

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA NELLA CONTROVERSIA CIVILE TRA

**AVENTE PER OGGETTO LA DESCRIZIONE, LA DIVISIONE E LA
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO EREDITARIO COSTITUITO DA UNA
ABITAZIONE IN SABAUDIA.**

Procedimento : R.G. N° 2266/2016

Giudice Istruttore : Dott.ssa Paola Romana LODOLINI

Prossima Udienza : 7 maggio 2020

IL C.T.U.

(Arch. Rita DI DATO)



Latina, lì 06 febbraio 2020

Dott. Arch. Rita Di Dato

01100 Latina Via dei Lavoratori n. 251 - tel. fax 0773.944767 e-mail: rita.didato@gmail.com - ritadidato.com

Conformemente all'incarico ricevuto, la sottoscritta arch. Rita Di Dato, in data 18 ottobre 2018, entro i termini stabiliti dal Sig. Giudice, provvedeva tramite p.e.c. all'invio della relazione provvisoria alle parti in causa.

Nessuno, né parte attrice, né parte convenuta ha ritenuto di dover trasmettere alla sottoscritta le proprie osservazioni alla CTU.

La sottoscritta ha dunque proceduto al deposito telematico della relazione peritale in data 28 novembre 2018.

Nell'udienza del 16 gennaio 2020, il G.I. disponeva che il C.T.U. provvedesse, entro il 29 febbraio 2020, al deposito della relazione integrativa, in risposta alle osservazioni sollevate dalla parte convenuta, in relazione all'applicazione del valore di € 1.800,00 al metro quadro, precisando in ragione di quali caratteristiche del bene abbia ritenuto di applicare il suddetto valore, ove lo stesso ritenga di confermarlo.

Di seguito le risposte e i chiarimenti della C.T.U. alle osservazioni di parte convenuta.

RISOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA.

Il legale di parte convenuta, nella persona dell'avv. _____ non concorda e contesta la risposta fornita dal CTU al quesito 5. Lo stesso ritiene che l'immobile per cui è causa, essendo classificato catastalmente come A/3 (abitazione di tipo economico), secondo le tabelle OMI avrebbe dovuto avere un valore inferiore ad € 1.800,00/mq, applicato dal CTU nella determinazione della stima eseguita.

La sottoscritta CTU conferma il valore applicato perché ritiene che l'appartamento in oggetto abbia caratteristiche superiori a quelle generalmente

corrispondenti alle abitazioni di tipo economico (cat. A/3).

La sottoscritta CTU ha riferito la propria stima ai valori rilevati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

Detti valori tengono conto di tutte le caratteristiche e particolarità proprie del bene da valutare e fanno fede in quanto rilevati ufficialmente dall'Agenzia delle Entrate; detti valori non possono essere direttamente collegati alla categoria catastale.

Inoltre tali dati sono stati confrontati con quelli rilevati dalla sottoscritta nella propria indagine di mercato e tengono conto dell'attuale stato dell'appartamento, oggetto di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, come si rileva graficamente dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito dalla CTU. La sottoscritta CTU ribadisce di aver effettuato una accurata indagine di mercato al fine di reperire i prezzi applicati sul mercato per gli immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la consistenza, il grado di rifiniture, lo stato di manutenzione e conservazione e soprattutto le effettive possibilità di compravendita all'attualità.

Inoltre il valore unitario di € 1.800,00/mq applicato dal CTU è riferito alla superficie netta e non a quella lorda a cui si riferiscono i valori delle tabelle OMI.

La parte convenuta ha sollevato una osservazione non pertinente in quanto, sempre con riferimento alla tabella, il valore dell'appartamento (calcolato dalla CTU) che scaturisce dal prodotto di € 1.800,00/mq per la superficie netta di mq 85,90 è comparabile a quello che scaturisce dal prodotto

di € 1.500,00/mq per la superficie lorda di mq 106 circa.

Per la specifica zona del Comune di Sabaudia - Centrale/Centro storico-Via Carlo Alberto-Conte Verde-Conte Rosso-Arcigliani-Principe Biancamano (come da tabella) risulta che, per uno stato conservativo "normale", di tipo intermedio tra "civile" ed "economico" i prezzi unitari massimi variano da € 1.500,00 ai € 2.100,00 al metro quadrato di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto con le medesime caratteristiche rilevate, la sottoscritta ha ritenuto di dover applicare il prezzo unitario di € 1.800,00/m² riferito alla superficie netta.

La CTU conferma pertanto quanto già accertato nella relazione peritale ed in particolare i valori indicati sia della stima dell'immobile che del valore locativo richiesto.

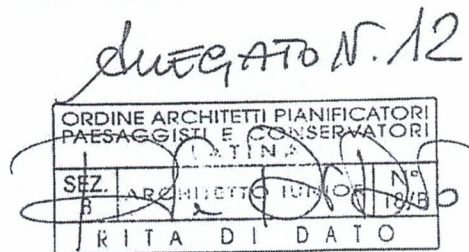
Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Latina, li 06 febbraio 2020

IL C.T.U.

Arch. Rita Di Dato





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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: SABAUDIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO--CARLO ALBERTO-- CONTE VERDE-CONTE ROSSO-ARCIGLIONI/PARTE-PRINCIPE BIANCAMANO (P).

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1850	2100	L	7,2	8,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2550	L	8,2	10,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1500	L	4,1	6	N
Box	NORMALE	600	800	L	2,4	3,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1700	2400	L	6,7	9,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)