

Tribunale di Venezia
Giudice
Dott. Tobia ACETO
R.G. 4814/2023

Dolo 08-01-2026

Il sottoscritto Arch. Stinca Simone, nato a [REDACTED] con studio in Dolo Venezia in Via Torre 14, iscritto all'Albo dei CTU di Venezia n°776.

In risposta all'aggiuntivo quesito relativo a :

"il c.t.u., pur indicando un valore dell'immobile congruo, non ha elaborato il calcolo dell'indennità post ottobre e si contesta la riduzione del 10% sulla precedente nonché l'inserimento nelle spese di euro 425,43 per tentativo di conciliazione nemmeno avviato per mancata partecipazione della controparte."

Si prega di rassegnare la presente integrazione di perizia

Stima indennità di occupazione

Per valutare l'importo di un indennità di occupazione, si devono prendere in considerazione il prezzo di affitto più probabile per l'abitazione oggetto di valutazione.

Considerando che tale indennità, deve essere considerata, come chiesto in quesito, per più anni, ed esattamente dal 15-05-2021 ad oggi, lo scrivente ha valutato opportuno prendere in considerazione l'andamento degli affitti nel comune di Pianiga nelle annualità 2021 (7 mesi)-2022-2023, 2024 e 2025.

Come fonte, il sito Immobiliare.it che monitora in maniera costante l'andamento del costo degli affitti negli anni.

Secondo tale fonte, gli anni presi in considerazione, riportano diversi valori in merito al valore al mq. riportando per il :

2021	€	8.40 medi/mq x 7 mesi =	€	58,8
2022	€	7.50 medi/mq x12mesi =	€	90,0
2023	€	8.50 medi/mq x12mesi =	€	102,0
2024	€	9.12 medi/mq x12mesi =	€	109.44
2025	€	9.38 medi/mq x12mesi =	€	112,56

Per totali € 472,80 x 79 mq (catastali) = € 37.351,20

Il garage, considerando un valore di affitto medio di € 130/mese x 55 mensilità = € 7.150

Totali € 44.501,20



In considerazione del fatto che il mercato immobiliare degli affitti, in Cazzago di Pianiga ha subito a metà del 2022 un drastico calo, **CONFERMO CHE** risulta a mio avviso doveroso considerare una riduzione del 10 % di tale importo, in considerazione di possibili mancati affitti.

L'importo definitivo risulta di conseguenza

€ 40.051,08 x 0.9 = € 40.051,08

Valore indennità € 40.000

Segnalo che le comunicazioni relative alla pratica non vengono inviate al sottoscritto. Non ricevo le PEC relative al fascicolo.

Solo in seguito a verifica sui portali, sono venuto a conoscenza della conferma di incarico da parte del tribunale.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente integrazione richiesta.

2/2

Il C.T.U.
Architetto, Simone Stinca



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE
A
ARCHITETTO

SIMONE
STINCA
N° 3821

