

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
- Sezione Liquidazioni Giudiziali -

Liquidazione Giudiziale n. 55 / 2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia BIANCHI
Curatore: Dott. Gianluca VIDAL

Perizia di stima immobiliare

Si tratta della piena proprietà di tre appezzamenti di terreno edificabile, ad uso residenziale, siti in Comune di San Donà di Piave (VE), località Mussetta di Sopra, facenti parte del Piano Norma residenziale **PN14a**, nel quale è prevista una Superficie Complessiva massima (S.C.) di **mq 9.972**, di cui **mq 3.989** destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

Tali aree non sono urbanizzate e risultano classificate nel Piano degli Interventi in Sottozone "C2": sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

Destinazioni d'uso previste per i terreni in oggetto: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.

18 novembre 2025

Il perito stimatore: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRB SFN 63S27 H823P

Studio in: Gall. Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)

Telefono: 0421.332720

Cell: 348.4445072

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

INDICE

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ	Pg 03
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg 03
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pg 03
4. CONFINI DEI BENI	Pg 04
5. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 04
6. STATO DI POSSESSO.....	Pg 07
7. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 07
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg 13
9. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 15
10. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 16
11. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 17
12. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....	Pg 20

PREMESSA

* In riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, il Curatore Dott. Gianluca Vidal, con istanza datata 06.06.2025, chiedeva all'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Bianchi, di essere autorizzato a procedere alla nomina del sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, come perito stimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED], siti in Comune di San Donà di Piave (VE);

* in data 09.06.2025 il Signor Giudice Delegato autorizzava tale nomina;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di San Donà di Piave (VE), e ha compiuto sopralluogo allo scopo di esaminare i beni oggetto di stima;

* in base agli accertamenti realizzati, il perito ha redatto la presente relazione.

1) Generalità della società in Liquidazione Giudiziale

-
in
corso: liquidazione giudiziale scioglimento – Amministratore Unico: Bortoletto Sante. In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

2) Individuazione dei beni

Si tratta della piena proprietà di tre appezzamenti di terreno edificabile, ad uso residenziale, siti in Comune di San Donà di Piave (VE), località Mussetta di Sopra, facenti parte del Piano Norma residenziale PN14a, nel quale è prevista una Superficie Complessiva massima (S.C.) di mq 9.972, di cui mq 3.989 destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

Tali aree non sono urbanizzate e risultano classificate nel Piano degli Interventi in Sottozone “C2”: sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

Destinazioni d’uso previste per i terreni in oggetto: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.

In allegato **A2** si riporta l’estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali che identificano i terreni edificabili in esame e in allegato **A3** la vista aerea con evidenziata la posizione geografica.

3) Identificazione catastale dei beni

Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

Intestato:

-

➤ **Catasto Terreni - Comune di San Donà di Piave (Codice: H823) –**

Foglio 32 -

* **Mappale 215** – semin. arbor. Classe 2 – Superficie ha 3.46.60 – Deduz. C100; A93; A102
– Redditi: Dominicale Euro 255,62, Agrario Euro 205,85; in allegato **B1** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 264** – semin. arbor. Classe 2 – Superficie ha 0.66.00 – Deduz. A102; C100; A93
– Redditi: Dominicale Euro 48,68, Agrario Euro 39,20; in allegato **B2** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 1346** – semin. arbor. Classe 2 – Superficie ha 2.37.26 – Deduz. A102; C100; A93 – Redditi: Dominicale Euro 174,98, Agrario Euro 140,91; in allegato **B3** si riporta la visura catastale.

La superficie catastale complessiva è la seguente:

$$\text{ha } 3.46.60 + \text{ha } 0.66.00 + \text{ha } 2.37.26 = \text{ha } 6.49.86 \text{ (mq } 64.986).$$

4) Confini

Con riferimento all'estratto mappa catastale, si veda allegato **A3**, i terreni in esame, considerati in corpo unico, confinano a:

- Nord-Est con Mappali 29, 28, 548, 16, 35;
- Sud-Est con canale e Mappale 1347;
- Sud-Ovest con Mappale 1347, canale, Mappali 1350, 1560, 1150, 1348, 1602, 767;
- Nord-Ovest con argine strada Provinciale San Donà di Piave/Grassaga (Via Cirgogno).

5) Atti notarili

I terreni sono stati oggetto dei seguenti atti notarili:

*** Verbale di Assemblea datato 13.05.2024 rep. n. 6084 e racc. n. 4150** del Notaio Marco Bianchini di San Donà di Piave (VE), registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia il 15.05.2024 al n. 12428 serie 1T e trascritto a Venezia in data 15.05.2024 ai nn. R.G. 16332 e R.P. 12249, mediante il quale è stata modificata la denominazione sociale della società

_____ in _____

In allegato **C1** si riporta la copia del documento.

- Atto di “Trasferimento di immobile nell’ambito di vendita competitiva fallimentare”
datato 23.03.2017 rep. n. 1623 e racc. n. 1142 del Notaio Marco Bianchini di di Venezia,
 registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Venezia 1 il 30.03.2017 al n. 1081 S1T e

trascritto a Venezia in data 30.03.2017 ai nn. R.G. 10280 e R.P. 6698, mediante il quale la società “ [REDACTED] , ha ceduto e venduto alla società [REDACTED] il terreno della superficie complessiva di mq 64.986, sito in Comune di San Donà di Piave, località Mussetta di Sopra, facente parte del Progetto Norma P.N. 14-44 cui si accede da Via Cirgogno.

In allegato **C2** si riporta la copia dell’atto notarile.

- **Atto di compravendita datato 17.04.2007 rep. n. 80142 e racc. n. 20368** del Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data 27.04.2007 ai nn. R.G. 17375 e R.P. 9826, mediante il quale la società [REDACTED] [REDACTED], è divenuta proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà, degli immobili oggetto della presente relazione.

In calce alla suddetta Nota, alla Sezione D, si legge:

“Si richiama la servitù di fognatura a favore del Comune di San Donà di Piave, trascritta presso la Conservatoria di Venezia in data 15.09.2006 ai n. 40631/23206, si precisa che nell’atto di preliminare di vendita intercorso tra la parte venditrice e la società P [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto i beni di cui al quadro “B”, quest’ultima si riservava il diritto di nominare persona diversa da se stessa in forza dell’art. 1402 c.c. nominando infatti con il titolo in trascrizione la società [REDACTED]”.

In allegato **C3** si riporta la Nota di Trascrizione.

* * *

Servitù

Costituzione di servitù di fognatura in forza di atto amministrativo datato 16.08.2006 rep. n. 2006/700, Provincia di Venezia, a favore del Comune di San Donà di Piave (VE), contro [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED], relativamente all’immobile identificato al Catasto Terreni, Foglio 32, Mappale 264, per il diritto di servitù di fognatura. In allegato **C4** si riporta la copia del documento.

* * *

Convenzione Edilizia

Si segnala che nell'atto di provenienza datato 23.03.2017 rep. n. 1623 del Notaio Marco Bianchini (si veda allegato **C2**), viene citata una Convenzione Edilizia, che di seguito si riporta in allegato **C5**, nella quale non sono menzionati i Mappali oggetto della presente relazione:

Convenzione edilizia datata 07.06.2006 rep. n. 111734/33572 del Notaio Antonio Bianchini di San Donà di Piave (VE), trascritta a Venezia in data 27.06.2006 ai nn. R.G. 28422 e R.P. 16291, a favore del Comune di San Donà di Piave, [REDACTED] e [REDACTED], oltre ad altri.

Contratto preliminare di compravendita di immobili

Si segnala inoltre che, dalle visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia, effettuate dallo scrivente, è emerso un Contratto preliminare del 23.03.2006, relativo ai beni oggetto della presente relazione, che di seguito si riporta:

Contratto preliminare di compravendita di immobili datato 23.03.2006 rep. n. 6623 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia in data 12.04.2006 ai nn. R.G. 16323 e R.P. 9436, con il quale i S [REDACTED] [REDACTED], si impegnavano a vendere alla società [REDACTED] gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, Foglio 32, Mappali 215 – 264 e 216 (quest'ultimo successivamente frazionato originando il Mappale 1346 oggetto della presente relazione, oltre ad altro Mappale), si veda in allegato **C6** la copia del documento.

A tal proposito il Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso in calce alla Nota di Trascrizione (si veda allegato **C3**), relativa all'atto di compravendita datato 17.04.2007 rep. n. 80142/20368, mediante il quale i [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED] i tre appezzamenti di terreno in esame, si legge:

“..... si precisa che nell'atto di preliminare di vendita intercorso tra la parte venditrice e la

società [REDACTED] avente ad oggetto i beni di cui al quadro "B", quest'ultima si riservava il diritto di nominare persona diversa da se stessa in forza dell'art. 1402 c.c., nominando infatti con il titolo in trascrizione la società P [REDACTED]".

A parere dello scrivente, la Nota di Trascrizione datata 12.04.2006 R.G. 16323 e R.P. 9436, relativa al contratto preliminare sopra citato, doveva essere cancellata al momento della stipula dell'atto di compravendita; compete al Curatore della presente procedura prendere una decisione al riguardo.

* * *

Lo scrivente ritiene utile che la procedura di liquidazione dia incarico a un Notaio di redigere una Certificazione Notarile allo scopo di verificare nel ventennio la continuità delle trascrizioni e la completezza degli atti di provenienza.

6) Stato di possesso

I terreni non sono affittati, ma risultano coltivati a seminativo.

7) Destinazione urbanistica

CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Lo strumento urbanistico che regola le possibili trasformazioni urbanistiche e edilizie dei terreni oggetto di valutazione è il Piano degli Interventi (P.I.) ai sensi della L.R. 12/2004.

Contenuti e campo di applicazione del P.I. :

1. il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11;
2. il campo di applicazione del P.I. è costituito dall'intero territorio del comune di San Donà di Piave, così come individuato nelle tavole di progetto di cui al primo comma lettera f) del precedente Art. 1;
3. le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente;
4. le presenti norme, comprensive degli allegati di cui al primo comma, lettera e) del precedente Art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio e di altri regolamenti comunali.

Norme per il Governo del territorio. Il P.I. si esplicita attraverso:

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato adeguato alle prescrizioni del D.G.P. n. 103/2011 e al verbale della Conferenza di Servizi del 06.09.2011 ed efficace dal 11/07/2011.

In particolare si riporta l'Art. 8 delle norme di attuazione del Piano degli Interventi, concernente il Piano Norma:

Art. 8. PROGETTI NORMA

1. - Negli elaborati grafici di progetto di cui al primo comma, lettera f) del precedente Art. 1. sono stati individuati i perimetri dei progetti-norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute nell'Allegato 2c alle N.T.O. (*repertorio dei Progetti norma*), come precisato nel comma 2 del precedente Art. 2, nonché, per i progetti norma con superficie netta di pavimento a destinazione residenziale, secondo le prescrizioni di cui all'articolo successivo.

2. - Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti-norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, piazze, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree ed opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, comma undici. In ogni caso, la cessione delle aree e la realizzazione delle opere specificamente previste da ciascun progetto norma, in cui sia stato prescritto «l'indice di riequilibrio ecologico», in connessione con opere e/o interventi che, per la loro ampiezza o per loro caratteristiche tecniche e tipologiche, possono generare situazioni di marcato impoverimento naturalistico ambientale, non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. - Quando prescritto dalle norme relative a ciascun Progetto norma, devono essere individuate le aree in cui viene localizzata la Superficie Complessiva destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica o ai programmi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 51 della L.

865/71 ovvero ai sensi della Legge 9 settembre 1999, n. 42 e della L.R. 3 novembre 2017, n. 39 e ss.mm.ii.

4. - Fino ad un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti Norma a prevalente destinazione residenziale e che non comporti una riduzione complessiva della quota minima di aree a standard di 30,00 mq/abitante (di cui almeno 5 mq/abitante a parcheggio), potrà essere monetizzato a prezzi reali e gestito direttamente dai soggetti privati nei termini e con le modalità che saranno definite in sede di convenzione attuativa, mantenendo la destinazione a verde.

5. - Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici e il particolare meccanismo di cessione previsto, si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 31 della LR 11/2004 riguardo i progetti norma residenziali; riguardo i progetti norma a destinazione produttiva, commerciale e direzionale devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui alle lettere b) c) e d) del terzo comma dell'art. 31 della L.R. 11/2004, nonché quelle stabilite dal successivo Art.

43 e, nel caso di insediamenti commerciali, quanto prescritto al comma sei dell'art. 21 della L.R. 50/2012 e dall'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1. Per gli insediamenti residenziali, lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere anche destinazioni non residenziali, purché compatibili con la destinazione della Z.T.O., a condizione che queste destinazioni non modifichino la prevalente destinazione residenziale dell'insediamento e che venga verificato il soddisfacimento delle superfici a standard prescritte dal successivo Art. 43. La convenzione urbanistica dovrà specificamente disciplinare tali profili indicando la quantità massima ammissibile di Superficie Complessiva non residenziale ammessa all'interno di ogni lotto fissando eventuali limiti di flessibilità. In presenza di destinazioni d'uso miste, il Piano Urbanistico Attuativo dovrà indicare la quantità massima di Superficie Complessiva, ovvero di superficie lorda commerciale o direzionale prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel P.U.A. medesimo, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiarie, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali o direzionali sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard di cui al

successivo Art. 43.

6. - Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti Norma, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01.

7. - Le delimitazioni dei Progetti norma riportate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 potranno essere variate con provvedimento del Consiglio Comunale, purché nel rispetto delle *carature urbanistiche* degli stessi di cui all'allegato 2c alle N.T.O.

8. - Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica redatto in conformità alle norme di tutela idraulica di cui ai successivi Art. 12 e Art. 13 Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

9. - All'interno degli ambiti dei Progetti norma, in sede di prima attuazione, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui al successivo Art. 10, fino ad un massimo del 30% della Superficie Complessiva ivi localizzata e previa verifica del rispetto delle quantità minime degli standard urbanistici di cui al successivo Art. 43.

10. - L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei Progetti Norma, come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera al primo comma, lettera f) del precedente Art. 1., ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo.

A miglior chiarimento si riportano:

- in allegato **D1** lo Stralcio della mappa del Piano degli Interventi;
- in allegato **D2** la Scheda normativa con le informazioni urbanistiche, relative al Mappale 264 e gli articoli delle N.T.O. del Piano degli Interventi;
- in allegato **D3** la Scheda normativa con le informazioni urbanistiche, relative al Mappale 215 e gli articoli delle N.T.O. del Piano degli Interventi;
- in allegato **D4** la Scheda normativa con le informazioni urbanistiche, relative al Mappale

1346 e gli articoli delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A norma e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO, VISTA la richiesta acquisita in data 24.06.2025 al prot. n. 31201/2025 e l'integrazione acquisita in data 24.06.2025 al prot. n. 31372/2025, dell'Arch. BARBAZZA STEFANO con sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato dal Tribunale di Venezia; VISTO l'estratto mappa allegato al certificato;

Atteso:

- che il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03.05.2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03.05.2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17.05.2013;
- che per effetto dell'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi;
- che detto Piano degli Interventi è stato oggetto di successive varianti;
- che la Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 78 del 05.10.2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, assume valore di Piano degli Interventi vigente;

CERTIFICA

che l'area censita catastalmente al **Foglio 32 Mappali 215 - 264 - 1346** ed evidenziata nell'estratto mappa:

1) nel Piano degli Interventi vigente (P. I.) è così classificata:

Foglio 32 Mappale 215

-
- ***Parte zona "C2", parte "Viabilità di progetto" disciplinate dal PN14a;***
 - ***Il mappale è interessato per porzione dalla "Fascia di rispetto stradale";***

- Il mappale è interessato per porzione dalla **"Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica"**;
- Il mappale è interessato per porzione da **"Percorsi ciclabili"**;
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: **Terreni idonei in parte a condizione "A", in parte "B"**;
- **Parte aree esondabili o a ristagno idrico.**

Foglio 32 Mappale 264

- Zona **"C2" disciplinata dal PN14a**;
- Il mappale è interessato per porzione dalla **"Fascia di rispetto stradale"**;
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: **Terreni idonei in parte a condizione "A", in parte "B"**;

Foglio 32 Mappale 1346

- Parte **"Sc – Aree a parco, gioco e sport"**, parte **"Viabilità di progetto" disciplinate dal PN14a**;
- Il mappale è interessato per porzione dalla **"Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica"**;
- Il mappale è interessato per porzione da **"Percorsi ciclabili"**;
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: **Terreni idonei a condizione "B"**;
- **Aree esondabili o a ristagno idrico.**

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi vigente.

2) nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è così classificata:

Foglio 32 Mappale 215

Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale:

- Parte **"Area sottoposta a regime di vincolo dal PGBBTR – Rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica"**;

Foglio 32 Mappale 1346

Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale:

- **"Area sottoposta a regime di vincolo dal PGBBTR – Rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica"**;

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette classificazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche allegate al Piano di Assetto del Territorio.

3) nel primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico delle Alpi Orientali, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei

Ministri del 01 dicembre 2022 (pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023), l'area è classificata come segue:

Carta della Pericolosità idraulica: "P1".

Carta del Rischio idraulico: parte "R1", parte "R2".

(P1= rappresenta la pericolosità bassa; P2 quella media; P3 quella elevata)

(R1 = Rischio Moderato)

(R2 = Rischio Medio)

(R3 = Rischio Elevato)

In allegato **E1** si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di San Donà di Piave in data 07.07.2025 prot. n. 0033372/2025.

8) Formalità pregiudizievoli e non pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Venezia** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità relative ai terreni in oggetto (in allegato **F1** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei dati catastali e dei nominativi):

Pregiudizievoli

ISCRIZIONI

- In data **06.10.2023** ai nn. **R.G. 33507** e **R.P. 4944** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (Capitale Euro 394.112,43; Interessi Euro 67.400,00; Spese Euro 38.487,57), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 04.10.2023 rep. n. 13922 del Tribunale di Venezia, a favore di [REDACTED] – con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Solinas, Via delle Industrie 19/C, Venezia, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Iscrizione.

- In data **19.11.2024** ai nn. **R.G. 39754** e **R.P. 6262** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 30.000,00 (Euro 21.398,40), derivante da Sentenza di condanna, Atto Giudiziario datato 24.06.2024 rep. n. 643 del Tribunale di Macerata (MC), a

favore di [REDACTED]

[REDACTED] – con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Letizia Cimini, Via Carducci 25,
[REDACTED]

agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **F3** si riporta la Nota di Iscrizione.

TRASCRIZIONI

- In data 14.08.2025 ai nn. R.G. 30196 e R.P. 22083 – Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale, Atto Giudiziario datato 23.04.2025 rep. n. 86 del Tribunale di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **F4** si riporta la Nota di Trascrizione.

Non pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

Contratto preliminare di compravendita di immobili

Si segnala inoltre che, dalle visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia, effettuate dallo scrivente, è emerso un Contratto preliminare del 23.03.2006, relativo ai beni oggetto della presente relazione, che di seguito si riporta:

Contratto preliminare di compravendita di immobili datato 23.03.2006 rep. n. 6623 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (VE), trascritto a Venezia in data 12.04.2006 ai nn. R.G. 16323 e R.P. 9436, con il quale i [REDACTED]

[REDACTED] si impegnavano a vendere alla [REDACTED] li immobili identificati al Catasto Fabbricati, Foglio 32, Mappali 215 – 264 e 216 (quest'ultimo successivamente frazionato originando il Mappale 1346 oggetto della presente relazione, oltre ad altro Mappale), si veda in allegato **C6** la copia del documento.

A tal proposito il Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso in calce alla Nota di Trascrizione (si veda allegato **C3**), relativa all'atto di compravendita datato 17.04.2007 rep. n. 80142/20368,

mediante il quale i S [REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED] tre appezzamenti di terreno in esame, si legge:

“..... si precisa che nell’atto di preliminare di vendita intercorso tra la parte venditrice e la società [REDACTED] avente ad oggetto i beni di cui al quadro “B”, quest’ultima si riservava il diritto di nominare persona diversa da se stessa in forza dell’art. 1402 c.c., nominando infatti con il titolo in trascrizione l [REDACTED].

A parere dello scrivente, la Nota di Trascrizione datata 12.04.2006 R.G. 16323 e R.P. 9436, relativa al contratto preliminare sopra citato, doveva essere cancellata al momento della stipula dell’atto di compravendita; compete al Curatore della presente procedura prendere una decisione al riguardo.

* * *

Lo scrivente ritiene utile che la procedura di liquidazione dia incarico a un Notaio di redigere una Certificazione Notarile allo scopo di verificare la completezza delle iscrizioni / trascrizioni ipotecarie.

9) Descrizione dei beni

Si tratta della piena proprietà di terreni edificabili di notevole estensione, a destinazione residenziale, classificati nel Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave come “PianoNorma14a” in sigla “**PN14a**”, ubicati in località Mussetta di Sopra, accessibili da Via Cirkogno e da Via Sappada, a circa 2,5 Km dal Municipio del Paese.

I terreni edificabili oggetto di valutazione sono posizionati in zona di nuova espansione edilizia, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di recente costruzione con varie tipologie abitative, tipo villa singola, bifamiliare, a schiera e condominiale con fabbricati di circa sei piani fuori terra. La zona è servita da negozi di vicinato, supermercati, attività commerciali e artigianali attestate lungo gli assi viari.

Le suddette aree sono catastalmente identificate da tre Mappali (264, 215, 1346) con superficie complessiva di ha 6.49.86 (mq 64.986).

Nelle vicinanze si trovano alcune aree con destinazione mista (industriale, artigianale e commerciale), il cui tessuto è caratterizzato dalla presenza di immobili di dimensioni rilevanti con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come aree a

parcheggio o come aree di deposito/stoccaggio materiali, complementari alle attività artigianali / produttive.

L'inviluppo planimetrico dell'area si articola secondo una forma geometrica a L e confina a Nord-Est con area agricola; a Nord-Ovest con strada Provinciale San Donà di Piave / Grassaga; a Sud-Est con area piantumata a verde; a Sud-Ovest con area urbanizzata e parte edificata.

L'accessibilità stradale ai terreni è garantita dalla S.P.56 – Via Unità d'Italia sulla quale si innesta Via del Perer, dalla strada Via Teresa di Calcutta, viabilità di Lottizzazione esistente, da Via Sappada e da Via Cirgogno.

Il Casello Autostradale più vicino è quello di Noventa di Piave (VE) che dista circa 5 Km. La Stazione Ferroviaria dista circa 600 metri; la stazione Autobus (ATVO) si trova a circa 700 metri.

La nuova viabilità di lottizzazione è prevista nel lato Nord-Est da una strada che collegherà Via Cirgogno alla strada esistente, Via Madre Teresa di Calcutta.

La morfologia dell'area è pianeggiante, priva di ostacoli al suo interno, non sussistono fabbricati e allo stato attuale si presenta con la superficie per lo più coltivata a seminativo. Il Mappale 1346 confina con un'area adibita a verde costituita da piantumazione, in particolare alberi di recente messa a dimora e nell'incrocio tra Via Madre Teresa di Calcutta con Via Laura Bassi è presente una colonnina Enel per il collegamento elettrico.

A supporto della descrizione dei terreni si veda la documentazione fotografica allegata alla presente relazione (allegato **H1**).

10) Consistenza dei beni

Nel Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative – nell'Allegato 2c - Repertorio dei Progetti Norma residenziali e produttivi, dei PUA residenziali e produttivi, dei SUA residenziali, hanno valore prescrittivo i parametri contenuti nella seguente Tabella:

A) - Tabella 3: Repertorio dei Progetti norma residenziali, sono riportati i dati tecnici relativi ai parametri che definiscono l'edificabilità prevista dallo strumento urbanistico denominato **PN14a** e precisamente:

- **PARAMETRI INDICATIVI**

1) – Superficie territoriale	mq 64.704
2) – Superficie fondiaria	mq 39.759
3) – Superficie a verde privato	mq -
4) – Superficie viaria totale	mq 2.388

• PARAMETRI PRESCRITTIVI

5) – Superficie totale a verde e servizi pubblici	mq 21.424
6) – Superficie a parcheggio totale	mq 1.133
7) – Superficie totale destinata a F4 mq	mq -
8) – Superficie Complessiva massima (S.C.+E.R.P.)	mq 9.972
9) – Superficie Complessiva minima destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)	mq 3.989
10) –Indice di riequilibrio ecologico	SI

• PARAMETRI INDICATIVI

11) – Superficie Netta di Pavimento massima (S.N.P.)	mq 9.065
12) – Volume Complessivo = S.C. x 3	mc 29.916
13) Abitanti teorici = Volume complessivo : 3 =	199
14) – Superficie a verde e servizi pubblici mq/abitante	107,43
15 – Superficie a parcheggio mq/abitante	5,68

• PRECISAZIONI

La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie Complessiva, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, verde e servizi pubblici. In allegato **E2** si riportano le N.T.O. e la Tabella n. 3 dei progetti norma residenziali.

11) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di aree edificabili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari. Nello specifico lo scrivente ha assunto le informazioni ai fini di reperire valori di terreni in vendita e/o atti di compravendite nonché valori di terreni oggetto di vendite all'asta di terreni edificabili comparabili.

Dalle ricerche espletate si riportano i dati salienti acquisiti:

PRIMO COMPARABILE

1) Il Comune di San Donà di Piave, a ottobre 2024, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha proceduto all'alienazione di terreno edificabile di sua proprietà, sito nel Comune di San Donà di Piave, in Via Mussetta di Sopra. Si tratta di un'area edificata con immobili in stato di degrado, della superficie fondiaria complessiva di mq 4.114 con Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) edificabile pari a mq 1.772. La valutazione dell'area è stata eseguita in data 09.01.2025 dal Geom. Mauro Ferrazzo che stimava il terreno edificabile al valore di €/mq 330,00 per la SNP di mq 1.772 = € 584.760,00, arrotondato a € 585.000,00 (al netto degli oneri di demolizione dei vecchi fabbricati), si veda allegato **G1**.

La prima asta pubblica è stata svolta in data 20.05.2025, con esito negativo.

Il secondo tentativo di vendita all'asta, con prezzo base diminuito del 10%, pari a € 526.500,00, ha avuto esito negativo.

Il prossimo esperimento d'asta non è ancora stato fissato, tuttavia il prezzo si ipotizza possa essere diminuito di un ulteriore 10%, pertanto pari a € 473.850,00 corrispondente al valore SNP così calcolato: $€ 473.850,00 : mq 1.772 = \text{€/mq } 267,41$

SECONDO COMPARABILE

2) Perizia di stima su Esecuzione Immobiliare n. 42/2020 datata 25.05.2021, concernente un terreno edificabile sito a San Donà di Piave, in Via Baron angolo con Via Venezia proprietà ex Enel, avente una consistenza di mq 1.742 con la possibilità di realizzare una SNP di mq 2.920. Il c.t.u. ha stimato l'area al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto a € 1.197.774,00. Il calcolo del valore a mq di SNP risulta : $€ 1.197.774,00 : mq 2.920 = \text{€/mq } 410,20$

Nell'ultima valutazione reperita on line, il prezzo è sceso a € 510.959,00, con valore di SNP pari a : € 510.959,00 : mq 2.920 = **€/mq 175,00** (si veda allegato **G2**).

TERZO COMPARABILE

3) Atto di compravendita del 05.06.2023 relativo a un terreno edificabile inserito nel comparto denominato A.I.U. 2/A in Comune di San Donà di Piave, posto tra Via Monsignor Romero e Via Pier Paolo Pasolini, di superficie fondiaria di mq 2.764 e di SNP pari a mq 921, veniva compravenduto al prezzo di € 333.000,00 che corrisponde al valore di SNP = **€/mq 362,00** (si veda allegato **G3**)

RIEPILOGO VALORI UNITARI COMPARABILI

A) Comparabile	uno	€/mq 267,41
B) Comparabile	due	€/mq 175,00
C) Comparabile	tre	€/mq 362,00

Analizzati i dati sopra riportati (sottolineando la notevole differenza nella consistenza dei beni comparabili rispetto ai terreni oggetto di stima), consultate alcune agenzie immobiliari di San Donà di Piave, sentiti diversi costruttori immobiliari, fatte le doverose considerazioni circa la posizione dell'area edificabile da stimare e analizzati i seguenti fattori:

Fattori esterni:

- grado di urbanizzazione della zona;
- ubicazione nel contesto urbanizzato cittadino;
- sistema viario di accesso ai beni in oggetto;
- dinamica del settore immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare nel settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni.

Fattori specifici:

- terreno edificabile a destinazione residenziale;
- opere di urbanizzazione da eseguire;
- notevole estensione dei terreni edificabili: ha 6.49.86 (mq 64.986).

- posizione favorevole rispetto alla viabilità principale;
 - vicinanza alla Stazione Ferroviaria, alla stazione degli Autobus e al Centro Commerciale McArthurGlen Designer Outlet di Noventa di Piave;
 - superficie Complessiva massima realizzabile **mq 9.972,00**;
- lo scrivente elabora la propria valutazione.

GIUDIZIO DI STIMA

In via prudenziale, dal momento che i terreni presentano le seguenti caratteristiche:

- la notevole estensione, difficile da recepire dal mercato in tempi brevi;
- l'assenza delle opere di urbanizzazione;
- la posizione periferica rispetto al centro;

lo scrivente ritiene che il possibile valore da proporre al mercato sia di € 130,00/mq di Superficie Netta di Pavimento.

Il perito nella stima ha inteso valorizzare il bene in oggetto, attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, tenendo comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, in una zona con prevalente destinazione residenziale di recente formazione.

Per quanto sopra il valore di stima viene così definito:

S.C. mq 9.972 x € 130,00/mq = € 1.296.360,00

Valore commerciale arrotondato

€ 1.300.000,00

(euro-unmillionetrecentomila/00)

12) Regime fiscale della cessione

La cessione dei beni sarà soggetta a imposizione fiscale che sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito gli elementi utili alla stima dei beni in esame e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 18 novembre 2025

Il perito stimatore
Arch. Stefano Barbazza
(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

A1) Visura camerale della società

A2) Estratto mappa catastale

A3) Vista aerea

B1-B2-B3) Visure catastali

C1-C2-C3-C4-C5-C6) Atti notarili

D1) Stralcio mappa del Piano degli Interventi

D2-D3-D4) Schede Urbanistiche

E1) Certificato di Destinazione Urbanistica

E2) Norme Tecniche Operative Allegato 2c – Tabella 3 repertorio progetti norma residenziali

F1-F2-F3-F4) Formalità pregiudizievoli

G1-G2-G3) Comparabili

H1) Documentazione fotografica
