

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

*promossa da*

.....

*contro*

.....

.....



**RELAZIONE FINALE****Premessa e quesito**

Il sottoscritto architetto Maurizio Callegari è stato nominato Ctu in data 14.10.2021 nella causa civile n. 5053/2018 RG ricevendo il seguente quesito

*“regolarizzare tutti i passaggi di proprietà allegati dall’attore al fine di permettere la corretta rappresentazione a livello di banche dati dell’Agenzia delle Entrate delle quote oggi dedotte dall’attore in atto di citazione, laddove i calcoli siano esatti, ai fini dell’agognata vendita giudiziale. Si tenga anche conto dell’estinzione del diritto di abitazione. Renda il Ctu il resoconto dell’attività svolta. Dica appena acclarato se sia necessario una sentenza che dichiari le quote indicate in atto di citazione per regolarizzare i vari passaggi. ”*

Successivamente, all’udienza del 5 ottobre 2022 il Giudice fissava termine al 30.11.2022 al Ctu *“per la relazione dell’attività svolta in uno ai risultati raggiunti ai fini della vendita dei cespiti oggetto di causa: invita all’uopo il Ctu a indicare ogni immobile separatamente con i riferimenti catastali e per ogni immobile indicare le provenienze come regolarizzate”*

**Le attività svolte****10 novembre 2021 ore 9,30**

Inizio operazioni peritali presso lo studio del Ctu. Non è comparso nessuno

*Il Ctu ha da subito proposto ai legali di essere autorizzato ad accertare la modalità di risoluzione delle problematiche sollevate nella relazione notarile ricevendo le loro favorevoli adesioni.*

*Ha quindi organizzato un incontro con il Notaio Minazzi di Venezia.*

**18 febbraio 2022**

Incontro con il Notaio Alexandro Minazzi presso il suo studio sito a Venezia, San Marco 1812, al fine di individuare le operazioni necessarie per regolarizzare i passaggi di proprietà dei beni oggetto del contendere.



*Per meglio comprendere le problematiche riguardanti la situazione delle quote il Ctu ha contattato il Notaio Bandieramonte di Mestre relativamente all'atto dallo stesso stipulato rep. 79376 del 12.4.2017.*

### **23 febbraio 2022**

Corrispondenza con Notaio Stefano Bandieramonte per quanto è stato dichiarato nell'atto rep. 79376 dello stesso del 12.4.2017 con particolare riguardo al diritto di prelazione dei coeredi ..... relativo ad un terreno venduto da ..... a ..... e .....  
Si veda a tale proposito la corrispondenza allegata con la risposta del Notaio del 24 febbraio 2022.

*Incontrato il Notaio Minazzi e ricevuta risposta dal Notaio Bandieramonte, il Ctu ha organizzato una riunione con i legali per rappresentare loro l'esito delle attività fin lì svolte.*

### **28 marzo 2022 ore 17,00**

Prosecuzione operazioni peritali presso lo studio del Ctu alla presenza per parte attrice dell'avvocato Daria Paparella e per parte convenuta dell'avvocato Gabriele Anni.

Il Ctu ha illustrato gli esiti delle informazioni assunte dai notai Minazzi e Bandieramonte.

Il Ctu suggerisce di considerare la possibilità di stipulare un atto notarile con il quale ..... accettino l'eredità in morte di ..... e rinuncino al diritto di prelazione. Successivamente il Ctu avrebbe presentato voltura per aggiornamento intestazione catastale in morte della signora ..... (per il solo diritto di abitazione).

I legali hanno quindi invitato il Ctu a richiedere al Notaio Minazzi un preventivo per la redazione dell'atto e di presentare la voltura catastale.

### **22 aprile 2022**

Preventivo del Notaio Minazzi (richiesto in data 28 marzo) per la stipula delle accettazioni di eredità e la contestuale rinuncia alla prelazione da parte dei coeredi.

### **31 maggio 2022**

Richiesta e ottenimento da parte del Comune di Venezia dell'estratto per riassunto dell'atto di morte e del certificato di morte di .....

### **18 ottobre 2022**

Stipula atto rep. 5813 Notaio Alexandro Minazzi con il quale:

- 1) Il signor ..... ha dichiarato di accettare l'eredità dello zio ..... (n. a Ve il..... e morto il .....) la cui eredità si è devoluta in forza di testamento olografo  
pubblicato



con verbale n. 23988 rep. Notaio De Cristofaro del 27.11.2014 (registrato all'Agenzia Entrate Venezia 2 il 1.12.2014 ai n. 10954 serie 1T);

- 2) I signori ..... hanno dichiarato di accettare l'eredità di ..... (n. a Ve il ..... e morto il .....) la cui eredità si è devoluta in forza di legge ai medesimi ed alla di lui moglie e di loro madre ..... (n. a Ve il .....e morta il .....), della quale i signori ..... sono figli e unici eredi in parti uguali;
- 3) I signori ..... anche come eredi di ....., hanno dichiarato di rinunciare al diritto di prelazione e di retratto a loro spettante ai sensi dell'art. 732 c.c. relativamente all'atto di compravendita rep. 75569 Notaio Bandieramonte del 24.09.2014 (registrato all'Agenzia Entrate Venezia 2 il 7.10.2014 ai n. 9010 serie 1T).

### 25.11.2022

Presentazione domanda di voltura che ha assunto numero AGE.AGEDP-VE.REGISTRO UFFICIALE 0242896. 25-11-2022.U per estinzione del diritto di abitazione in morte della beneficiaria signora .....

Constatata l'attuale continuità delle trascrizioni non sarà necessario che venga emessa una sentenza per regolare i vari passaggi.

\*\*\*\*\*

### GLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA:

#### RIFERIMENTI CATASTALI E PROVENIENZE NEL VENTENNIO.

In ossequio alla richiesta formulata dal sig. Giudice il Ctù ha esaminato l'atto di citazione, la perizia di stima depositata in atti dal precedente Ctù, la relazione istruttoria del Notaio Minazzi del 28.06.2021 in atti nonché l'atto rep. 5813 Notaio Minazzi del 18 ottobre 2022 .

Le visure catastali (allegate) attuali rappresentano le quote ereditarie come regolarizzate confermando quelle indicate nell'atto di citazione.

### Comune di Venezia, Catasto Terreni

#### FOGLIO 154 (centocinquantaquattro)

#### Particella 400 (quattrocento)

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 e 75/450 in regime di separazione dei beni),  
 ..... (25/450 piena proprietà e 75/450 in regime di separazione dei beni),  
 ..... (piena proprietà per 250/450).

-per successione legittima di ..... (n. a Ve il ..... e morto il .....) registrata a Venezia il 23.06.1997 ai n. 31 vol.502 e certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il 16.02.2000 ai nn. 5373/3746; accettazione tacita di eredità a favore di ..... e ..... trascritta a Venezia il 8.10.2014 ai nn. 24741/17764. La quota di 18/72 si è trasmessa alla moglie ..... per la quota di 6/72 ed ai figli signori ..... per la quota di 4/72 ciascuno;

- accettazione di eredità del padre ..... da parte dei signori ..... con atto rep. 5813 Notaio Alexandro Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

- per successione testamentaria di ..... (n. a Ve il ..... e morto il .....) la cui eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale n. 23988 rep. Notaio De Cristofaro del 27.11.2014 (registrato all'Agenzia Entrate Venezia 2 il 1.12.2014 ai n. 10954 serie 1T), denuncia registrata a Venezia il 16.10.2015 al n. 3954 vol. 9990/15, certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il 14.12.2015 ai nn. 35234/24400. La sua quota di 36/72 si è trasmessa a .....

- accettazione di eredità da parte del signor ..... con atto rep. 5813 Notaio Alexandro Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

-con atto c/v 79376 rep. Notaio Stefano Bandieramonte del 12.04.2017 trascritto a Venezia il 2.05.2017 ai nn. 13709/8992 (a favore di ..... e n. 13710/8993 (a favore di .....),  
 ..... ha venduto a ..... (la quota di 12/72) e ..... (la quota di 12/72)  
 la propria intera quota di 24/72.

### Particella 398 (trecentonovantotto)

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

Attuali intestatari:

..... (propr.7/36 in separazione beni),  
 .....(propr.7/36 in separazione beni),  
 .....(piena proprietà per 2/36),  
 .....(piena proprietà per 20/36).

-per successione legittima di ..... (n. a Ve il .....e morto il .....) registrata a Venezia il 23.06.1997 ai n. 31 vol.502 e certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il 16.02.2000 ai nn. 5373/3746; accettazione tacita di eredità a favore di ..... trascritta a Venezia il 8.10.2014 ai nn. 24741/17764. La quota di 18/72 si è trasmessa alla moglie



..... per la quota di 6/72 ed ai figli signori ..... per la quota di 4/72 ciascuno;

- accettazione di eredità del padre ..... da parte dei signori ..... con atto rep. 5813  
Notaio Alexandro Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

-con atto c/v 75569 rep. Notaio Stefano Bandieramonte del 24.09.2014 trascritto a Venezia il 8.10.2014 ai  
nn. 24742/17765 (contro ..... ) e n. 24743/17766 (contro ..... ), ..... ha venduto a  
..... per quota di 2/72 ciascuno la sua intera quota di 4/72 e ..... ha venduto a  
..... per quota di 12/72 ciascuno, la sua intera quota di 24/72;

-per successione testamentaria di ..... (n. a Ve il ..... e morto il ..... ) la cui eredità si  
è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale n. 23988 rep. Notaio De Cristofaro del  
27.11.2014 (registrato all'Agenzia Entrate Venezia 2 il 1.12.2014 ai n. 10954 serie 1T), denuncia registrata a  
Venezia il 16.10.2015 al n. 3954 vol. 9990/15, certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il  
14.12.2015 ai nn. 35234/24400, la sua quota di 36/72 si è trasmessa a .....

- accettazione di eredità da parte del signor ..... con atto rep. 5813 Notaio Alexandro  
Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

### Comune di Venezia, Catasto Fabbricati FOGLIO 154 (centocinquantaquattro)

#### Particella 106 (centosei) sub. 15 (quindici)

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

Attuali intestatari:

..... (propr. 1/36 in separazione beni),  
.....(propr. 1/36 in separazione beni),  
..... (propr. 6/36 in separazione beni),  
..... (piena proprietaria per 2/36 e propr. 6/36 in separazione beni),  
..... (piena proprietà per 20/36).

-per successione legittima di ..... (n. a Ve il ..... e morto il ..... ) registrata a Venezia  
il 23.06.1997 ai n. 31 vol.502 e certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il 16.02.2000 ai  
nn. 5373/3746; accettazione tacita di eredità a favore di ..... trascritta a Venezia il 8.10.2014 ai  
nn. 24741/17764. La quota di 18/72 si è trasmessa alla moglie ..... per la quota di 6/72 ed ai  
figli signori ..... per la quota di 4/72 ciascuno;



- accettazione di eredità del padre ..... da parte dei signori..... con atto rep. 5813  
Notaio Alexandro Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

-con atto c/v 75569 rep. Notaio Stefano Bandieramonte del 24.09.2014 trascritto a Venezia il 8.10.2014 ai  
nn. 24742/17765 (contro ..... ) e n. 24743/17766 (contro ..... ), ..... ha  
venduto a ..... per quota di 2/72 ciascuno la sua intera quota di 4/72;

-per successione testamentaria di ..... (n. a Ve il ..... e morto il .....) la cui eredità si è  
devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale n. 23988 rep. Notaio De Cristofaro del  
27.11.2014 (registrato all'Agenzia Entrate Venezia 2 il 1.12.2014 ai n. 10954 serie 1T), denuncia registrata a  
Venezia il 16.10.2015 al n. 3954 vol. 9990/15, certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il  
14.12.2015 ai nn. 35234/24400, la sua quota di 36/72 si è trasmessa a .....

- accettazione di eredità da parte del signor ..... con atto rep. 5813 Notaio Alexandro  
Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

-con atto c/v 79376 rep. Notaio Stefano Bandieramonte del 12.04.2017 trascritto a Venezia il 2.05.2017 ai  
nn. 13709/8992 (a favore di ..... e n. 13710/8993 (a favore di .....), ..... ha  
venduto a ..... (la quota di 12/72) e ..... (la quota di 12/72) la propria intera quota di 24/72.

**-Particella 106 (centosei) sub. 2 (due)**

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

Attuali intestatari:

..... (25/450 piena proprietà e 75/450 in regime di separazione dei beni),  
..... (25/450 piena proprietà e 75/450 in regime di separazione dei beni),  
..... (250/450 piena proprietà).

-per successione legittima di .....(n. a Ve il ..... e morto il .....) registrata a Venezia  
il 23.06.1997 ai n. 31 vol.502 e certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il  
16.02.2000 ai nn. 5373/3746; accettazione tacita di eredità a favore di ..... trascritta a  
Venezia il 8.10.2014 ai nn. 24741/17764. La quota di 18/72 si è trasmessa alla moglie ..... per la  
quota di 6/72 ed ai figli signori ..... per la quota di 4/72 ciascuno;



- accettazione di eredità del padre ..... da parte dei signori ..... con atto rep. 5813  
Notaio Alexandro Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

-per successione testamentaria di ..... (n. a Ve il ..... e morto il .....) la cui eredità si è  
devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale n. 23988 rep. Notaio De Cristofaro del  
27.11.2014 (registrato all'Agenzia Entrate Venezia 2 il 1.12.2014 ai n. 10954 serie 1T), denuncia registrata a  
Venezia il 16.10.2015 al n. 3954 vol. 9990/15, certificato di denunciata successione trascritto a Venezia il  
14.12.2015 ai nn. 35234/24400, la sua quota di 36/72 si è trasmessa a .....

- accettazione di eredità da parte del signor ..... con atto rep. 5813 Notaio Alexandro  
Minazzi del 18.10.2022, registrato a Venezia il 26.11.2022 al n. 27366 serie 1T;

-con atto c/v 79376 rep. Notaio Stefano Bandieramonte del 12.04.2017 trascritto a Venezia il 2.05.2017 ai  
nn. 13709/8992 (a favore di ..... e n. 13710/8993 (a favore di .....), ..... riservando a  
suo favore il diritto di abitazione, ha venduto a ..... (la quota di 12/72) e ..... (la quota di  
12/72) la propria intera quota di 24/72.

-con Voltura prot.VE 0145154 del 24.11.2022 per riunione diritti per morte dell'usufruttuaria  
..... (deceduta il 20.02.2019).

In fede

Ve-Mestre, 29 novembre 2022

Il Ctu

Arch. Maurizio Callegari

### **Allegati:**

Verbali oo.pp

Corrispondenza mail con Notaio Minazzi e preventivo

Corrispondenza mail con Notaio Bandieramonte

Atto rep. 5813 Notaio Minazzi

Visure catastali

Certificati in morte di .....

Voltura prot.VE 0145154 del 24.11.2022

