

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Causa R.G. n. 5765/2022

promossa da Ortles 21 s.r.l. con avv. Sternini

contro

e contro le curatore dei beni di I

nonchè contro: E

**AGGIORNAMENTO DELLA
PERIZIA DI STIMA DATATA 07.06.2021
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2020
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1**

PREMESSA

Il Giudice dott. Ivana Morandin con provvedimento del 03.02.2025, considerato necessario disporre un aggiornamento della perizia di stima in relazione al Lotto 1, sia tenuto conto della procedura di esproprio gravante sullo stesso, sia per la necessità di accertare se il compendio in questione sia effettivamente divisibile in natura tra i comproprietari e secondo quali specifiche modalità, ha disposto che il perito



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

stimatore Ing. Paola Rossi aggiorni la perizia di stima relativa al Lotto 1, con specifico riferimento ai punti indicati in motivazione.

La sottoscritta, svolte le ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Donà di Piave, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Anas Ufficio Espropri del Veneto e Friuli Venezia Giulia, espone di seguito i risultati in merito ai+ quesiti posti.

4bis. IN SOSTITUZIONE DEL PAR. 4 DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 7.6.2021, LIMITATAMENTE ALLA PARTE RELATIVA AL LOTTO 1

Successivamente al deposito della mia perizia di stima del 7.6.2021, sono intervenute modifiche alla situazione urbanistica dei terreni del Lotto n. 1. Dette modifiche non incidono sul valore di mercato degli immobili ma, per semplicità di lettura, ritengo opportuno sostituire il par. 4 nella parte relativa al Lotto n. 1, con il seguente:

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, mapp. 389 di mq 10.168 e mapp. 594 di mq 448

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 19/03/2025 (v. all. II^{bis}) è descritta la situazione urbanistica dei mappali del Lotto n. 1, di cui riassumo di seguito i dati fondamentali.

La Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata il 05.10.2022 ed entrata in vigore il 23.12.2022 (v. stralcio all. I3^{bis}) comprende il mapp.389 in parte in Zona Agricola, in parte in Lotti con Superficie Complessiva Predefinita n. 371 e n. 372, in parte in Fascia di rispetto stradale. In sostanza il mappale 389 ricade per circa mq 7.924¹ in zona agricola lavorata a seminativo, e per circa mq 2.244² in zona edificabile. Su questi Lotti n. 371 e 372, le NTO ammettono in ciascuno la realizzazione di un edificio residenziale con Superficie Complessiva massima di mq

¹ La superficie è ricavata dai dati catastali, quindi è approssimata.

² La superficie è ricavata dalle NTO della Variante Generale, quindi è approssimata.



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

242. Faccio presente che con le “Definizioni” del nuovo Regolamento Edilizio, entrate in vigore il 23.12.2022, la capacità edificatoria viene parametrata in base alla Superficie Complessiva SC (cioè Superficie utile di pavimento dei vani principali + 60% della superficie dei vani accessori), mentre in precedenza veniva parametrata in base alla Superficie Netta di Pavimento (che non comprendeva parte delle superfici accessorie, quali scale interne, vani al piano interrato ecc.): in sostanza la attuale capacità edificatoria massima di ciascuno dei due lotti espressa in $SC = mq\ 242$, è pressochè equivalente alla capacità edificatoria massima di ciascuno dei due lotti espressa in $Sn_p = mq\ 220$ nella mia perizia del 07.06.2021.

La Variante comprende invece il mapp. 594 in parte in zona Sc – Area a parco, gioco e sport, in parte in Viabilità esistente e in parte in Fascia di rispetto stradale. In sostanza ricade in gran parte in area per spazi pubblici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma le dimensioni molto limitate (mq 448) e la posizione compresa fra sedi viarie, non ne consentono possibilità concrete di sfruttamento.

Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), approvato il 01.12.2022, ha classificato il mappale 389 con Pericolosità Idraulica P2 e Rischio Idraulico R1, ed il mappale 594 con Pericolosità Idraulica P2 e Rischio Idraulico in parte R1 ed in parte R2. Questa classificazione ha in concreto rilevanza solo per la porzione edificabile del mapp. 389, che è soggetta all'art. 13 delle NTA del PGRA. Questa norma subordina l'attuazione degli interventi alla Verifica della Compatibilità Idraulica (VCI) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2. Comunque dalla tavola del Rischio appare che in questa zona il tirante idraulico con un tempo di ritorno di 100 anni sia basso, e conseguentemente si può ipotizzare che la condizione richiesta per edificare sia soddisfatta mantenendo il piano di calpestio dei fabbricati da costruire ad una quota pressochè ordinaria. Va



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

anche detto che sono attualmente in corso lavori di rinforzo degli argini del Piave, che dovrebbero permettere entro tempi ragionevoli, una diminuzione della Pericolosità Idraulica.

**6.bis IN SOSTITUZIONE DEL PAR. 6 DELLA PERIZIA DI STIMA DEL
7.6.2021, LIMITATAMENTE ALLA PARTE RELATIVA AL LOTTO 1**

Le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio pubblicità immobiliare, elencate nella mia perizia del 7.6.2021, erano aggiornate al 21.05.2021. Ho quindi aggiornato le visure di trascrizioni e iscrizioni e, trattandosi di giudizio di divisione, le ho estese anche ai comproprietari non eseguiti del Lotto n. 1.

Per semplicità di lettura, ritengo opportuno sostituire il par. 6 nella parte relativa al Lotto n. 1, con il seguente (visure aggiornate al 31.03.2025):

6.1^{bis} Storia della proprietà

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594

Gli immobili compresi nel Lotto 1 risultano in proprietà degli eseguiti per la quota di 2/36, per la quota di 12/36, per la quota di 2/36, e dei non eseguiti per la quota di 2/36, o e per la quota di 18/36.

Esiste la seguente storia:

*In forza di atto di compravendita del 22.12.1980 rep. n. 55107 del notaio De Mezzo, trascritto il 06.01.1981 ai nn. 197/166 (v. Nota per Trascrizione all. D1 della perizia del 7.6.2021), nato il C nata il coniugi in comunione dei beni, no nato e a nata il coniugi in comunione dei beni, acquistavano il mapp. 137 di mq 11.260 del Fg, 24 di San Donà di Piave.

*Con successivi frazionamenti catastali il mappale 137 originava gli attuali mapp. 389 di mq 10.168, 390 di mq 534, 593 di mq 110, 594 di mq 448.

*Il 29.10.2013 ai nn. 28414/19653 veniva trascritto atto del 14.10.2013 rep. n. 15



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

del notaio Marco Banchini, di accettazione di eredità con beneficio di inventario
contro [redacted], a favore di [redacted]

[redacted] Sulla nota di Trascrizione non venivano indicati i beni.

*Per successione di [redacted] perita il 29.07.2013, trascritta il 05.08.2014
ai nn. 20241/ 14586 (v. Nota per Trascrizione all. D2 della perizia del 7.6.2021), il
coniuge [redacted] ereditava la quota di 3/36, e i figli [redacted] nato
il [redacted], [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nata il [redacted]
ereditavano ciascuno la quota di 2/36 dei mapp. 389 e 594 del Fg.24 di
San Donà di Piave, e altri beni del Lotto n. 2.

*Il 21.06.2018 ai nn. 21008/14493 veniva trascritto l'atto del 04.06.2018 rep. n.
2244/1584 del notaio Marco Banchini (v. Nota per Trascrizione all. D2 della perizia
del 7.6.2021) con il quale [redacted] dichiarava di rilasciare a favore dei
creditori tutti i beni relativi alla eredità di [redacted] L'annotazione del
rilascio dei beni ai creditori è stata presentata il 28.06.2018 ai n. 21767/2986.

*Il 31.03.2021 ai nn. 10988/7933 veniva trascritto l'atto del 14.10.2013 rep. 15/8
del notaio Marco Banchini (v. Nota per Trascrizione all. D2 della perizia del
7.6.2021) di accettazione di eredità con beneficio di inventario contro
[redacted] a favore di [redacted]

[redacted] Sulla nota di Trascrizione venivano indicati i beni del Lotto n. 1 e del Lotto
n. 2.

*Il 21.09.2022 ai nn. 34829/24766 veniva trascritta domanda giudiziale del
30.08.2022 rep. 5051 del Tribunale di Venezia, per la divisione degli immobili in San
Donà di Piave Fg. 24 mapp. 389 e 594 di [redacted]

degli immobili in Eraclea Fg. 41 mapp. 96, 77/2 e 77/3 di [redacted]



6.2bis Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

-Vincolo di inedificabilità assunto con atto del 26.11.1979 rep. 47085 del notaio De Mezzo, trascritto il 01.12.1979 ai nn. 19553/15925 (è relativo agli immobili del Lotto n. 1).

6.3bis Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che potranno essere cancellati dalla procedura

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.05.2016 ai nn. 15597/2660, derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015 rep. n. 8428 del Tribunale di Venezia, a favore di Banca Popolare Friuladria spa., contro

Importo del capitale €. 136.797,82; importo dell'ipoteca €. 180.000,00.
Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di [redacted], e per la quota di 2/36 ciascuno di [redacted] e [redacted] (Lotto 1); Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di [redacted], e per la quota di 2/36 ciascuno di [redacted] e [redacted] (Lotto 2), e altri beni non oggetto della presente relazione.

*Sentenza dichiarativa di fallimento atto del 20.11.2017 rep. n. 180/2017 del Tribunale di Venezia, trascritta il 22.12.2017 ai nn. 42363/28290, a favore della massa dei creditori del fallimento

nonché del socio illimitatamente responsabile [redacted] de. Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 (Lotto n. 1), Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 (Lotto n. 2) per la quota di 2/36 di [redacted] e [redacted], e altri beni non oggetto della presente relazione.

Con annotazione di restrizione di beni n. 35850/4988 del 07.12.2020, vengono liberati i beni compresi nei lotti n. 1 e n. 2 della presente relazione, ma rilevo un



errore materiale nella descrizione del map. 77 sub 3 riportata nella Nota in quanto viene indicato "Comune di San Dona' di Piave" anziche' "Comune di Eraclea".

*Pignoramento trascritto il 23.04.2020 ai nn. 10742/7488, a favore di Credit Agricole Friuladria spa, contro

Stefano. Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di Barbazza Sergio, e per la quota di 2/36 ciascuno di

Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di per la quota di 2/36 ciascuno di

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalita' pregiudizievoli, gravanti sulle quote di comproprietà degli esecutati, comportera' una spesa preventivata in €. 1.200,00 per il Lotto n. 1. Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detto importo andrà detratto dal valore della quota degli immobili degli esecutati.

Nota: I costi di cancellazione sopra indicati sono ipotetici in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

8bis. IN SOSTITUZIONE DEL PAR. 8 DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 7.6.2021, LIMITATAMENTE ALLA PARTE RELATIVA AL LOTTO 1 CON PRECISAZIONI CIRCA LA PROCEDURA DI ESPROPRIO

Successivamente al deposito della mia perizia di stima del 7.6.2021, in relazione agli immobili del lotto n. 1, sono intervenute modifiche alla situazione urbanistica (già sopra descritte) e nuove informazioni circa la procedura espropriativa in corso.

Dette modifiche e integrazioni non incidono sul valore di mercato degli immobili ma, anche per tener conto che ora si tratta di giudizio di divisione, ritengo opportuno



sostituire il par. 8 nella parte relativa al Lotto n. 1, con il seguente:

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594

Si tratta di terreni situati a circa 4 Km dal centro del Comune di San Donà di Piave, in prossimità del più grande centro commerciale della zona (Centro Piave). La zona è ottimamente servita dalla rete stradale. I terreni presentano forma regolare e giacitura pianeggiante. La destinazione urbanistica, dettagliatamente descritta al par. 4^{bis}, è in parte agricola lavorata a seminativo (parte del mapp. 389 di mq 7.924³), in parte lavorata a seminativo ma edificabile (parti del mapp. 389 individuati con i Lotti con Superficie Complessiva Predefinita n. 371 e 372, rispettivamente di mq 1.126 e 1.118⁴), in parte assimilabile ad agricola, incolta, compresa fra sedi viarie e quindi difficilmente sfruttabile (mapp.594 di mq 448).

Evidenzio che, in seguito al provvedimento della Competente Direzione Tecnica di Anas spa n. CDG-0750447-1 DEL 03.09.2024 di approvazione del progetto definitivo dei lavori S.S. N. 14 “DELLA VENEZIA GIULIA” VARIANTE DI SAN DONÀ DI PIAVE (VE) – 3° LOTTO SCAVALCO DELLA ROTATORIA DI CALVECCHIA, e contestuale dichiarazione di Pubblica Utilità, si è avviata la procedura di esproprio per immobili della zona, che coinvolge il mappale 389 del Fg. 24 oggetto della presente relazione. In seguito a richiesta della scrivente l’Anas, con PEC del 21.03.2025 (v. all. M1) ha precisato quanto segue:

-il mappale indicato al foglio particella 389 sarà oggetto esclusivamente di occupazione temporanea non preordinata all’espropriazione per complessivi mq 2.245;

-il mappale indicato al foglio 24 particella 594 non risulta interessato dall’intervento;

³ La superficie è ricavata dai dati catastali, quindi è approssimata.

⁴ La superficie fondiaria è ricavata dalle NTO della Variante generale n. 24 al PI approvata.



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

-l'indennità sarà trasmessa nella successiva fase procedurale, pertanto non è stato effettuato alcun versamento in favore delle proprietà interessate.

In conclusione la procedura espropriativa in corso non incide sulla stima perché non vi sarà alcun esproprio nei mappali oggetto della presente relazione, ma solo l'occupazione temporanea di una porzione di mq 2.245 del mapp. 389 posta all'estremità sud (quindi non interessante la porzione edificabile del mapp. 389) che verrà poi comunque indennizzata.

Il valore di mercato viene ricercato tramite stima comparativa, sulla base di indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori del territorio e associazioni di categoria.

Considerate le caratteristiche dei terreni sopra descritte, assumo i seguenti valori:

*Porzione edificabile del mapp. 389:

Lotto con Sup. Predefinita n. 371

Superficie mq 1.126

Capacità edificatoria SC = mq 242

Lotto con Sup. Predefinita n. 372

Superficie mq 1.118

Capacità edificatoria SC = mq 242

Riduzione per l'immediatezza della vendita - 5%

Valore commerciale:

mq di SC (242+242) x €. 145,00/per mq 1 di SC x (1-0,05) = €. 66.671,00

*Porzione agricola del mapp. 389:

Superficie mq 7.924

Riduzione per l'immediatezza della vendita - 5%

Valore commerciale:

mq 7.924 x €/mq 8,00 x (1-0,05) = €. 60.222,40



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

*Mapp. 594:

Superficie mq 448

Riduzione per l'immediatezza della vendita - 5%

Valore commerciale:

mq 448 x €/mq 4,00 x (1-0,05) = €. 1.702,40

Totale €. 128.595,80

Arrotondato €. 128.600,00

**9.bis IN SOSTITUZIONE DEL PAR. 9 DELLA PERIZIA DI STIMA DEL
7.6.2021, LIMITATAMENTE ALLA PARTE RELATIVA AL LOTTO 1
CON ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITA' TRA I
COMPROPRIETARI**

Considerato che il valore complessivo degli immobili del Lotto n. 1 da dividere è pari ad €. 128.600,00, le quote spettanti ai comproprietari sono le seguenti:

*Quota spettante a _____ e (esecutato)

€. 128.600,00 x 2/36 = €. 7.144,44

arrotondato €. **7.150,00**

*Quota spettante a _____ (esecutato)

€. 128.600,00 x 12/36 = €. 42.866,67

arrotondato €. **42.850,00**

*Quota spettante a _____ (esecutato)

€. 128.600,00 x 2/36 = €. 7.144,44

arrotondato €. **7.150,00**

*Quota spettante a _____ (non esecutato)

€. 128.600,00 x 2/36 = €. 7.144,44



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

arrotondato €. 7.150,00

*Quota spettante a

a (non eseguiti)

€. 128.600,00 x 18/36 = €. 64.300,00

arrotondato €. 64.300,00

totale €. 128.600,00

Ritengo che gli immobili del lotto n. 1 non siano comodamente divisibili fra i comproprietari, perchè i seguenti motivi:

a) Va scartata l'ipotesi di assegnare una porzione di terreno agricolo ai proprietari delle quote di 2/36: detta porzione avrebbe una superficie di soli mq 940, troppo modesta per avere un significato economico.

b) Va scartata l'ipotesi di frazionare la porzione edificabile del mapp. 389 dalla porzione dello stesso con destinazione agricola, e assegnare l'una e l'altra ai proprietari delle quote di 12/36 e 18/36. Questo imporrebbe la necessità di costituire una servitù per consentire l'accesso da via Piveran ai mezzi agricoli larga circa m 6 e corrente lungo uno dei due confini della porzione edificabile, e imporrebbe anche la necessità di realizzare un nuovo tombinamento per un tratto del fossato che separa il terreno in oggetto da via Piveran. Si tratta di una soluzione costosa e anche con una incidenza negativa sul valore della porzione edificabile. La soluzione alternativa consistente nell'aprire un nuovo accesso per i mezzi agricoli sul lato sud (cioè da via Mario del Monaco) non è proponibile perché avverrebbe in posizione troppo vicina all'intersezione attuale di due strade molto trafficate (una a due corsie che porta alla rotonda e una a senso unico che esce dal centro commerciale), anche tenendo conto che da qui partirà il nuovo tratto di strada a scavalco della rotatoria (già citata al



TRIBUNALE DI VENEZIA GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 5765/2022
AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO
IN RELAZIONE AL LOTTO N. 1 DELLA E.I. N. 93/2020
dott. ing. Paola Rossi

par. 8bis).

ALLEGATI:

I1bis : Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 19.03.2025 (in sostituzione di Allegato I1 della perizia di stima del 7.6.2021);

I3bis : Stralcio della variante al P.I. approvata il 05.10.2022 (in sostituzione di Allegato I3 della perizia di stima del 7.6.2021);

M1 : Comunicazione di Anas con PEC del 21.03.2025.

San Dona' di Piave, 07.04.2025

L'Esperto alla stima dott. ing. Paola Rossi

