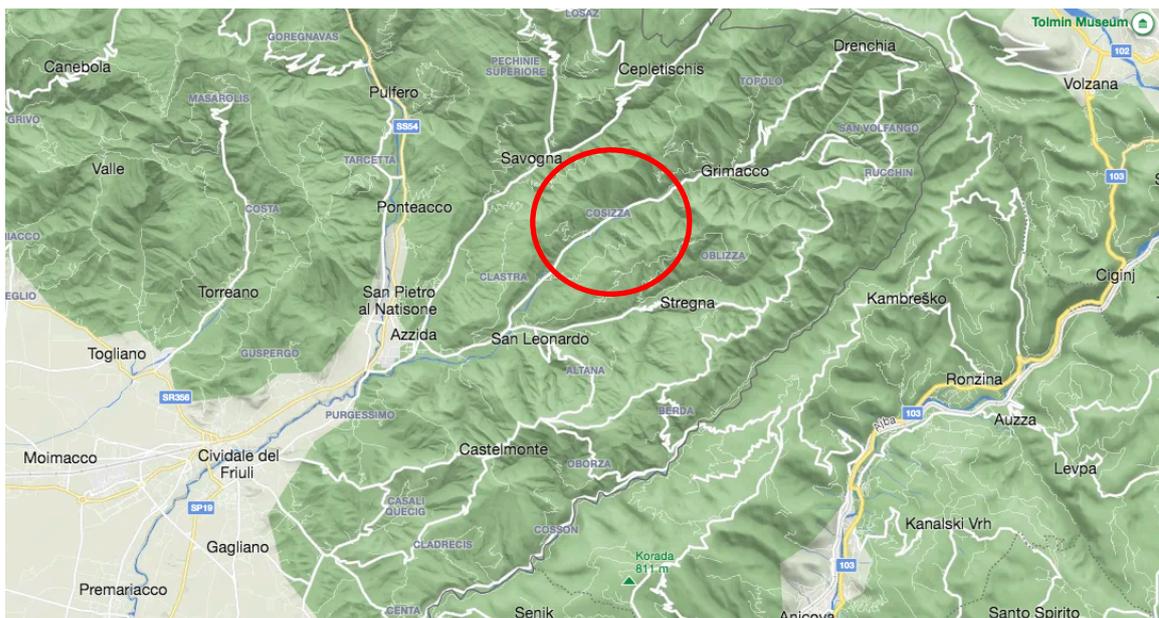
> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale intestati: 2

- > 1. FOI IMMACOLATA**
(CF FOIMCL72H64F839R)
nata a NAPOLI (NA) il 24/06/1972
Diritto di: Proprieta' 3/6 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 2. MATTEUCIG ALEXANDROS**
(CF MTTLND72M31F839R)
nato a NAPOLI (NA) il 31/08/1972
Diritto di: Proprieta' 3/6 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/12/1999 Pubblico ufficiale CEVARO ANTONIO Sede CIVIDALE DEL FRIULI (UD) Repertorio n. 31445 - Voltura n. 682.1/2000 in atti dal 25/01/2000

4.4. Analisi del territorio

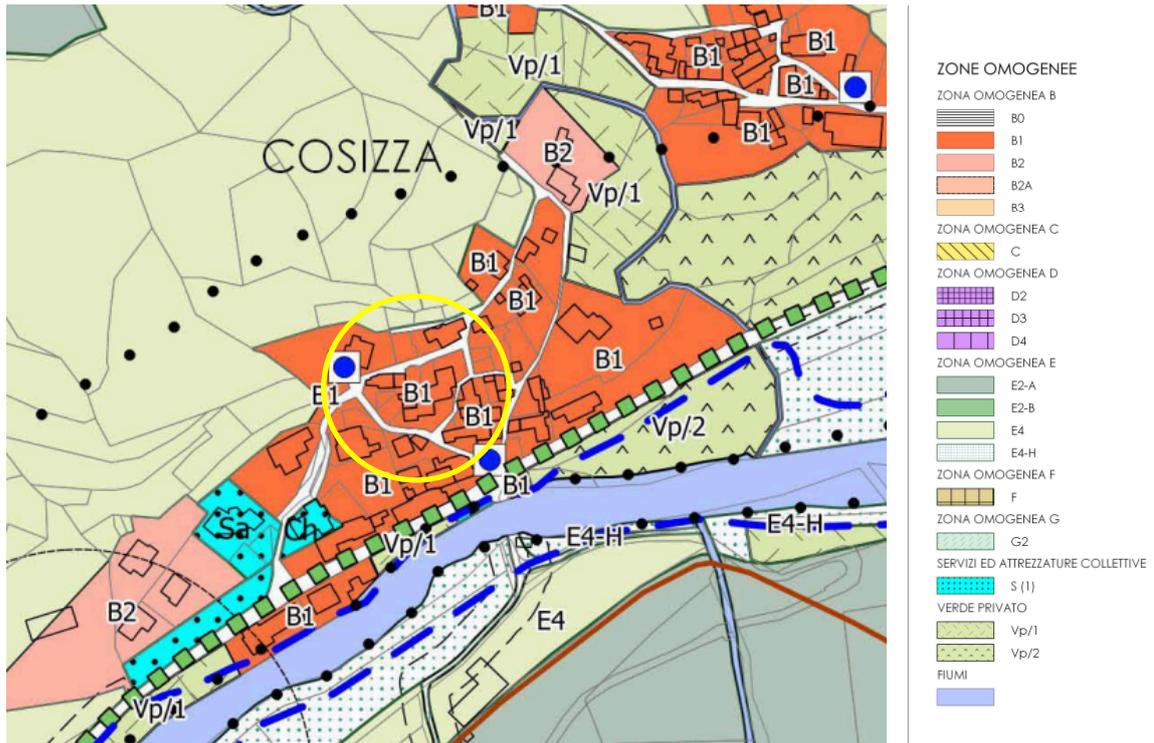
L'immobile in esame è situato ad una ventina di chilometri ad Est della città di Udine, nella zona pedemontana delle "Valli del Natisone", lungo la Strada Provinciale n. 45 che da Ponte San Quirino conduce al confine con la Slovenia e che costeggia il Torrente Cosizza, nel centro della piccola località di Cosizza, in un ambito urbanizzato a fini prettamente residenziali ma di basso livello sociale e qualitativo.



Fonte: Bing mappe

pag. 12

Secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di San Leonardo l'immobile ricade in una Zona Omogenea B1 - di completamento intensiva, ovvero in "nuclei abitati che hanno mantenuto l'impianto urbanistico e volumetrico originario ed i caratteri di matrice rurale" (N.T.A. art. 3 bis).



4.5. Audit documentale e due-diligence tecnica

Propedeutica alla valutazione del bene in questione, sarà per lo scrivente una necessaria verifica presso la P.A. della regolarità edilizia ed urbanistica oltre all'accertamento della conformità catastale.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967
- concessione edilizia n. 77/80 di data 04.11.1980 per lavori di ristrutturazione
- agibilità non presente

La planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile e comunque non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e a dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate, così come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

4.6. Consistenza immobiliare

La misurazione della realtà immobiliare avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C.V.I.) conformemente al Sistema di Misurazione Italiano (S.M.I.) e, in parte, al DPR n.198/98 ma adattato ai rapporti mercantili superficiali desunti in loco dallo scrivente CTU.

Le superfici reali sono state estrapolate dalla planimetria catastale con verifiche planometriche svolte sul luogo dallo scrivente "a campione" e riassunte in:

DESTINAZIONE LOCALI	PIANO	SUP. EST. LORDA MQ	INDICI MERCANTILI	SUP. COMMERCIALE MQ
ABITAZIONE	T-1	44,72	1,00	44,72
POGGIOLO	1	6,00	0,25	1,50
SOFFITTA	2	22,36	0,50	11,18
AREA SCOPERTA PERTINENZIALE ANTERIORE	T	50,00	0,05	2,50
AREA SCOPERTA P.LLA 198	T	74,00	0,05	3,70
SUPERFICIE TOTALE		197,08		63,60

4.7. Giudizio sulla divisibilità del bene

E' parere dello scrivente CTU, dopo aver esaminato l'immobile e considerate le quote in divisione, che la realtà non sia assolutamente comodamente divisibile in due porzioni distinte ed omogenee da assegnare a ciascuna delle parti, ovvero di non poter rispettare il concetto di comoda divisibilità così come previsto dall'art. 720 del c.c.



4.8. Valutazione e stima del patrimonio immobiliare

Prima di procedere alla stesura di un progetto divisionale, sarà necessario valutare il patrimonio immobiliare riportato nelle pagini precedenti in base al concetto di "Valore venale" corrispondente a quello oramai più noto in campo estimativo del così detto "Valore di mercato" ovvero:

"conoscere il prezzo a cui l'interesse di una proprietà può ragionevolmente fare riferimento per essere venduta attraverso una trattativa privata alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e senza alcuna costrizione dopo un adeguato periodo di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (criteri applicati dagli International Valuation Standards - I.V.S. - e dagli European Valuation Standards - E.V.S., ripresi anche in Italia da Tecnoborsa con il Codice delle Valutazioni Immobiliari - C.V.I. oltre alle Linee Guida dell'A.B.I. e alla norma UNI 11612:2015).

Nel caso in questione il procedimento estimativo che verrà adottato dallo scrivente, in presenza di un mercato immobiliare della zona scarsamente attivo e non avendo recuperato nel segmento di mercato del bene in oggetto recenti transazioni di immobili comparabili similari per caratteristiche, sarà quello del c.d. "*metodo finanziario*" nella sua declinazione come "*procedimento della capitalizzazione diretta*" (Direct Capitalization secondo I.V.S. e E.V.S.).

Il procedimento di stima punta a determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale, mirando in maniera diretta alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi degli immobili da valutare (canone affitto ordinario lordo stimato in €/mese 150) e ricercando un



adeguato saggio di capitalizzazione anche procedendo per mercati prossimi.

La determinazione del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, adattate dall'esperienza personale dello scrivente esperto sul mercato locale, avranno come riferimento principale:

- le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)
- le fonti emerografiche dei borsini regionali FIAIP e FIMAA
- le informazioni direttamente reperite da alcune agenzie immobiliari locali
- le stime recentemente effettuate da altri professionisti per beni simili in zona



	ACQUISTO (1)						LOCAZIONE ANNUALE (2)			
	Nuovo o ristrutturato		Usato max 25 anni		Da ristrutturare		Nuovo o ristrutturato		Usato max 25 anni	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	1150	1250	470	700	200	400	1,60	2,40	1,30	1,90
periferia	900	1150	395	590			1,40	2,10	1,00	1,50



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **UDINE**

Comune: **SAN LEONARDO**

Fascia/zona: **Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	410	610	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	210	300	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	450	650	L	1,7	2,5	L



- STIMA CON IL METODO FINANZIARIO (Income capitalization approach)						
a) Reddito Lordo annuo immobili comparabili						
Reddito Lordo annuo	SEL mq	Canone €/mq mese	Ubicazione/Tipo fabb.	PROVENIENZA DATO		
		1,3-1,9	abitazioni economiche	Agenzia delle Entrate - OMI		
		1,0-1,5	abitazioni periferia	Agenti immobiliari FIMAA		
		1,2-3,0	abitazioni economiche	Informazioni locali dirette		
b) Reddito Lordo annuo ipotizzabile per l'immobile subject						
			€/mq mese	SEL (mq)		
REDDITO ANNUO APPLICATO			2,40	mq 63,60	€	1.800,00
c) Determinazione del saggio di rendimento ordinario						
Dati ricavati da FIMAA-OMI-ALTRO			Dati ricavati da FIMAA-OMI-ALTRO			
	valore €/mq	SEL mq.	Valore €	€/mq mese	SEL mq.	canone annuo €
min	350,00	63,60	€ 22.260,00	1,0	63,60	€ 763,20
max	550,00	63,60	€ 34.980,00	3,0	63,60	€ 2.289,60
La ricerca del tasso di capitalizzazione avverrà con l'ausilio di parametri statistici ma adattati alle indagini di mercato in zona						
Calcolo del tasso	r min	=	3,43%	Tasso "r" applicato	=	6,50%
min/max "r"	r max	=	6,55%			
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO						
Reddito lordo annuo	=	1.800,00 €	€ 27.700,00	€/mq 435,53		
Tasso "r" applicab.		6,50%				
Note e osservazioni del Perito						

di cui:

Valore di mercato abitazione Fg 2 p.IIa 197 € 26.700,00

Valore di mercato terreno Fg 2 p.IIa 198 € 1.000,00

4.9. Proposta progetto divisionale

Sulla scorta di quanto sopra determinato dallo scrivente CTU ed in base al titolo di provenienza dei beni in contesto (atto c/v 21/12/1999), la valutazione delle quote di diritto spettanti agli odierni comproprietari sarà quindi la seguente:

a FOI IMMACOLATA quota di ½ di € 27.700,00 pari a € 13.850,00

a MATTEUCIG ALEXANDROS quota di ½ di € 27.700,00 pari a € 13.850,00

TORNA VALORE DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE € 27.700,00

Proposta assegnazione:



ASSEGNO N. 1

a nome di si propone di assegnare a saldo di ogni pretesa ed avere la piena proprietà del fabbricato abitativo di tipo economico, con sviluppo su tre piani fuori terra, compreso giardino pertinenziale ed area scoperta retrostante, così identificato presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Udine - Territorio - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati del Comune di SAN LEONARDO

Fg 2 p.IIa 197 fraz. Cosizza n. 34, p.T-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. 80 m², RC € 151,01

Catasto Terreni del Comune di SAN LEONARDO

Fg 2 p.IIa 198 seminativo, cl. 2, sup. 74 m², RD € 0,34, RA € 0,25

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	€	27.700,00
VALORE DELL’ASSEGNO SPETTANTE	€	<u>13.850,00</u>
Dare a conguaglio all’Assegno 2	€	13.850,00

ASSEGNO N. 2

a nome di si propone di assegnare a saldo di ogni pretesa ed avere la seguente somma in denaro

VALORE COMPLESSIVO IN COMPROPRIETA’	€	27.700,00
VALORE DELL’ASSEGNO SPETTANTE	€	<u>13.850,00</u>
Avere a conguaglio all’Assegno 1	€	13.850,00

Resta inteso che se nessuno dei due attuali comproprietari sarà disposto ad acquisire la quota di ½ della realtà immobiliare, i beni potranno essere venduti all’asta “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie anche se non



apparenti ma in base all'atto di provenienza così come registrato e trascritto, precisando che trattasi di vendita giudiziaria non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dalla cosa venuta anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, con un valore di partenza pari a quello di mercato;

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA € 27.700,00

4.9. Resa di conto tra le parti

Dalla lettura degli atti di causa e degli allegati presenti nel fascicolo della vertenza, lo scrivente non ha rinvenuto alcun documento probatorio da ambo le parti sulle spese sostenute sino ad oggi per l'utilizzo dei beni in questione e/o frutti percepiti e/o spese per miglioramenti, pertanto, pur rimanendo a disposizione nel prosieguo della causa, non è in grado di indicare oggi alcuna resa di conto tra le parti così come previsto dall'art. 723 del c.c.

5. - INVIO BOZZA RELAZIONE ED OSSERVAZIONI DEI C.T.P.

Nel rispetto del principio del contraddittorio di causa e come anche indicato dall'art.195, 3° comma c.p.c., si trasmette la bozza della presente relazione ai procuratori delle parti via e-mail PEC attendendo quindi 15 giorni di tempo per avanzare eventuali osservazioni.

5.1. Il legale di parte attrice avv. Andreina Baruffini non faceva pervenire allo scrivente alcuna nota di osservazione alla presente relazione peritale.

5.2. Il legale di parte convenuta avv. Carlo Carruba faceva pervenire allo scrivente una PEC in data 23/11/2021 in cui si legge e si riporta letteralmente:

"Buongiorno Geom. Boscaro, prendo atto della bozza da Lei inviata e Le comunico che non ci sono osservazioni da parte del sottoscritto. Cordiali saluti. Avv. Carlo Carruba".



6. - SINTESI CONCLUSIVA

6.1. Limiti e riserve del mandato

Il presente elaborato peritale è stato svolto sulla scorta della documentazione reperita in atti e integrate dalle ulteriori indagini ed informazioni assunte da terzi oltre che dalle parti coinvolte o dai loro rappresentanti (art. 194 c.p.c.).

6.2. Formula di chiusura

A conclusione dell'incarico ricevuto si trasmette in forma telematica PCT la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita da n. 20 pagine, oltre allegati, depositando in Cancelleria Civile copia cartacea di cortesia della presente.

Udine, 19 novembre - 13 dicembre 2021

IL C.T.U. INCARICATO

(f.to geom. Enrico Boscaro)

Allegati: - allegato n. 1 visura storica catastale

- allegato n. 2 planimetria catastale

- allegato n. 3 estratto di mappa Terreni

