

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Tribunale di Vicenza
Procedimento 8150/2019 RG
Registro Contenzioso Civile
data iscrizione a ruolo 04/12/2019
Giudice: Dott. De Giovanni Massimiliano
Sezione Seconda
Ricorrente

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geometra Claudio Lanza, nato a Vicenza il 13/09/1962 ed ivi residente

iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1605 e al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 2066, è stato incaricato originariamente dal Giudice Dott.ssa Caparello Stefania (ora Dott. De Giovanni Massimiliano) di svolgere una CTU, con accettazione incarico, prestazione di giuramento e indicazione del quesito all'udienza del 28 ottobre 2020 con deposito relazione peritale in data 23 maggio 2021.

Successivamente, a seguito di numerose aste per la vendita del bene andate deserte a causa del vincolo di destinazione ex art. 2645 ter C.C. per assegnazione della casa familiare è stato deciso di procedere alla cancellazione del suddetto vincolo con atto giudiziario del 3/04/2025 n° rep. 519 a cura del Tribunale di Vicenza del 25/06/2025 Reg. generale n° 14049, registro particolare n° 1153.

COD. FISC.: LNZ CLD 62P13 L840I - PARTITA I.V.A.: 02414530242



Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

In data 19 giugno 2025 il Giudice conferma il giuramento del sottoscritto inviato in data 17 giugno 2025 con indicazione inizio delle operazioni peritali il 1° luglio 2025 con 120 giorni di tempo per espletamento delle operazioni peritali dal momento del sopralluogo.

Pertanto l'assegnazione del termine per la trasmissione alle parti della bozza di relazione viene prevista per la data del 29 settembre 2025, assegnando alle parti la trasmissione delle proprie osservazioni per la data 14 ottobre 2025 e successivo termine fino al 29 ottobre 2025 per depositare in via telematica la relazione tecnica, con le eventuali osservazioni ed una sintetica valutazione delle stesse.

Il quesito:

"Il Giudice dispone un aggiornamento della stima del bene affidandone l'incarico nuovamente al geom. Claudio LANZA"

Svolgimento della Ctu

In data LUNEDÌ 16 NOVEMBRE 2020 si sono ritrovati sul posto, presso i luoghi di causa, i sigg.ri:

- Il sottoscritto CTU;
- _____ per conto del Sig. _____ come parte direttamente interessata al procedimento;

Alle ore 9,00 sono iniziate le operazioni peritali;

Il CTU, dopo enunciazione del quesito, ha effettuato sopralluogo visivo e rilievo fotografico degli immobili oggetto di causa al fine di valutare lo stato dei luoghi dopo la visita relativa all'incarico precedente del 2020/2021.

Alle ore 9:15 _____ per conto del Sig. _____ ha firmato il verbale ed ha lasciato i luoghi mentre il sottoscritto CTU ha terminato autonomamente le operazioni peritali mediante ricognizione fotografica delle aree esterne.

Per rivalutare correttamente il bene a far data anno 2025, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno riprendere punto per punto i precedenti quesiti relativi alla perizia del 2020 che aiutano a descrivere accuratamente il bene attualizzandolo alla data di sopralluogo.



IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE (ANNO 2020):

Punto 1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima (si sottolinea che il CTU deve individuare il valore di mercato senza applicare diminuzioni per Eventuale vendita all'asta);

Descrizione dei luoghi:

Trattasi di un edificio monofamiliare realizzato all'interno di un lotto rurale costituito da un'area scoperta ad uso comune con un altro edificio, un'unità abitativa ed un portico.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da un ampio ingresso, un locale cucina/pranzo, un soggiorno, un vano scala, un disimpegno, un bagno e la centrale termica al piano terra, mentre al piano primo vi sono un ampio disimpegno allo smonto del vano scale, tre camere da letto, uno studio, due disimpegni, due bagni.

L'unità immobiliare in oggetto è censita presso il Catasto Edilizio Urbano Comune di Sossano al Fg. 12, mappale 510, sub 2 Cat. A/2 Classe 4 vani 8,5, rendita 702,38;

In aderenza all'abitazione al piano terra, vi è un locale censito come portico ma in realtà costituito da un portico chiuso con vetrate e riscaldato con termoconvettore.

L'unità immobiliare in oggetto è censita presso il Catasto Edilizio Urbano Comune di Sossano al Fg. 12, mappale 510, sub 3 Cat. C/2 Classe 2 mq 41, rendita 46,58;

VALUTAZIONE:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato dei beni immobili in questione”*. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, in prima istanza il sottoscritto ha verificato la possibilità di utilizzare il metodo Market Comparison Approach (MCA) come dagli International Valuation Standard (I.V.S.), svolgendo una ricerca ai fini dell'acquisizione di recenti atti di compravendita riferiti ad immobili simili a quello da valutare. Purtroppo, visto la fase attuale di contrazione del mercato immobiliare soprattutto nei centri rurali della Provincia di Vicenza, non si sono trovati atti di compravendita stipulati di recente riferiti ad immobili simili all'alloggio da valutare nelle vicinanze dello stesso.



Pertanto il sottoscritto ha svolto una ricerca riferita all'attuale mercato immobiliare locale, che si è basata sulla consultazione delle seguenti fonti, istituzionali e non, che osservano e rilevano da anni il mercato immobiliare:

- 1- Quotazioni OMI (Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)
- 2- Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"
- 3- Quotazioni da "Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza"
- 4- Quotazioni da "Immobiliare.it" (annunci di agenzie immobiliari locali)

Inoltre, si è tenuto conto anche di tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci del fabbricato da stimare che possono influire sulla determinazione di tale valore, quali l'ubicazione dell'edificio, il grado di finitura, l'accessibilità, i parametri di vetustà, ma anche l'attuale situazione di contrazione del mercato immobiliare.

Tabella superfici (Superficie Esterna Lorda)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	270,00	1,00	270,00
Portico ingresso	6,00	0,30	1,80
Portico chiuso lato est	41,00	0,60	24,60
Totale		sup. commerciale mq.	296,40

1- Quotazioni OMI (Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)

L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, è una divisione dell'Agenzia delle Entrate addetta alla gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari. L'Osservatorio si occupa in particolare della rilevazione e dell'elaborazione dei dati relativi al valore di vendita e di affitto degli immobili e dei terreni, distinti in base alle diverse destinazioni d'uso. L'Agenzia utilizza il lavoro di questo centro studi per effettuare, nell'ambito della sua attività, valutazioni e accertamenti.

Le quotazioni immobiliari OMI sono delle stime relative al valore commerciale e alla rendita degli immobili e dei terreni. Vengono elaborate e pubblicate due volte l'anno in riferimento al primo e al secondo semestre.

Le quotazioni sono riferite ad ogni Comune e divise per zone territoriali omogenee che variano a seconda della collocazione centrale, semicentrale, periferica o extraurbana.

Per ogni zona viene individuato un minimo e un massimo dei valori di mercato, distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione e indicati in euro al metro quadro. Le quotazioni rilevate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alla zona R1 di Sossano (VI) registrano, per le vendite di abitazioni civili con stato conservativo ottimo, un valore minimo di 1.100,00 €/mq ed un



Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

valore massimo di 1.200,00 €/mq; **la media dei suddetti valori corrisponde a 1.150,00 €/mq.** (vedasi scheda seguente)

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: VICENZA							
Comune: SOSSANO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE							
Codice zona: R1							
Microzona: 0							
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	Scadente	250	350	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200	L			
Abitazioni civili	Normale	650	750	L			

2- Quotazioni da “Borsino immobiliare.it”

Trattasi di un sito che da diversi anni fornisce quotazioni, analisi ed informazioni a 360° su quotazioni di vendita e di locazione di immobili su tutto il territorio nazionale.

Borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

Le quotazioni rilevate da *Borsinoimmobiliare.it* per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Sossano (VI), per abitazioni in stabili di fascia media, rilevano un valore minimo di 838,00 €/mq ed un valore massimo di 965,00 €/mq; **la media dei suddetti valori corrisponde a 902,00 €/mq.**

(vedasi scheda pagina seguente)

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 983	Valore medio Euro 1.055	Valore massimo Euro 1.127
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 838	Valore medio Euro 902	Valore massimo Euro 965
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------



Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 648	Valore medio Euro 747	Valore massimo Euro 846
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------



Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 867	Valore medio Euro 955	Valore massimo Euro 1.044
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

3- Quotazioni da “Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza”

La Camera di Commercio di Vicenza ha istituito la Borsa Immobiliare, con la collaborazione dei mediatori immobiliari accreditati, rileva la media dei prezzi minimi e massimi delle compravendite realizzate nei vari comuni della provincia di Vicenza.

In particolare il Comitato Esecutivo, organismo interno della Borsa Immobiliare, composto da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e delle associazioni dei consumatori, ha il compito di stilare una rilevazione dei valori degli immobili negoziati nella provincia di Vicenza.

I prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate comunicati dalle

Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Agenzie immobiliari che hanno collaborato alla rilevazione e devono essere intesi come media dei valori minimi e massimi rilevati; dalla definizione dei prezzi sono esclusi i picchi massimi e minimi e le situazioni squilibrate o atipiche.

In alcune aree, i valori minimi e massimi possono avere rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.), per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato.

Le quotazioni rilevate dalla Borsa immobiliare della CCIAA di Vicenza, per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Sossano (VI), per abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo, rilevano un valore minimo di 1.375,00 €/mq ed un valore massimo di 1.600,00 €/mq; **la media dei suddetti valori corrisponde a 1.487,50 €/mq.** (vedasi scheda seguente).

	nuovo (costruito dal 2023)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
SOSSANO								
zona unica	1.825	2.000	1.375	1.600	450	575	8.500	10.500

4- Quotazioni da "Immobiliare.it"

Trattasi di un sito che ad oggi è il portale immobiliare primo in Italia con l'obiettivo di offrire la migliore piattaforma per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari.

Raccoglie e pubblica annunci della maggior parte delle agenzie immobiliari sparse in tutta Italia, riuscendo a coprire tutto il territorio nazionale, fornendo altresì quotazioni, analisi ed informazioni sul mercato immobiliare.

Le quotazioni richieste rilevate da *Immobiliare.it* per le vendite di abitazioni civili nel Comune di Sossano rilevano che la media dei prezzi richiesti (Asking Price) è di 1.218,38 €/mq.

Ai prezzi richiesti di partenza dai proprietari degli immobili va sempre applicato uno sconto fisiologico di mercato che, per le recenti rilevazioni, si attesta su una percentuale di circa il 10%, che applicata alla media dei prezzi richiesti ci darà il prezzo medio di vendita di mercato che è **di 1.096,54 €/mq.** (vedasi scheda seguente)



Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Annunci di immobili in vendita a Sossano da "Immobiliare.it"						
N.	Data	Tipologia	Superficie (mq.)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo unitario richiesto (€/mq.)	Numero locali principali
1	07/08/2025	Villa a schiera	111	160.000	1.441,44	3
2	09/07/2025	Villa plurifamiliare	120	143.000	1.191,67	5
3	19/09/2025	Villa unifamiliare	135	318.000	2.355,56	4
4	03/07/2025	Villa unifamiliare	278	250.000	899,28	5
5	24/07/2025	Casa indipendente	295	400.000	1.355,93	4
6	23/04/2025	Casa indipendente	457	295.000	645,51	5
7	09/07/2025	Villa a schiera	142	143.000	1.007,04	3
8	23/06/2025	Villa bifamiliare	223	340.000	1.524,66	4
9	23/06/2025	Casa indipendente	300	199.000	663,33	5
10	27/08/2025	Casa indipendente	115	180.000	1.565,22	4
11	22/08/2025	Villa a schiera	150	190.000	1.266,67	3
12	18/08/2025	Casa indipendente	355	250.000	704,23	5
presso medio richiesto (ASKING PRICE) al mq.					1.218,38	
a detrarre lo sconto medio del 10%					121,84	
Prezzo medio effettivo di vendita al mq.					1.096,54	

RIEPILOGO DELLE QUOTAZIONI MEDIE RILEVATE – SETTEMBRE 2025

1- Quotazioni OMI (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate)	1.150,00 €/mq.
2- Quotazioni da "Borsino immobiliare.it"	902,00 €/mq.
3- Quotazioni da "Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza"	1.487,50 €/mq.
4- Quotazioni da "Immobiliare.it" (annunci di agenzie immobiliari locali)	<u>1.096,54 €/mq.</u>
VALORE MEDIO RILEVATO A SETTEMBRE 2025	1.159,01 €/mq.



SINTESI CONCLUSIVA

A seguito di quanto analizzato nelle pagine precedenti si ritiene congruo di applicare un valore unitario al mq. di € 1.150,00.

Tenuto conto che il fabbricato è stato regolarizzato dal punto di vista urbanistico-si ottiene la seguente valutazione:

Superficie commerciale mq. 296,40 x €/mq. 1.150,00 = € 340.860,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 340.000,00 (arrotondato)
--

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE (ANNO 2020)

Punto 2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Si conferma quanto detto nella precedente perizia ovvero:

A mio avviso la caratteristica di "comoda divisibilità" in questa situazione non è presente in quanto il vano scale è situato in posizione centrale all'unità immobiliare in oggetto e addossato al muro di "schiena" lato nord. Per poter accedere al piano primo in maniera indipendente e lasciando indiviso tutto il resto del piano terra, sarebbe necessario prevedere l'accesso al vano scale dall'esterno sulla parete nord con la realizzazione di diversi gradini per raggiungere il primo pianerottolo (vedi foto 10) generando l'accesso da una posizione non visibile dal cortile di accesso all'area.

Sarebbe poi necessario portare i sottoservizi al piano primo per la cucina (tubazione gas per i fuochi e generare nuovo scarico per la cucina).

Anche al piano terra sarebbe necessario realizzare degli interventi importanti chiudendo gli attuali archi visibili nella foto 9 e creando un nuovo ingresso dal soggiorno per il disimpegno e bagno.

Ad ogni modo, una divisione tra il piano terra e primo creerebbe delle situazioni di promiscuità tra piano terra e primo che ridurrebbero sensibilmente il valore complessivo dell'immobile.



Da escludere sicuramente la demolizione della scala interna e il suo totale rifacimento per poter dare un accesso indipendente al piano terra dal lato nord dell'edificio.

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE (ANNO 2020)

Punto 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà;

Come indicato nella precedente perizia a mio avviso il progetto divisionale non è fattibile per i motivi descritti al punto precedente.

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE (ANNO 2020)

Punto 4) indichi se necessario, la costituzione di eventuali servitù o altri vincoli di natura reale, al fine di dare attuazione al progetto divisionale.

Come indicato nella precedente perizia a mio avviso il progetto divisionale non è fattibile per i motivi descritti al punto due.

IN RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE (ANNO 2020)

Punto 5) se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma I bis legge 27.2.1985 n. S2.

Ad oggi i due immobili oggetto di perizia sono stati oggetto di regolarizzazione edilizia e pertanto risultano liberamente commerciabili.

Anche dal punto di vista catastale gli immobili risultano regolari.

Inoltre è stato cancellato il vincolo di assegnazione della casa familiare con atto giudiziario del 3/04/2025 n° rep. 519 a cura del Tribunale di Vicenza del 25/06/2025 Reg. generale n° 14049, registro particolare n° 1153



Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

In risposta al quesito del Giudice (anno 2020)

6) dica se sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale (ai sensi della L 122/2010).

Per la planimetria ad uso abitativo, la stessa risulta conforme allo stato dei luoghi; per la planimetria ad uso portico, è stata aggiornata a destinazione annesso rustico e con l'individuazione delle vetrare.

Conclusioni:

In conclusione si può affermare che:

Gli immobili oggetto della presente valutazione NON SONO COMODAMENTE DIVISIBILI causa spese eccessive per effettuare la divisione sia in termini di modifica vano scale che in termini di sottoservizi;

Il valore del bene oggetto di valutazione, è di € 340.000,00 (diconsi Euro trecentoquarantamila/00)

Vicenza il mercoledì 29 ottobre 2025

In fede.



Geom. CLAUDIO LANZA

Via Piccoli, 85 - 36100 Vicenza Tel. 393/2341195 Fax. : 0444/ 1830378

E-Mail: lanza.claudio@libero.it - PEC: claudio.lanza@geopec.it

Albo CTU Tribunale di Vicenza n° 1605 - Collegio dei Geometri n° 2066

Replica alle osservazioni da parte attrice:

Non sono state depositate osservazioni.

Replica alle osservazioni a parte convenuta:

Non sono state depositate osservazioni.

In fede.

(Lanza Geom. Claudio)



In allegato:

- Allegato 1) Estratto progetto approvato
- Allegato 2) documentazione fotografica;
- Allegato 3) Documenti catastali;
- Allegato 4) Verbali operazioni peritali;
- Allegato 5) Osservazioni delle parti;

