

TRIBUNALE DI VENEZIA
PRIMA SEZIONE CIVILE
R.G. N° 5053/2018
Giudice Dott. Fabio Massimo Saga
promossa da
.....
contro
.....
.....

RELAZIONE INTEGRATIVA
(scioglimento riserva del 4.7.2023)

Il sottoscritto Ctu, in considerazione di quanto disposto con lo scioglimento della riserva del 4.7.2023, ha ricevuto il seguente incarico suppletivo :

"Invita il c.t.u. arch. Callegari, letta la perizia del Dott. Farano e tenuto conto delle differenti consistenze dei differenti mappali, a percentualizzare sul TOTALE le diverse attribuzioni, tenuto conto che all'ultima udienza nonché nella perizia si è preso atto che il compendio costituirà un unico lotto non diviso ("I beni immobili oggetto del contenzioso sono bene unico e indivisibile, pertanto è possibile realizzare unicamente un lotto unico" pag. 23 perizia depositata in data 3.1.2020), entro il 1° .9.2023."

Letta la relazione del precedente Ctu depositata il 3.1.2020 (prodotta senza i relativi allegati) precisa quanto segue:

1- i valori stimati dall'agronomo dott. Farano sono i seguenti:

€ 73.566,67 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 106 sub. 2

€ 3.982,00 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 106 sub. 15

€ 220,00 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 398

€ NULLA per quanto riguarda l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 400 che non è stato valorizzato.

Per dare risposta al nuovo quesito è quindi necessario definire il valore del mappale 400 il quale, simile per natura, posizionamento, qualità e categoria catastale agli altri terreni stimati, non potrà che avere lo stesso valore unitario applicato di €/mq. 10



mq. 38 x €/mq. 10 = € 380

Ciò premesso i valori immobiliari sono quindi i seguenti:

- € 73.566,67 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 106 sub. 2
- € 3.982,00 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 106 sub. 15
- € 220,00 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 398
- € 380,00 per l'immobile identificato in Comune di Venezia fg. 154 mappale 400

Il valore complessivo del compendio è quindi il seguente: € 78.148,67

Il Ctu procede a rispondere al quesito posto, percentualizzando le diverse attribuzioni rispetto al totale del valore immobiliare del compendio pari ad € 78.148,67.

Comune di Venezia, Catasto Terreni

FOGLIO 154

Particella 400 = (0,005%)

semin arbor cl. 2, di ha 00.00.38, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,22;

Attuali intestatari:

.....	25 / 450	piena proprietà
.....	75 / 450	in regime di separazione dei beni
.....	25 / 450	piena proprietà
.....	75 / 450	in regime di separazione dei beni
.....	250 / 450	piena proprietà

.....

Particella 398 = (0,003%)

semin arbor cl. 2, di ha 00.00.22, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,12;

Attuali intestatari:

.....	7 / 36	in regime di separazione dei beni
.....	7 / 36	in regime di separazione dei beni
.....	2 / 36	piena proprietà
.....	20 / 36	piena proprietà

Particella 106 sub. 15 = (0,051%)

Via Cà Colombara, piano T, area urbana, cat. F1, mq. 392 (trecentonovantadue);

Attuali intestatari:



.....	1 / 36	in regime di separazione beni
.....	1 / 36	in regime di separazione beni
.....	6 / 36	in regime di separazione beni
.....	2 / 36	piena proprietà
.....	6 / 36	in separazione beni
.....	20 / 36	piena proprietà

-Particella 106 sub. 2 = (0,941%)

Z.C. 9, Via Cà Colombara n. 7, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7 (sette), con sup. cat. mq. 130 (centotrenta), sup. cat. escl. aree scoperte di mq. 130 (centotrenta), Rendita Euro 505,40;

Attuali intestatari:

.....	25 / 450	piena proprietà
.....	75 / 450	in regime di separazione dei beni
.....	25 / 450	piena proprietà
.....	75 / 450	in regime di separazione dei beni
.....	250 / 450	piena proprietà

In buona sintesi

La percentualizzazione sul ricavato dalla vendita, qualsiasi sia la somma ottenuta, è così espressa:

incidenza percentuale dei singoli mappali:

Particella 400 = 0,005%

Particella 398 = 0,003%

Particella 106 sub. 15 = 0,051%

Particella 106 sub. 2 = 0,941%

Procedimento per calcolare le somme da liquidare:

ricavato vendita x percentuale incidenza (della singola particella) = valore immobile estrapolato rispetto al totale della vendita

→ per definire la somma da liquidare al singolo comunista basta applicare le percentuali di comproprietà, proprie per ciascun immobile, al valore così estrapolato .

In fede

Mestre, 11 luglio 2023

arch. Maurizio Callegari



