

Tribunale di Venezia  
Giudice  
Dott. Diletta Maria GRISANTI  
R.G. 4814/2023

Dolo 11-10-2024

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.

Dopo aver condotto un sopralluogo presso l'immobile, sito in via Provinciale Sud 6/a a Cazzago di Pianiga (VE), in data 27 marzo 2024, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Si prega di rassegnare la presente relazione di perizia in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.I. Dott. Diletta Maria GRISANTI, in occasione dell'udienza avvenuta in data 13 febbraio 2024, e dei quesiti posti nel ricorso :

"previo sopralluogo e riproduzione fotografica degli stessi, determini il valore dei beni immobili oggetto della domanda attorea di divisione, verificando la loro effettiva divisibilità e regolarità edilizio/urbanistica, predisponendo uno o più progetti di divisione anche tenuto conto dell'eventuale richiesta di assegnazione dei beni da parte delle parti con previsione dell'eventuale conguaglio; tenti la conciliazione tra le parti"

"risponda il c.t.u. al quesito di cui all'ordinanza del 13.2.2024 anche con quantificazione dell'eventuale indennità di occupazione"

La presente relazione risulta così articolata:

Svolgimento.....	2
Identificazione del bene.....	2
Identificazione catastale .....	2
Intestatari .....	2
Atti comunali visionati .....	2
Consistenza dell'oggetto di stima .....	2
Stato di manutenzione.....	3
Profilo del mercato immobiliare.....	3
Stima valore reale .....	3
Valore di stima .....	5
Stima indennità di occupazione .....	5
Ipotesi divisionale .....	6
Tentativo di conciliazione.....	6
Controdeduzioni CTP .....	7
Compenso CTU .....	7



## Svolgimento

Ho condotto il sopralluogo presso la proprietà sita in via Provinciale sud 6/a, a Cazzago di Pianiga in data 27 marzo 2024, e richiama all'amministrazione Comunale la documentazione autorizzativa dell'immobile, ottenuta in data 04 luglio 2024

## Identificazione del bene

Appartamento sito al piano terra di una palazzina di 4 piani fuori terra, all'interno di un complesso residenziale di 3 fabbricati. L'appartamento in oggetto si trova al piano terra del fabbricato C.

L'appartamento comprende anche un garage al piano interrato, accessibile dalla rampa e dal vano scale condominiali.

## Identificazione catastale

Censito al catasto urbano foglio 15 particella 752 subalterno 107 e 46.

## Intestatari

1/2

[REDACTED]

1/2

[REDACTED]

## Atti comunali visionati

Pratica concessione edilizia n.7953 del 06/04/1998 prat. Ed. 1501/96

Variante alla concessione edilizia 7078 del 07/09/1998 prat. Ed. 2047/98

Variante alla concessione edilizia 8939 del 04/03/1999 prat. Ed. 2288/99

Certificato di agibilità parziale fabbricato A prot. 1040 del 24 gennaio 2000

## Consistenza dell'oggetto di stima

L'appartamento, ad oggi occupato, in ottimo stato di conservazione, è di modeste dimensioni e situato in zona centrale di Cazzago di Pianiga. Comodo ai servizi di trasporto pubblici ed all'autostrada.

Si compone di soggiorno/pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno, disimpegno, W.C. e cortile privato.

Il garage interrato, risulta realizzato in difformità alla Concessione edilizia n° 2288/1999, ed alla planimetria catastale, in quanto in corrispondenza del pilastro interno al garage, è stato realizzato un muro creando un ulteriore vano accessibile con porta metallica (porte tipo REI senza guarnizioni). Foto 7-8-9

L'esistenza di tale vano comporta la necessità di sanare la difformità:

- presso il comune, mediante Cila edilizia;
- presso l'agenzia delle entrate (catasto) mediante DOCFA;
- presso il Comando dei Vigili del fuoco di Venezia, mediante la verifica del grado di rischio aggiuntivo, dovuto alla presenza di un magazzino non approvato.



## Stato di manutenzione

L'appartamento oggetto di stima è stato mantenuto in un buono stato conservativo, e non è stato oggetto di recenti ristrutturazioni o miglioramenti di carattere tecnologico o di coibentazione.

Il condominio possiede finiture medio/alte.

L'appartamento ha riscaldamento autonomo con terminali di erogazione costituiti da radiatori.

È presente l'impianto di climatizzazione, ma non è funzionante.

I pavimenti delle camere sono in parquet, mentre il resto degli ambienti è in gres. Le finestre sono in legno con vetrocamera ed oscuri in legno. Foto 1-2-3-4-5-6-7

Il garage interrato, dotato di basculante, ha finiture di parete in mattoni in "leca" faccia a vista e cemento, e pavimentazioni in gres grigio la zona auto e gres beige il magazzino. Foto 8-9-10

## Profilo del mercato immobiliare

Al fine di meglio inquadrare l'oggetto della presente stima si ritiene opportuno anticipare un breve profilo del mercato immobiliare attuale cui si riconduce la stima del bene oggetto di causa.

Gli ultimi anni del decennio 2014/2024 hanno rappresentato per il mercato immobiliare un periodo di ricrescita che ha trovato origine nel 2021. Gli immobili dell'area di Cazzago e Dolo, anche per la presenza di servizi, delle scuole e dell'ospedale di Dolo, presentano prezzi relativamente alti a confronto di altre zone dell'entroterra veneziano, non subendo flessione di mercato.

Il mini appartamenti come quello oggetto di stima, ricevono interesse da parte di diversi ceti e qualità di clientela, caratterizzanti una compravendita veloce, senza deprezzamenti significativi.

3/15

## Stima valore reale

Si sono presi in considerazione i valori di mercato di immobili siti in Cazzago, nell'area adiacente la Strada Provinciale 26.

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del bene in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \cdot S_b$$

dove:

$V_{mb}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

$p_o$  = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

$S_b$  = superfici convenzionali del bene oggetto di stima.



## Stinca Simone Architetto

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emero-grafiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (po), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

Inoltre i valori di compravendita indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si orientano per la zona suburbana/Cazzago E3 da € 850 ad € 1100.

prezzo unitario ordinario rilevato (po) appartamento	1150,00/mq
prezzo unitario ordinario rilevato (po) garage	700,00/mq

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario ordinario (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) del bene oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$Vmb = po \times Sb =$$

Sb = superficie bene

$$1150 \text{ €/mq} \times 79 \text{ mq} = \text{€ } 90.850$$

$$700 \text{ €/mq} \times 44 \text{ mq} = \text{€ } 30.800$$

Valore totale immobile : € 121.650

A tale valore, devono essere detratte le spese necessarie per poter ripristinare autorizzare correttamente lo stato di fatto rilevato, che consistono in :

Spese tecniche per :

Sanatoria edilizia	€	600,00 + IVA e tasse
Variazione catastale	€	500,00 + IVA e tasse
SCIA/Variazione presso VVFF	€	800,00 + IVA e tasse
Spese tecniche totali :	€	2.410,72 IVA e tasse comprese

Diritti amministrativi e sanzioni

Sanatoria edilizia	€	1.207,00
Variazione catastale	€	50,00
SCIA/Variazione presso VVFF	€	324,00

Spese totali ripristino stato di fatto : € 3.991,72 onnicomprensive

Si tiene conto dell'indicazione del CTP arch. Artico Francesca indicando per € 550 il costo di verifica della caldaia e registrazione al catasto regionale.

**Si considerano € 4.500**

Via Torre 14 – 30031 Dolo - VE Tel. 0418877330 Fax. 0418872181 Cell. 3356647307  
E-mail : [posta@stincarchitettura.it](mailto:posta@stincarchitettura.it) – [www.stincarchitettura.it](http://www.stincarchitettura.it)



Le spese considerate, non possono tenere conto di eventuali inadempimenti normativi relativi all'autorimessa esistente nel suo complesso, che potrebbero comportare la levitazione dei costi di regolarizzazione presso il Comando VVFF di Venezia

### Valore di stima

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, considerando l'unità immobiliare priva da vincoli e ipoteche si determina che:

Il più probabile valore di mercato e pari a € 121.650,00 – 4.500,00 = € 117.150, 00

**Valore di stima € 117.000**

### 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 e 2024 (10 mesi).

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	€	9.56 medi/mq x10mesi =	€	95,6

Per totali € 346,40 x 79 mq (catastali) = € 27.365,60

Il garage, considerando un valore di affitto medio di € 130/mese x 41 mensilità = € 5.330

Totali € 32.695,60

In considerazione del fatto che il mercato immobiliare degli affitti, in Cazzago di Pianiga ha subito a metà del 2022 un drastico calo, 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

€ 32.695,60 x 0,9 = € 29.426,04

**Valore indennità € 29.000**

## **Ipotesi divisionale**

Il bene in valutazione, composto di un appartamento e di un garage interrato, non si presta ad una possibile divisione economicamente vantaggiosa.

L'ipotesi che vedesse l'alienazione dell'appartamento senza garage, obbligherebbe il primo ad una forte svalutazione per la mancanza del posto auto.

L'alienazione del singolo garage, di contro, non comporterebbe alcun beneficio in valore, ed il bene sarebbe probabilmente compravendibile senza incremento di prezzo.

Prima ipotesi:

Parte attrice acquista il bene, riconoscendo € 44.000 dati dalla metà del valore dell'immobile decurtato del 50% dell'indennità di occupazione a parte convenuta.

Il valore dell'immobile

€ 117.000 / 2 = € 58.500

Indennità di occupazione

€ 29.000 / 2 = € 14.500

Importo di acquisto da riconoscere :

**58.500,00 – 14.500,00 = € 44.000**

Seconda ipotesi:

Parte convenuta acquista il bene, riconoscendo € 73.000 dati dalla metà del valore dell'immobile aumentato del 50% dell'indennità di occupazione a parte attrice.

Il valore dell'immobile

€ 117.000 / 2 = € 58.500

Indennità di occupazione

€ 29.000 / 2 = € 14.500

Importo di acquisto da riconoscere :

**58.500,00 + 14.500,00 = € 73.000**

## **Tentativo di conciliazione**

Ho provveduto a presentare la proposta di conciliazione alle parti, che allego per conoscenza, senza ottenere interesse per le modalità proposte, alla soluzione della controversia.



## Controdeduzioni CTP

E' stata inviata la presente relazione in bozza ai CTP ed ai legali di parte mediante PEC il giorno 26-09-2024, e preso atto nella redazione definitiva delle controdeduzioni.

Da parte attrice si allega elaborato del CTP Arch. Artico Francesca.

Da parte convenuta non sono pervenute controdeduzioni.

Di conseguenza provvedo, trascorse le tempistiche d'incarico, a depositare la relazione definitiva.

## Compenso CTU

Ho provveduto come da provvedimento di incarico , ad inviare all'avvocato difensore della parte attrice Avv. Stefano Marrone la richiesta di pagamento di metà dell'anticipo disposto in sede di conferimento incarico, senza aver ricevuto ristoro.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Il C.T.U.

Architetto Simone Stinca

## Allegati

10 Fotografie;

all 1 - Appartamento - Visura catastale, Planimetria catastale ed estratto planimetria comunale;

all 2 - Garage - Visura catastale, Planimetria catastale ed estratto planimetria comunale;

all 3 - Definizione di agibilità per silenzio assenso;

all 4 - Estratto OMI.

All 5 - Controdeduzioni arch. Francesca Artico

All 6 – Proposta conciliazione





Foto 1 - Salotto



Foto 2 - Pranzo/cucina





Foto 3 - Camera matrimoniale





Foto 4 - Camera singola





Foto 5 - WC



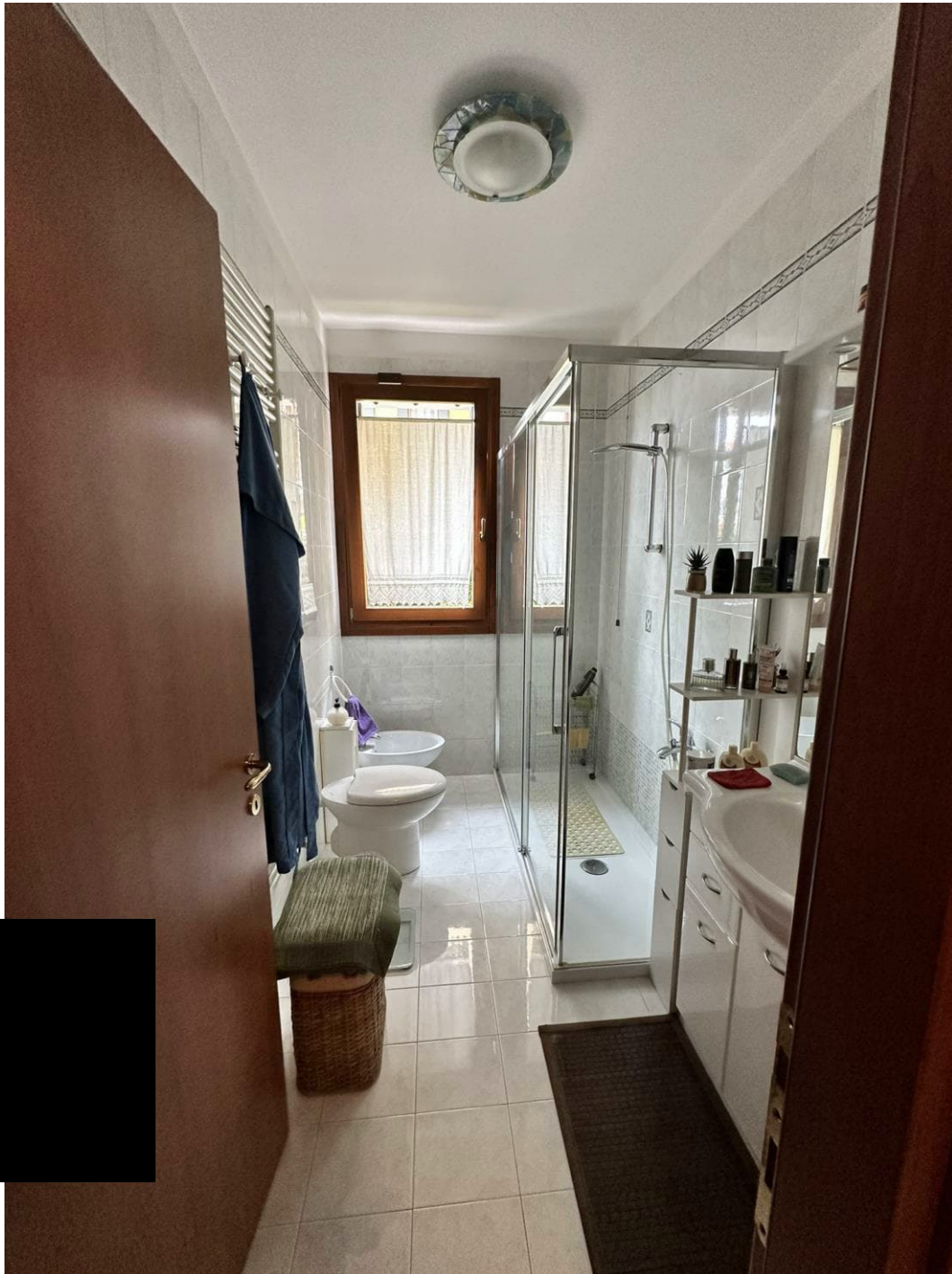


Foto 6 - Bagno





Foto 7 - Scoperto esclusivo





Foto 8 – Magazzino garage





Foto 9 – Ingresso garage





Foto 10 – Magazzino garage

