

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

NELLA C.C. n. 8231/2022 di R.G.

G.I. Dott.ssa Alice ZORZI

parte ricorrente

avv. to **Maria Teresa MUFFATO**
c.t.p. **non nominato**

PEC: mariateresa.muffato@venezia.pecavvocati.it

parte convenuta

dichiarata contumace

In punto Divisione beni non caduti in successione

RELAZIONE

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (visionabili cliccando (control + link));

[Link all'Allegato n. \[link \]](#)

Consulente Tecnico d'Ufficio

ARCHITETTO SANDRO STEVANATO

(Ve) Mira 30034 via Alberti civ.22/5

iscritto al n.115 come Consulente Tecnico d'Ufficio ed al n.16 come Perito del Tribunale Civile e Penale di Venezia
C.F.STVSDR59H21L7360-Partita I.V.A. 02107770279 Telefono 041422861 Cellulare3337198735

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo PEC: sandro.stevanato@archiworldpec.it



Indice

1	PREMESSA.....	<u>4</u>
1.1	La parte ricorrente.....	<u>4</u>
1.2	La parte resistente.....	<u>4</u>
1.3	Il QUESITO POSTO AL C.T.U.....	<u>5</u>
2	OPERAZIONI PERITALI.....	<u>6</u>
3	ESITO NEGATIVO DEL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.....	<u>6</u>
4	ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DEL C.T.U.....	<u>7</u>
4.1	Identificazione immobile oggetto degli accertamenti.....	<u>7</u>
4.1.1	Collocazione dell'immobile.....	<u>7</u>
4.1.2	Identificazione catastale.....	<u>7</u>
4.1.3	Titolarità del bene.....	<u>7</u>
4.1.4	Verifica formalità pregiudizievoli.....	<u>8</u>
4.1.5	Descrizione dell'immobile e calcolo consistenza commerciale.....	<u>8</u>
4.1.6	Verifica presso il Notaio Briguglio di Noale.....	<u>10</u>
4.1.7	Accesso atti edilizi presso il Comune di Noale.....	<u>10</u>
5	COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE ED IPOTESI DIVISIONALI.....	<u>11</u>
6	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE.....	<u>12</u>
6.1.1	Criterio di stima.....	<u>12</u>
6.1.2	Fonti di informazione.....	<u>12</u>
	Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (vedi Figura 1).....	<u>12</u>
6.1.3	Valutazione corpi.....	<u>14</u>
6.1.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	<u>14</u>
7	OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	<u>15</u>
8	CONCLUSIONI.....	<u>16</u>
9	ALLEGATI.....	<u>17</u>



ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziarie.

L'esperto stimatore dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella **“LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI”**- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - **“Ordinanza di delega delle operazioni di vendita”**:

“... RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; ...”



1 PREMESSA.

1.1 La parte ricorrente

CONTRO

HA PRESENTATO

ATTO DI CITAZIONE PER DIVISIONE IMMOBILIARE

Link all' [atto citazione – All. 01a](#)

“... disporsi lo scioglimento della comunione sui beni così catastalmente identificati: NCEU Comune di Noale, FG.16 part.827 sub 2, A/2 cl. 4, vani 7,5 RDL 484,18 = NCEU Comune di Noale, FG.16 part.827 sub 3, C/6 mq.16 RDL 3966; accertare e/o la quota di ciascuno dei singoli partecipanti e quindi attribuire ad ogni singolo partecipante la quota a ciascuno spettante, nei termini che seguono:

- a) nell'ipotesi di divisibilità degli immobili, pronunciare lo scioglimento della comunione, formare i lotti in natura secondo il diritto di ciascuno dei dividendi e disporre l'attribuzione, con ogni altra consequenziale pronuncia di legge o di ragione;
- b) nell'ipotesi in cui la divisione in natura degli immobili non fosse possibile, perchè indivisibile in natura o per contrarietà dei comproprietari, disporre l'assegnazione degli immobili a favore di chi ne abbia interesse con conseguente corresponsione in denaro del valore della quota spettante a
- c) nell'ipotesi in cui non fosse possibile la divisione nei termini di cui alla lettera b) disporsi la vendita dei beni immobili in comunione ai sensi e per gli effetti dell'art. 788 c.p.c. e quindi provvedere all'attribuzione delle quote; ...”

La parte attrice ha allegato la seguente documentazione:

Link al [verbale di mediazione - All. 01 b](#)

Link alla [lettera Comune Martellago – All. 01 c](#)

Link alla [visura catastale– All. 01 d](#)

Link all' [istanza di nomina legale– All. 01 e](#)

Link alla [delibera patrocínio – All. 01 f](#)

1.2 La parte resistente

La G.I. in data 28.09.2023 ha dichiarato la contumacia della convenuta

Link alla [dichiarazione di contumacia e quesito – All. 02](#)



1.3 II QUESITO POSTO AL C.T.U.

La Giudice Dott.ssa Alice ZORZI, viste le istanze istruttorie ha emesso l'ordinanza per la nomina del c.t.u. con formulazione del quesito.

QUESITO

“.... Voglia il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di cui al presente fascicolo, tentata la conciliazione, valutare la comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio; nonché formulare ipotesi divisionali anche effettuando perizia di stima degli immobili in esame. ...”;

Link al [All 03 incarico e quesito ctu.pdf](#)



2 OPERAZIONI PERITALI.

In data 04/06/2024 è stato redatto il verbale:

“... Il giorno 04 del mese di GIUGNO dell'anno DUEMILAVENTIQUATTRO alle ore 10.00, io sottoscritto architetto Sandro Stevanato con abitazione/studio in Mira (VE) in via Alberti civ. 22/5, inizio le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di accertamento.

Per la parte attrice [REDACTED] è presente:

avv. Pietrobon

Per la parte convenuta [REDACTED] è presente:

nessuno

Descrizione sommaria delle operazioni compiute:

Il CTU provvede a dare lettura del quesito posto dal G.I., come da ordinanza del 09.04.2024:

“ ... Voglia il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di cui al presente fascicolo, tentata la conciliazione, valutare la comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto del presente giudizio; nonché formulare ipotesi divisionali anche effettuando perizia di stima degli immobili in esame. ...”.

Il G.I., nel verbale di causa in data 14 maggio 2024, ha disposto quanto segue:

“ ... E' altresì presente il ctu arch. Sandro Stevanato che dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito; chiede di fissare l'inizio delle operazioni peritali il giorno 04.06.2024 ore 10.00 presso l'immobile in Noale, con possibilità di invitare le parti a tentare in quella sede la conciliazione posto che le chiavi dell'immobile sono in possesso della signora [REDACTED] che pertanto dovrebbe presenziare per agevolare l'accesso; chiede termine di giorni 90 per l'invio delle bozze ai ctp, ulteriori 15 giorni per le osservazioni ed ulteriori 15 per il deposito dell'elaborato finale; chiede di essere autorizzato all'accesso agli uffici pubblici ed all'uso del mezzo proprio, e reperire eventuale documentazione già esistente presso il Notaio Briguglio di Noale come rappresentato dall'avv. Muffato;

Il Giudice assegna i termini richiesti e autorizza il ctu all'accesso al fascicolo telematico, agli uffici pubblici e presso il Notaio Briguglio; autorizza il ctu all'utilizzo del mezzo proprio ed, in caso di necessità, ad avvalersi dell'ausilio della Forza Pubblica. Il Giudice fissa Udiienza per esame della ctu al giorno 14.11.2024 oer 11.30...”

Vista l'assenza della parte, Vista l'assenza della parte convenuta (*che risulta contumace*) si ritiene non possibile arrivare a qualsiasi conciliazione.

Il CTU provvede quindi ad effettuare alcune misure a campione ed un rilievo fotografico

Le parti chiedono al c.t.u. di porre a verbale quanto segue: nulla

Alle ore 10.49 si chiudono le operazioni peritali che continueranno a data da councinarsi.

Il Verbale viene firmato da tutti.

Firmato: il CTU e l'avv. Pietrobon ...”

Link al [verbale OO.PP. 04giu2024 – All. 04](#)

3 ESITO NEGATIVO DEL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.

In considerazione che la parte convenuta [REDACTED] non si è presentata all'inizio delle operazioni peritali, incontro in data 4 giugno 2024 anche ai fini della conciliazione del contenzioso, si ritiene di dover considerare oggettivamente non possibile addivenire alla conciliazione.



4 ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DEL C.T.U..

4.1 Identificazione immobile oggetto degli accertamenti

4.1.1 Collocazione dell'immobile.

Si tratta della porzione di un edificio bifamiliare che si eleva a due piani fuori terra con un interrato sita a Noale (VE) in via Veneto civ. 8.

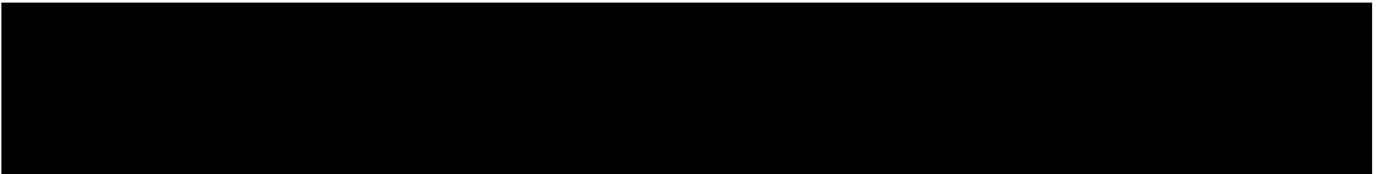
4.1.2 Identificazione catastale

Le due unità immobiliari, identificanti le porzioni di bifamiliare oggetto di divisione, sono censite all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Venezia come segue:

N.C.E.U. Comune di Noale Fg. 16, mappale 827, sub. 2 (abitazione);

N.C.E.U. Comune di Noale Fg. 16, mappale 827, sub. 3 (garage).

Intestazione catastale:



Link all' [estratto mappa NCT – All. 05 a](#)

Link all' [elenco subalterni – All. 05 b](#)

Link all' [elaborato planimetrico – All. 05 c](#)

Link alla [visura NCEU sub 2 – All. 05 d](#)

Link alla [visura NCEU sub 3 – All. 05 e](#)

Link alla [scheda NCEU sub 2 – All. 05 f](#)

Link alla [scheda NCEU sub 3 – All. 05 g](#)

4.1.3 Titolarità del bene.

Le parti, attrice e convenuta, sono pervenute in possesso dei beni: N.C.E.U. Comune di Noale Fg. 16, mappale 827, sub. 2 (abitazione); sub. 3 (garage) in forza di [SUCCESSIONE LEGITTIMA](#) di



Link alla [denuncia di successione – All. 06](#)

4.1.4 Verifica formalità pregiudizievoli.

Il c.t.u., in data 27.08.2024, ha effettuato una ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio



Pubblicità Immobiliare di PADOVA riscontrando che relativamente alle parti [REDACTED] con i registri aggiornati alla data del 26 agosto 2024, esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
2. TRASCRIZIONE A FAVORE de [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/11/2022 - Registro Particolare 32700 Registro Generale 48459 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA Repertorio 1 del 20/10/2022 **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE** - Immobili siti in NOALE(VE)

Link alla [All 07a - visura](#) [REDACTED] pdf

Link alla [All 07b - visura](#) [REDACTED] pdf

4.1.5 *Descrizione dell'immobile e calcolo consistenza commerciale.*

L'edificio bifamiliare, del quale fanno parte le unità immobiliari sottoposte alla presente determinazione del più probabile valore di mercato, si trova nel centro abitato di Noale a circa 800 metri dal centro cittadino in un contesto ben servito sia sotto l'aspetto dei trasporti (*piste ciclabili, autobus*) che dei servizi (*edifici religiosi, scuole, centri commerciali*).

L'edificio in cui ricadono le unità immobiliari è stato costruito a fine degli anni ottanta (*con rilascio dell'abitabilità in data 10/01/1984*) con fondazioni e pilastri in c.a., murature portanti in mattoni; strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture dell'epoca.

L'alloggio si trova nella porzione est dell'edificio bifamiliare, con accesso pedonale e carraio dallo scoperto esclusivo accessibile da via Veneto;

- al **piano terreno**, dal porticato prospiciente il giardino di pertinenza, si accedendo all'alloggio articolato in un ingresso-soggiorno ed una cucina abitabile; scendendo di pochi gradini si arriva ad un disimpegno che permette di accedere ad un locale c.t.-lavanderia (*dotato di lavatoio, w.c., bidet e box doccia*) ed un garage; da tale disimpegno al piano terra si scende nell'**interrato** con locali accessori (*cantina e ripostiglio*);

SI DEVE SEGNALARE CHE IN SEDE DI SOPRALLUOGO, DOPO CHE IL FABBRO HA FORZATO LA PORTA (DANNEGGIANDO IRREPARABILMENTE L'INFISSO) SCENDENDO LA RAMPA DI SCALE SI E' POTUTO COSTATARE CHE L'INTERRATO E' COMPLETAMENTE ALLAGATO DA PARECCHIO TEMPO E L'UMIDITA' E' RISALITA LUNGO TUTTA L'ALTEZZA DELLE PARETI PROVOCANDO PARECCHI DANNI DA UMIDITA' ANCHE ALLA SCALA ED ALLA BASE DI TUTTE LE MURATURE DEL PIANO



TERRENO;

(si veda anche la documentazione fotografica allegata)

-sempre dal disimpegno al piano terra si sale lungo la prima rampa di scale dove, in corrispondenza del pianerottolo intermedio, si accede ad una “stanza” avente parte del soffitto con solaio inclinato (la “stanza” ha quindi una altezza media di circa **mt.2,15 con anche delle infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza di un angolo del lucernario**), continuando a salire con la seconda rampa di scale si arriva al disimpegno che serve ad un bagno (dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca), una camera matrimoniale ed una cameretta entrambe con affaccio su un poggiolo sul lato est.

I pavimenti dell'alloggio sono prevalentemente in piastrelle ceramiche (solamente le stanze al piano superiore sono in parchetti e le rampe di scale in marmo). Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione dei bagni ove le pareti sono parzialmente piastrellate al piano primo e perlineate al piano terra. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tinta noce tamburato.

L'impianto idrico-sanitario è presente nei bagni, nella cucina e nella lavanderia (ove è collocata la caldaia murale a gas).

La caldaia murale a gas autonoma produce l'acqua calda sanitaria ed alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori metallici. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro e “salvavita” presente nell'alloggio.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale ad eccezione delle importanti problematiche sopra segnalate.

Relativamente all'intero bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria¹.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile:

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad alloggio al piano terra	* sup lorda pavimento	68,80	1,00	68,80
superficie ad alloggio al piano primo	* sup lorda pavimento	49,34	1,00	49,34
superficie a garage al piano terra	* sup lorda pavimento	18,81	0,50	9,41
superficie a locali accessori al piano interrato	* sup lorda pavimento	60,39	0,60	36,23
superficie a “stanza” soffitta al piano primo	* sup lorda pavimento	29,03	0,30	8,71
superficie a poggiolo al piano primo	* sup lorda pavimento	8,70	0,15	1,31
superficie a portico al piano terra	* sup lorda pavimento	19,81	0,30	5,94
Totale superficie lorda mq.		254,88		
Totale superficie commerciale MQ.				179,7360
Totale superficie scoperto a giardino e camminamenti circa mq. 230				

Link alla [All 09 - elaborato grafico e foto.pdf](#)

¹ Si veda quanto riportato nella “ASSUNZIONI”



4.1.6 Verifica presso il Notaio Briguglio di Noale.

Il c.t.u., in data 04.06.24 si è recato presso lo studio del Notaio Briguglio per verificare se vi era la possibilità di reperire eventuale documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di contenzioso.

Il Notaio Briguglio ha riferito che, pur ricordando bene la questione ed avendo avuto anche degli incontri con la [REDACTED] non è mai stata in possesso di alcun atto edilizio inerente l'immobile.

4.1.7 Accesso atti edilizi presso il Comune di Noale.

Il c.t.u., in data 25.07/2024, si è recato presso l'ufficio edilizia privata del comune di Noale per ricercare gli estremi di eventuali atti edilizi legittimanti l'immobile ed ha inviato una PEC all'amministrazione per ottenerne copia.

Il tecnico dell'ufficio Edilizia Privata in data 20.08.2024 ha trasmesso copia degli atti edilizi esistenti agli atti dell'archivio del Comune di Noale e precisamente:

1. **Concessione Edilizia** n. 45/80 Prot. 1428 del 17.06.1980 relativa ai lavori di costruzione di una porzione di fabbricato bifamiliare in area PEEP ;
2. **Abitabilità** n.1/84 del 10 gennaio 1984 – rilasciata a [REDACTED] relativamente alla costruzione della porzione est della bifamiliare edificata in Noale, via Veneto civ.18 ricadente sul Fg.16 mappale 827

Link alla [All 08a - CE n 45-1980 titolo.pdf](#)

Link alla [All 08b - CE n 45-1980 elaborato grafico.pdf](#)

Link alla [All 08c - abitabilità n. 1-1984.pdf](#)

A seguito del confronto degli atti legittimanti l'immobile presenti nell'archivio del comune di Noale con lo stato attuale dell'immobile il c.t.u. sinteticamente ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1. diverse altezze interne rientranti nelle tolleranze edilizie ammesse;
2. al piano terra il caminetto, internamente, è stato murato;
3. al primo piano il disimpegno è stato realizzato di dimensioni maggiori eliminando il ripostiglio;
4. al primo piano la parete che avrebbe dovuto dividere il sottotetto non abitabile dalla camera da letto è stato eliminato di fatto ampliando la superficie utile della “stanza” (*modificando di fatto l'altezza utile della stanza da mt. 2,70 ad una altezza media pari a mt.2,15, altezza non ammessa per i locali abitabili*) e realizzando nella parte di sottotetto un lucernaio tipo “velux”;
5. all'esterno dell'edificio l'area scoperta di uso comune all'abitazione ed al garage è stata recintata con una muretta con ringhiere dotate di accessi pedonali e carrai non rappresentata nell'elaborato grafico.

Sarà quindi necessario provvedere alla presentazione all'amministrazione del comune di Noale una **istanza di accertamento di conformità** per sanare tali irregolarità prevedendo per tale adempimento un costo complessivo forfettario, che verrà detratto dal più probabile valore di stima, pari ad **€ 5000,00**.²

²**Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'alloggio non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e somma dovuta sarà determinata in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di **accertamento di conformità**.



5 COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE ED IPOTESI DIVISIONALI

Il c.t.u., considerata la tipologia dell'immobile oggetto di divisione, **ritiene non possibile suddividere in natura il bene** e pertanto non vi sarà la necessità di formulare alcuna ipotesi divisionale se non quella di assegnare/alienare l'intero bene suddividendone il valore/ricavato in parti uguali tra la parte attrice e la parte convenuta.

Pertanto si provvederà ad effettuare una stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.



6 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE.

6.1.1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo³.

6.1.2 Fonti di informazione

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (vedi Figura 1).

- per il territorio comunale di Noale, Zona Centrale/Capoluogo, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.2000,00 ed un minimo di €/mq.1150,00.



Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'andamento dei prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Noale dal maggio 2016

³ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).

all'agosto 2024 (vedi Figura 2) ha assunto un trend altalenante con costante crescita nei mesi febbraio marzo 2024.

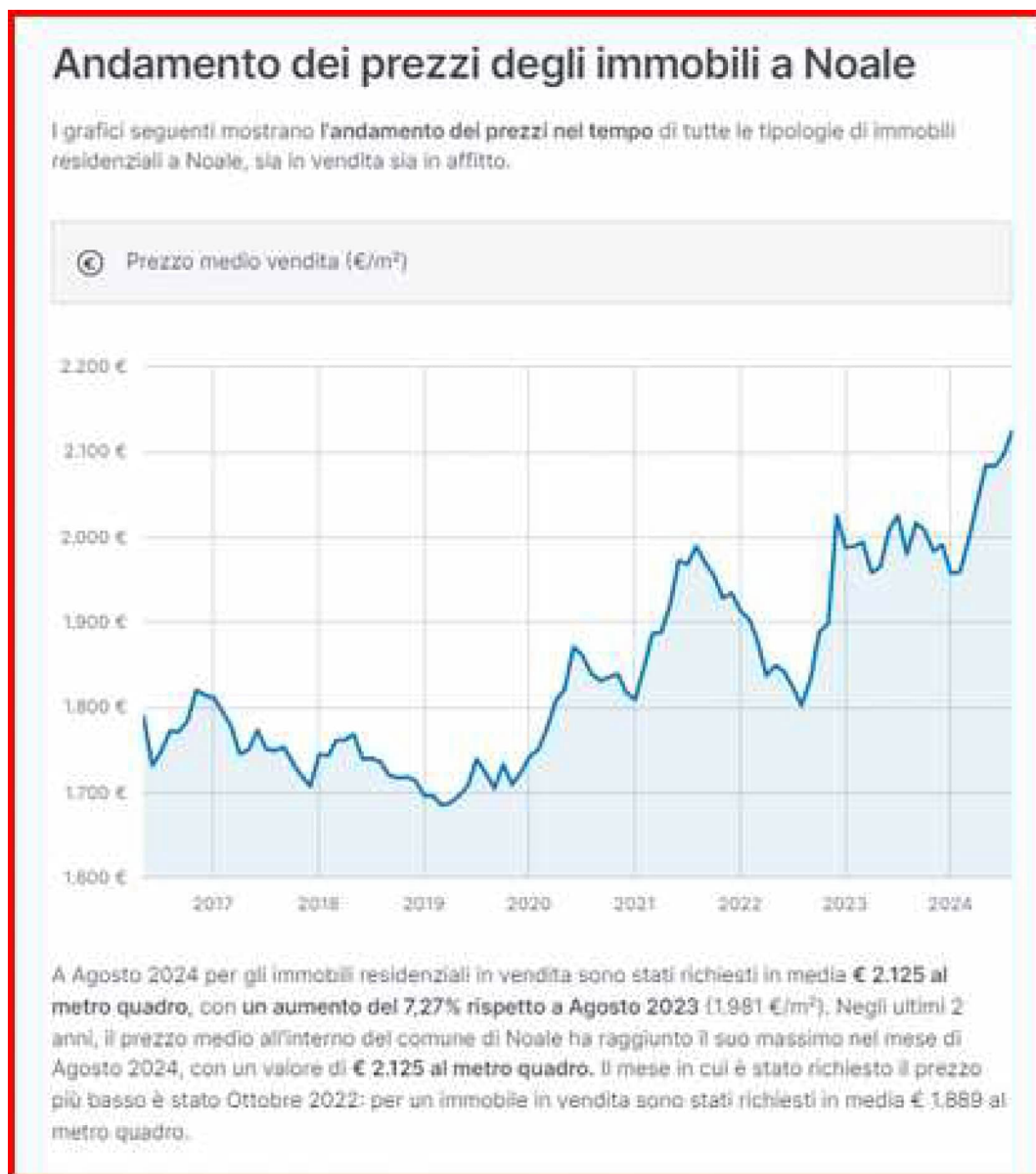


Figura 2

Nel sito di www.immobiliare.it viene riportato:

“... Ad Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.125 al metro quadro**, con un **aumento del 7,27% rispetto a Agosto 2023** (1.981 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Noale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di **€ 2.125 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.889 al metro quadro.

Il c.t.u. ritiene di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 2.000,00.



6.1.3 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 2.000,00, dovrà essere corretto per vetustà Cf.0.80, qualità e stato di manutenzione Cf. 0,70 mediante l'applicazione del **Coefficiente Globale pari a (0,80x0,70) = 0,56** e pertanto si avrà:

superficie commerciale di mq.179,73 x €/mq. 2000,00	= €.	359.460,00-
applicazione Cf. globale 0,56 (€ 359460,00 x 44%)	= €.	158.162,40
Più probabile valore dell'alloggio (359460,00- 158162,4)	= €.	201.297,60
Più probabile valore a corpo dello scoperto a giardino e cammonamenti	= €.	25.000,00
TOTALE PIU' PROBABLE VALORE DEL BENE (201.297,60 + 25.000,00)	= €.	226.297,60

ID	Imme.	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
alloggio con locali accessori (piano interrato,terra e primo)		179,7300	254,88	€ 201.297,60	€ 201.297,60
scoperto a giardino e camminamenti (totale circa mq.230 – val. a corpo)				€ 25.000,00	€ 25.000,00
TOTALE				€ 226.297,60	€ 226.297,60

6.1.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dei corpi indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL LOTTO	
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.788,928
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per eventuale regolarizzazione edilizia	€ 5.000,000
arrotondamento	-8,67
PIU' PROBABLE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 214.500,00

Il più probabile valore del bene, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€ 214.500,00

(Euro duecentoquattordicimilacinquecento/00)



7 OSSERVAZIONI DELLE PARTI.

Il c.t.u. in data 11/09/2024 ha provveduto ad inviare la relazione in bozza alle parti costituite chiedendo loro di far pervenire eventuali osservazioni alla stessa nei termini assegnati dal Giudice.

Le parti **non hanno inviato alcuna osservazione** alla relazione in bozza entro il termine assegnato.



8 CONCLUSIONI.

In conclusione,
vista la non riuscita del tentativo di conciliazione tra le parti;
visto che non sono pervenute nel termine assegnato osservazioni e/o richieste di precisazioni al c.t.u.;
vista l'indivisibilità in natura dei beni oggetto del presente giudizio non è stata formulata alcuna ipotesi divisionale se non quella di assegnare/alienare l'intero bene suddividendone il ricavato in parti uguali tra la parte attrice e la parte convenuta;
si conclude che il **più probabile valore di stima dei beni**, al netto degli adeguamenti e correzioni, ammonta ad

€. 214.500,00

(Euro duecentoquattordicimilacinquecento/00)



9 ALLEGATI.

[All 01 a citazione .pdf](#)

[All 01 b - doc 3 verbale 1 inc mediazione.pdf](#)

[All 01 c - doc 4 com.martellago lettera.pdf](#)

[All 01 d - doc 5 visura catastale \[REDACTED\].pdf](#)

[All 01 e - doc 1 istanza legale per divisio.pdf](#)

[All 01 f - doc 2 delibera patrocínio.pdf](#)

[All 02 dichiarazione contumacia convenuta.pdf](#)

[All 03 incarico e quesito ctu.pdf](#)

[All 04 verbale OOPP del 04giu24.pdf](#)

[All 05 a - NCT estratto mappa.pdf](#)

[All 05 b - elenco subalterni .pdf](#)

[All 05 c - elaborato planimetrico .pdf](#)

[All 05 d - NCEU visura fg. 16 part. 827 sub. 2.pdf](#)

[All 05 e - NCEU visura fg. 16 part. 827 sub. 3.pdf](#)

[All 05 f - NCEU scheda FGL 16 PART 827 SUB 2.pdf](#)

[All 05 g - NCEU scheda FGL 16 PART 827 SUB 3.pdf](#)

[All 06 - doc. 02 denuncia successione.pdf](#)

[All 07a - visura \[REDACTED\].pdf](#)

[All 07b - visura \[REDACTED\].pdf](#)

[All 08a - CE n_45-1980 _titolo.pdf](#)

[All 08b - CE n_45-1980 _elaborato grafico.pdf](#)

[All 08c - abitabilità n_1-1984.pdf](#)

[All 09 - elaborato grafico e foto.pdf](#)

Mira 01 ottobre 2024

il c.t.u. architetto Stevanato Sandro
(firmato digitalmente)

