

TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

I SEZ. CIVILE

CAUSA CIVILE

Numero Ruolo Generale 7346/2020

Giudice Dr. **[REDACTED]**

C.T.U. nominato Arch. **[REDACTED]**



Contendenti:

Attore: **FALL TO ESPADA S.A.S. DI UGO MADDALENA & C.**

con l'Avv. **Fabio Agazzi**

contro

Convenuto: **MADDALENA ANNA**

con l'Avv. **Marco Frizziero**

RELAZIONE TECNICA DI C.T.U. - BOZZA

PREMESSE.

Con ordinanza del 22.12.2021 il Signor Giudice delegato nomina lo scrivente C.T.U. nella causa sopra indicata.

In data 12/1/2022 il sottoscritto accetta l'incarico e presta giuramento di rito.

Il Giudice formula il quesito come da ordinanza depositata in data 22.12.2021. e fissa data di inizio delle operazioni peritali nel giorno 24.1.2022, alle ore 15,30, nei luoghi di causa, che saranno poi trasposte al giorno 18/01/2022.

Il Giudice pone la seguente tempistica, precisando che tutti gli adempimenti devono essere svolti in formato telematico (rispettando i parametri delle PEC per le comunicazioni):

- 26.4.2022 per la comunicazione della bozza peritale ai c.t.p.;

- 11.5.2022 per eventuali osservazioni dei c.t.p.;

- 26.5.2022 per il deposito della perizia con la valutazione di eventuali osservazioni.

E' poi fissata al giorno 6.7.2022 ore 10:00 l'udienza per la discussione dell'elaborato peritale.



QUESITO PERITALE.

“dica il c.t.u. se l’immobile sia comodamente divisibile ed in caso di comoda divisibilità formula due ipotesi divisionali; in caso di indivisibilità: si procuri certificato notarile ipocatastale ventennale dell’immobile;

si procuri attestazione di prestazione energetica a mezzo di esperto; verifichi il c.t.u. la regolarità dei dati catastali; - sia per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni sia per quanto riguarda la regolarità dei dati catastali, già si autorizza il c.t.u. alle regolarizzazioni del caso, necessarie; dica il c.t.u. quale sia il valore dell’immobile, valutando tutti i fattori che possano incidere, inclusi eventuali irregolarità edilizie o vincoli trascritti, anche pubblicistici”;

Il Giudice precisa altresì: “per quanto riguarda la c.t.u. è imprescindibile un’analisi accurata, ulteriore rispetto a quella della perizia depositata dal Fallimento, che pure verifica come indivisibile l’immobile (anche se a ben vedere la perizia non risulta essere oggetto di contestazioni specifiche ad opera della convenuta)”;

OPERAZIONI PERITALI.

In data 17/01/2021 viene richiesto agli uffici competenti del Comune di Venezia il Certificato di destinazione urbanistica.

Indi il CTU incarica l’Ausiliario **P.I. Fabio [redacted]** per la redazione dell’attestato di prestazione energetica.

Le operazioni peritali hanno inizio il giorno Venerdì 18 Febbraio 2022 alle ore 11,10 presso l’Archivio del Comune di Venezia in Venezia – Mestre via Pertini n. 16 hanno inizio le operazioni peritali limitatamente



alla verifica degli atti di assenso costruttivo.

E' presente Il C.T.U. Arch. Roberto Capra;

Il Comune di Venezia mette a disposizione del CTU incaricato le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima ed ubicato in Venezia, SESTIERE SAN MARCO n. 3045 (piano T-2), a seguito istanza di accesso atti espressa dal CTU.

Il CTU esamina tutti i documenti messi a disposizione dal Comune di Venezia estraendo con macchina fotografica quanto ritenuto di interesse.

La documentazione raccolta sarà inviata per conoscenza ai rappresentanti legali.

Le operazioni sono sospese alle ore 12,30 dello stesso giorno.

Le operazioni peritali riprendono Venerdì 18 Febbraio 2022 alle ore 15,30 in loco ovvero in Venezia SESTIERE SAN MARCO n. 3045 Piano T-2, hanno inizio le operazioni peritali relative alla causa in esame di cui attori e convenuti sopra descritti.

Sono presenti

- Il C.T.U. Arch. Roberto Capra;
- l'Ausiliario del CTU Perito Fabio Pittau;
- il Dr. Sandro Nordio curatore del Fallimento ESPADA S.A.S. DELGO MADDALENA & C.
- l'Avv. Marco Frizziero;

Il C.T.U. formalizza l'inizio delle operazioni peritali con la lettura del quesito conferito dal Sig. Giudice: e delle scadenze assegnate.

Il primo incontro fissato assume il ruolo di indagine conoscitiva dei



	luoghi di causa.
	Si discute circa le argomentazioni del quesito peritale ed il contenzioso in corso.
	Il C.T.U. acquisisce informazioni di indirizzo circa le possibilità di intesa tra le parti.
	Il CTU visita i luoghi effettua riprese fotografiche e rilievi metrici.
	Il CTU ha incaricato proprio Ausiliario ai fini della redazione del Certificato di prestazione energetica; si procede pertanto a raccogliere gli elementi necessaria alla redazione dell'APE, attraverso:
	- esame degli elaborati grafici;
	- verifica delle superfici disperdenti opache e trasparenti dell'edificio definendone tipologia, spessori, caratteristiche;
	- rilevazione dei corpi scaldanti e loro caratteristiche tecniche;
	- recupero del libretto di impianto per la climatizzazione invernale ed estiva.
	Le operazioni peritali sono sospese alle ore 16,45 dello stesso giorno.
	Le operazioni peritali riprendono giovedì 14 Aprile 2022 alle ore 17,00 in videoconferenza.
	Sono presenti
	- Il C.T.U. Arch. Roberto Capra;
	- l'Avv. Nicola De Stefani;
	- l'Avv. Marco Frizziero
	Il CTU ha inteso chiamare i rappresentanti legali per estendere lo stato dell'arte delle indagini effettuate e domandare se vi sono spazi di accordo tra le parti.



Per quanto esposto lo scrivente prende atto delle manifeste volontà conciliative delle parti, al momento non concretizzabili per difficoltà di finanziamento nell'acquisizione dell'immobile.

Si conviene quindi che il CTU completi la redazione della bozza di perizia tecnica, rimandando lo sviluppo di nuove trattative.

Le operazioni peritali sono concluse alle ore 17,15 dello stesso giorno.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto di perizia è collocato in un fabbricato in linea con affaccio sulla Corte Sforza (San Marco), questa con ingresso su banchina in Canal Grande.

Il fabbricato di carattere storico è di riedificazione novecentesca, su tre – quattro livelli (un appartamento per piano).

L'immobile di proprietà dei contendenti è posto al piano secondo (terzo fuori terra) parte sovrastato dal piano terzo (quarto fuori terra) parte a terrazzo (copertura del piano primo (secondo fuori terra)).

Il prospetto principale è sulla corte interna; il retro su canale interno.





Si configura con accesso su ingresso centrale, a sinistra camera da letto con balconcino fronte corte ed affaccio su terrazzo laterale, indi soggiorno con doppia finestra; di fronte ripostiglio, a destra disimpegno con distribuzione su camera da letto, bagno e cucina questa con accesso su terrazzo laterale. Al piano terra locale ad uso cantina.

Il tetto dell'edificio è piano e praticabile.

L'altezza è di circa m. 2,75.

Dati catastali:

- Catasto fabbricati: foglio 15, particella 2529 sub. 5, categoria A3 (abitazioni di tipo economico) classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte : 97 m2, rendita €. 991,91, indirizzo SESTIERE SAN MARCO n. 3045

Piano T-2;

Intestazione:

- 1. **MADDALENA ANNA** (CF **MDDNNA69-4817361**) nata a



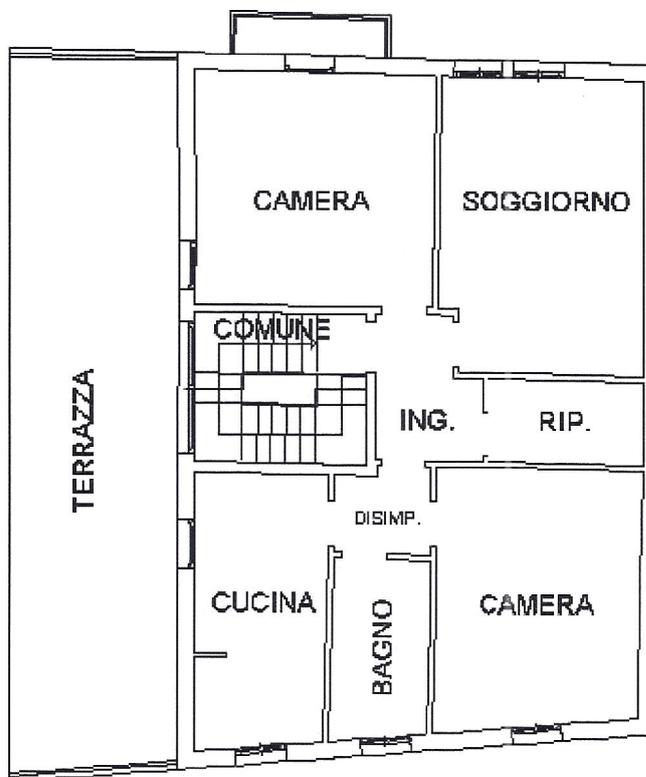
VENEZIA (VE) il 08/05/1969 dal 05/01/2016 Diritto di: Proprietà

per 1/2;

- 2. **MADDALENA UGO** (CF **MDDGUO62F24L73617**) nato a

VENEZIA (VE) il 24/09/1962 dal 05/01/2016 Diritto di: Proprietà

per 1/2 in regime di separazione dei beni.



PIANO SECONDO
H 275

Coerenze del compendio immobiliare:

- A nord cortile comune (Corte del Duca), a est altra proprietà mappale 2532, a sud Rio Del Duca, a ovest altra proprietà mappale



2526.

Stato d'uso e di possesso:

- in uso alla Sig.ra **Maddalena Anna**

PRINCIPALI MATERIALI E FINITURE.

- Struttura portante in cemento armato e muratura mattoni forati o pieni, fondazioni in muratura o cls su palificazione consolidata, soletta di tipo misto; tetto piano praticabile;
- facciata esterna intonacata e dipinta, con bordature in rilievo delle aperture esterne, in marmo fungenti anche da soglie;
- ingresso condominiale attraverso porta in ferro verniciato con vetri semplici;
- scala condominiale interna in marmo con parapetto in ferro verniciato, corrimano in legno, pareti stuccate;
- ingresso all'appartamento attraverso portoncino blindato con rivestimento in legno tinto;
- murature interne divisionali in mattoni forati, finiti al civile o in gesso;
- terrazzo in ceramica con parapetto in muratura intonacata e dipinta come esterno;
- pavimenti in composto marmoreo veneziano tradizionale in opera di diverse colorazioni;
- rivestimenti in bagno e cucina in ceramica non recente;
- serramenti a battente in legno verniciato con vetro semplice;
- antoni esterni in legno verniciato;
- porte interne a battente in legno tinto;



- riscaldamento ed acqua calda autonomo a gas metano, calda ietta sul terrazzo, distribuzione in sovra bordo alle pareti, indi attraverso radiatori in ghisa;
- impianto elettrico, acqua corrente;
- contatori elettrici e gas metano al piano terra;
- cantina al piano terra.

Lo stato di manutenzione può considerarsi discreto conservando i medesimi materiali dell'ultimo restauro non recente;

L'orientamento principale di facciata sulla corte è a sud – ovest, in retro nord est su canale interno.

Abbattimento delle barriere architettoniche: l'accesso all'abitazione è possibile con l'uso delle scale interne non dotate di servo scala; all'interno l'unità immobiliare è fruibile da parte di persone con ridotta mobilità previo adattamento dei sanitari e dei serramenti.

LA PERIZIA DELL'ARCH. GESUMINA STEFANIA MINOIA

E'una perizia di stima immobiliare redatta con modello informatico ai fini di procedura fallimentare n. 96/2014 in data 3/2/2015

Esponde:

- quale iscrizioni:

- o Ipoteca Volontaria a favore di Glass Glass S.R.L. contro Ugo Maddalena per la quota di 1/2, per un importo di ipoteca di € totale di € 350.000,00 e di un importo capitale per € 225.180,34;

- quale trascrizioni:

- o Vincolo a favore del Ministero dei Beni e delle Attività culturali, con Decreto ministeriale del 07.01.1959 e notificato il 07.02.1959.



o pignoramento immobiliare contro [redacted] per la quota di 1/2 dell'unità di S. Marco 3045 a favore di Nicoletta Polacco.

L'immobile ubicato in Venezia città storica nei pressi del Canal Grande è descritto come parte di un fabbricato di quattro piani, con quattro appartamenti che si affacciano tra Corte del Duca e Rio del Duca. La costruzione è novecentesca di tipo tradizionale. L'appartamento di tre locali oltre cucina e servizio igienico presenta finiture di media qualità.

Il valore del lotto è conteggiato in €. 636.900,00 pari a mq. 106,15 (superficie commerciale) per €/mq. 6.000,00 a dedurre costi di sanatoria e cancellazione gravami per un netto di €. 632.000,00.

Relativamente alla regolarità edilizia il tecnico rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato assentito, mentre la planimetria catastale riproduce fedelmente la realtà; inoltre non è stata presentata alcuna richiesta di agibilità.

In merito alla divisibilità, Arch. [redacted] ritiene che non è possibile suddividere in più lotti il bene.

Relativamente alle spese di gestione e manutenzione non vi sono tabelle millesimali; vengono ripartite tra i comproprietari dell'edificio le spese di pulizia delle scale e luce condominiale.

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di Venezia (servizio di pianificazione urbanistica generale), su richiesta dello scrivente, per l'immobile di cui rif. catastali foglio 15; Mappale 2529 sub. 5, richiamata strumentazione urbanistica vigente: "Piano Regolatore Generale", "Variante al Piano Regolatore Generale per la Città Antica in adeguamento al Piano di Area della Laguna e



	dell'area Veneziana (P.A.L.A.V.)", la "V.P.R.G. per la Città Antica
	relativa agli Standards urbanistici degli artt. 22 e 25 della L.R. n°
	61/1985"; le delibere di Consiglio comunale di applicazione normativa;
	il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.); il Piano di classificazione
	acustica; le normative nazionali e regionali in materia edilizia ed
	urbanistica, ha certificato che lo stesso mappale ricade nel Piano
	Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola B0, Zonizzazione -
	Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva, zona
	territoriale omogenea A. Nella tavola B1, Classificazione delle unità
	edilizie - Classificazione delle unità di spazio scoperto concluse -
	Classificazione delle unità di spazio scoperto non concluse, il mappale
	1532 viene individuato come "Ne - Unità edilizia novecentesca di
	complessivo pregio architettonico limitato all'assetto esterno" (scheda
	13 e articolo
	12 norme tecniche attuazione). La scheda 13, Parte III "Destinazioni
	d'uso compatibili", stabilisce: "Tutte le utilizzazioni coerenti con
	l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le
	indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo in cui l'unità è
	collocata.".
	In merito alle destinazioni d'uso ammissibili è consentita la modifica
	della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per
	insediamenti per il commercio al minuto; uffici direzionali; uffici per
	l'erogazione diretta di servizi) (integrative di quelle già previste dalle
	N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica).
	Ai sensi dell'art. 21.5 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica



sono “destinate esclusivamente ad abitazione, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d’uso abitativa in atto”.

Si precisa inoltre che il mappale 2529 è interessato:

- dalla presenza di “Vincoli navigazione aerea approvati ENAC”.
- da Vincolo Culturale (D.Lgs. 42/2004 art.128 - Beni culturali - Notifiche legislazione precedente).
- da Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 - Aree a rischio archeologico).
- da Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 - Beni paesaggistici - Notevole interesse pubblico).
- da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003). Il mappale 2529 ricade all’interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n° 9/1990).

Nel Piano di Classificazione Acustica il mappale 2529 è posto in classe acustica terza “Aree di tipo misto”.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

A seguito dell’accesso agli atti effettuato dal CTU in data 18/2/2022 sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Permesso di costruire prot. Generale 2011/59713 a nome **Maddalena Ugo** del 10/2/2011 per rimozione degli abusi esistenti (esecuzione di parete divisoria, realizzazione foto porta, opere di manutenzione straordinaria per adeguamento igienico sanitario);
- Certificato di agibilità prot. Gen. 318927 in data 26/7/2012.

ISPEZIONE IPOTECARIA.



- 15/01/2021 Registro generale n. 1149 Registro particolare n. 905 -
 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE a favore
 FALLIMENTO **ESPADA S.A.S. DI UGO MADDALENA & C. E DEL**
 SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE **UGO MADDALENA**
 contro **ANNA MADDALENA**; DOMANDA GIUDIZIALE del
 12/10/2020 repertorio 5465/2020 Tribunale di Venezia;

- 29/04/2014 Registro generale n. 10440 Registro particolare n. 7565 -
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
 PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore **POLACCO NICOLETTA**
 contro **MADDALENA UGO** ATTO GIUDIZIARIO del 24/03/2014
 repertorio 2378 Ufficiale Giudiziario di Venezia;

- 04/06/2012 Registro generale n. 15795 Registro particolare n. 2391
 COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA - IPOTECA
 VOLONTARIA a favore **GLASS GLASS SRL** contro **MADDALENA**
UGO Capitale € 225.180,34 - Totale € 350.000,00 - ATTO NOTARILE
 PUBBLICO del 30/05/2012 repertorio 15439/8739 Notaio **SARTI**
MONICA;

- 08/03/2011 Registro generale n. 7973 Registro particolare n. 1455 -
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE a favore
MADDALENA UGO contro **MADDALENA ANNA** ATTO
 NOTARILE PUBBLICO del 08/02/2011 repertorio 36396/16754
 Notaio **CHIARUTTINI PAOLO**;
 LE PARTI HANNO RICONOSCIUTO VICENDEVOLMENTE CHE
 L'ATTO DI CUI IN PREMESSA, RICEVUTO DAL NOTAIO **PAOLO**
CHIARUTTINI DI VENEZIA IN DATA 4.5.2010 REP. N.35670 RACC.



N.16188, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI VENEZIA 1 IN DATA 11.5.2010 AL N.2028/1T, TRASCRITTO A VENEZIA IL 12.5.2010 AI NN.16218/9719, DEVE INTENDERSI RISOLTO

- 12/05/2010 Registro generale n. 16218 Registro particolare n. 9719 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore **MADDALENA UGO** contro **MADDALENA ANNA** (vendita ½); ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/05/2010 repertorio 35670/16188 Notaio **CHIARUTTINI PAOLO**

- 26/02/2004 Registro generale n. 7443 Registro particolare n. 4696 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE a favore **MADDALENA ANNA** **MADDALENA UGO** **MADDALENA LAURA** contro **DONA LUCIANA** - ATTO AMMINISTRATIVO del 1/09/2000 Numero di repertorio 93/331, rogante UFFICIO DEL REGISTRO ;

- 07/10/2002 Registro generale n. 33169 Registro particolare n. 22199 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO a favore **MADDALENA ANNA** **MADDALENA UGO** **MADDALENA LAURA** contro **MADDALENA ANNA** **MADDALENA UGO** **MADDALENA LAURA** ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27/09/2002 repertorio 25576 Notaio **CHIARUTTINI PAOLO**

STIMA COMPARATIVA.

METODICA DI STIMA.

La stima del valore immobiliare è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze



metriche di analisi, dello stato di manutenzione del fabbricato considerato il complesso edilizio ove è insediato, la regolarità urbanistica del bene, le possibilità divisorie, le potenzialità d'uso e sviluppo.

Sono stati per di più analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, Comune di Venezia, zona B24 Centrale/SAN MARCO:

✓ Abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min. 3.700,00 ed €/mq. max 5.600,00;

- Borsino immobiliare in rete zona San Marco;

✓ Abitazioni in stabili di prima fascia, qualità superiore alla media di zona, valore minimo €/mq. 4.948,00, valore medio €/mq. 6.077,00, valore massimo 7.206,00;

✓ Abitazioni in stabili di seconda fascia, qualità inferiore alla media di zona, valore minimo €/mq. 4.099,00, valore medio €/mq. 4.594,00, valore massimo 5.088,00;

- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferiti agli immobili di comparabile tipologia e soluzione d'uso;

✓ Appartamento su due piani in vendita in Corte Duca Sforza, appartamento al piano 1 da ristrutturare vicino a Campo San Vidal e Campo San Samuele, composto da saloncino d'ingresso, cucina abitabile, sala pranzo con terrazza, salotto, due camere matrimoniali, studiolo, bagno, secondo servizio.

Caratteristiche specifiche:

- Ubicazione 1 piano;



- Superficie commerciale 150 mq;
- Superficie calpestabile 140 mq;
- Composto da 8 locali, due bagni, terrazzo
- Orientamento sud, est, ovest
- Riscaldamento autonomo a gas

Prezzo richiesto €. 550.000,00 = €/mq. 3.666,66.

✓ Bilocale in Corte Duca Sforza in ottime condizioni di manutenzione, al piano secondo, composto da ingresso, pranzo cucinino, camera, bagno.

- Superficie mq. 50,00;

Prezzo richiesto €. 330.000,00 = €/mq. 6.600,00.

▪ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.

Sulla base della documentazione agli atti e ricavata presso il Comune di Venezia, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 10750 – 2005, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti principali parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine ed accessori;
- Superficie scoperta dell'area: 10% fino alla superficie dell'alloggio (massimo 30% area coperta), eccedenze 2%.

A dedurre estinzione gravami.



CALCOLO DELLE SUPERIFICI.

- Appartamento: mq. 96,35;
- Balcone: mq. 2,13x25% = mq. 0,53;
- Terrazzo: 38,92x25% = mq. 9,73;
- Cantina: mq. 4,98x25% = mq. 1,24.

Complessivamente mq. 107,85.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 1° PARTE.

“dica il c.t.u. se l’immobile sia comodamente divisibile ed in caso di comoda divisibilità formula due ipotesi divisionali;

Il bene non è comodamente divisibile.

L’appartamento per la propria conformazione con unico ingresso e per i vincoli urbanistici e di tutela storico – conservativo al quale è sottoposto non può essere suddiviso in due unità immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 2° PARTE.

“in caso di indivisibilità: si procuri certificato notarile ipocatastale ventennale dell’immobile”.

Il notaio incaricato dal CTU Dott.ssa **Giulia Barboglio** in base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia della Entrate, Direzione Provinciale di VENEZIA - Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di VENEZIA, sull’immobile di che trattasi a carico **Anna Maddalena** certifica: alla data del 21/04/2022 le seguenti provenienze e formalità::

L’immobile è pervenuto a **ANNA MADDALENA** e **UGO MADDALENA** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

- in parte (quota di 1/3 ciascuno) per successione in morte di



DONA LUCIANA deceduta in data 03/03/2020;

- in parte (restante quota di 1/6 ciascuno) per atto di divisione a stralcio del 27/09/2002 Rep. 25576 Notaio **CHIAN JI TINI PAOLO** di VENEZIA (VE) da potere di **MADDALENA PAULA**.

A **Maddalena Laura** la quota di propria spettanza dell'immobile era pervenuta per la citata successione in morte di **DONA LUCIANA** deceduta in data 03/03/2020.

Nel ventennio precedente gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ ISCRIZIONE n. 15795/2391 del 04/06/2012 Ipoteca volontaria del 30/05/2012 Repertorio 15439/8739 Notaio **SARTI MONICA** di VENEZIA (VE) a favore di **GLASS GLASS SRL** contro **MADDALENA UGO** per il diritto di PROPRIETA' per il diritto di proprietà quota di 1/2. Capitale € 225.180,34 Montante ipotecario Totale € 350.000,00.

✓ TRASCRIZIONE n. 10440/7565 del 29/04/2014 Pignoramento del 24/03/2014 Repertorio 2378 UFFICIALI GIUDIZIARI VENEZIA (VE), a favore di **POLACCO N COLETTA** contro **MADDALENA UGO** per il diritto di proprietà quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE;

✓ TRASCRIZIONE NN. 1149/905 del 15/01/2021 — DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE del 12/10/2020 repertorio 5465/2020 TRIBUNALE DI VENEZIA (VE), a favore di **FALLIMENTO ESPADA S.A.S. DI UGO MADDALENA & C. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE UGO MADDALENA**



contro ANNA MADDALENA

Il Notaio infine certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 21/04/2022 gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere così censiti: Catasto dei fabbricati del Comune di VENEZIA (VE), Foglio 15 Particella 2529 Subalterno 5, Zona censuaria 1, Categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 105 mq, rendita catastale Euro 991,91, indirizzo SESTRIERE SAN MARCO n. civico 3045 Piano T-2 in ditta a MADDALENA Anna nata a VENEZIA (VE) il 08/05/1969 MDDNNA69E48L736H (1) Proprietà 1/2 e MADDALENA Ugo nato a VENEZIA (VE) il 24/09/1962 MDDGU062P24L736L* (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 3° PARTE.

“si procuri attestazione di prestazione energetica a mezzo di esperto”-

L'Ape precisa: edificio di classe E;

- Qualità dell'involucro (raffrescamento) III;
- Prestazione energetica raggiungibile: 107,49 kwh/m2anno;
- Classificazione energetica globale dell'edificio E;
- Dati prestazioni energetiche parziali:
 - ✓ Raffrescamento: 24.434 kwh/m2anno;
 - ✓ Riscaldamento: indice energia primaria 84.057 kwh/m2anno;
 - ✓ Riscaldamento: indice energia primaria (limite di legge) 64.190 kwh/m2anno;
 - ✓ Riscaldamento: indice involucro 70.843 kwh/m2anno;
 - ✓ Riscaldamento: rendimento medio stagionale impianto 84,28%.



Note: unità immobiliare con impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda con generatore di tipo convenzionale Riello mod externa salvaspazio kw. 24.

- Tipologia edilizia: palazzina media;
- Tipologia costruttiva: muratura portante;
- Anno di costruzione: 1939;
- Numero unità immobiliari: 4;
- Volume lordo riscaldato: 321,65;
- Superficie utile: mq. 80,18;
- Superficie disperdente S(m2) 124,39;
- Rapporto S/V (m2) 0,39;
- Zona climatica/gg E/2345;
- Destinazione d'uso residenziale;
- Riscaldamento e acqua calda sanitaria; anno di installazione 1999;
- Riscaldamento e acqua calda nominale Potenza nominale kw 24;
- Tipologia: autonomo;
- Combustibile: metano;

Scadenza 9/11/2023.

L'Ausiliario del CTU Perito XXXXXXXXXX intervento intervenuto in loco per dare corso a nuovo attestato di prestazione energetica non ha potuto completare per mancanza del controllo periodico fumi e libretto di impianto in formato digitale.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 4° PARTE.

“verifichi il c.t.u. la regolarità dei dati catastali; sia per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni sia per quanto riguarda la



regolarità dei dati catastali, (già si autorizza il c.t.u. alle regolarizzazioni del caso, necessarie)”.

I dati catastali risultano regolari sia per quanto riguarda la conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi sia per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni.

La visura storica ha evidenziato variazioni di proprietà, planimetriche di classamento ecc.. non rilevanti ai fini della soluzione al quesito peritale.

RISPOSTA AL QUESITO PERITALE – 5° PARTE.

“dica il c.t.u. quale sia il valore dell’immobile, valutando tutti i fattori che possano incidere, inclusi eventuali irregolarità edilizie o vincoli trascritti, anche pubblicistici”.

Il Giudice precisa altresì: *“per quanto riguarda la c.t.u. è imprescindibile un’analisi accurata, ulteriore rispetto a quella della perizia depositata dal Fallimento, che pure verifica come indivisibile l’immobile (anche se a ben vedere la perizia non risulta essere oggetto di contestazioni specifiche ad opera della convenuta)”;*

Si richiamano i principali valori immobiliari di riferimento:

- O.M.I. Abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min. 3.700,00 ed €/mq. max 5.600,00;
- Borsino immobiliare: valore medio €/mq. 4.594,00 - 6.077,00;
- Immobile di grandi dimensioni in vendita nella stessa Corte Sforza da ristrutturare €/mq. 3.666,66;
- Immobile di piccole dimensioni in vendita nella stessa Corte Sforza ristrutturato €/mq. 6.600,00;
- Perizia Arch. Minola (2/2915) mq. 106,15 x €/mq. 6.000,00 (a



	dedurre costi di sanatoria e cancellazione gravami).	
	Ai fini del giusto riscontro al quesito peritale si ritiene necessario considerare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare e dello stabile in cui è collocata.	
	Nell'abitazione devono essere senz'altro sostituiti i serramenti interni ed esterni e riattati a norma gli impianti elettrico, idro – sanitario, riscaldamento. Quest'ultimo è stato realizzato con improprie canalette esterne alle parete.	
	La compartimentazione muraria interna figura vincolata in ambito definito "tradizionale" dalla normativa urbanistico – edilizia vigente, ove di converso l'occasione conservativa consente il mantenimento della pavimentazione in stile veneziano.	
	Risulterà possibile in ogni caso la traslazione della cucina nella zona adiacente all'attuale soggiorno con apertura tra i due spazi. In questa soluzione verrebbe creato una giusta suddivisione tra la zona giorno e la zona notte.	
	Di particolare complessità ed onerosità quindi l'adattamento impiantistico.	
	Si deve altresì considerare lo stato manutentivo delle parti comuni che conserva i medesimi materiali dell'ultimo restauro, indi con le necessità di prossima riqualificazione condominiale.	
	Le opere di restauro conservativo tutte sono conteggiate in €/mq. $1.400,00 \times \text{mq. } 107,85 = \text{€. } 150.990,00$ arrotondabile ad €. 150.000,00, comprensivo della realizzazione di cabina armadio necessaria ai fini della corretta verifica rapporti aero illuminanti.	
		23



	Il valore dell'immobile, è conteggiato in mq. 107,85 x €/mq. 4.600,00
	= €. 496.110,00 arrotondabile ad €. 500.000,00.
	Non vi sono altri fattori che possano incidere sul valore, assenti
	irregolarità edilizie (salvo la mancata realizzazione della cabina
	armadio) e vincoli pubblicitici.
	Il valore si intende al netto di ogni gravame.
	TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.
	Secondo le disposizioni del C.P.C. il C.T.U. tenta ove possibile la
	conciliazione tra le parti; ciò anche in ragione del mandato ricevuto dal
	Sig. Giudice istruttore.
	La tematica già stata introdotta alle parti fin al primo incontro è stata
	oggetto di specifica riunione.
	Le parti hanno manifestato una convergente volontà conciliativa, di
	fatto al momento non concretizzabile per difficoltà di finanziamento
	nell'acquisizione dell'immobile.
	E' risultato pertanto necessario procedere alla redazione della presente
	relazione tecnica, nella speranza che i nuovi conteggi estimativi di CTU
	possano consentire un nuovo avvicinamento tra i contendenti.
	Redatta pertanto la presente relazione tecnica il C.T.U. resta a
	disposizione per prestare nuovamente la propria opera conciliatoria e/o
	per fornire le chiarificazione del caso.
	CONCLUSIONI.
	Ripercorrendo la relazione di C.T.U. è possibile sintetizzare il lavoro
	svolti come segue.
	Il bene non è comodamente divisibile. Il CTU ha acquisito il certificato



notarile ipocatastale ventennale dell'immobile.

E' allegato l'attestato di prestazione energetica.

I dati catastali risultano regolari rispetto allo stato dei luoghi.

Il valore dell'immobile è di €. 500.000,00 considerate le necessità di opere di restauro conservativo.

Infine si espone che il C.T.U. ha tentato la conciliazione finora senza esito positivo.

Si ritiene con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine, allegati dalla lettera a alla lettera o, di aver assolto pienamente l'incarico ricevuto, restando a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Venezia, 17 Maggio 2022

Il C.T.U.

Arch. Roberta Capra

Documentazione allegata:

- a) verbale di inizio delle operazioni peritali;
- b) verbale di prosecuzione delle operazioni peritali, 2° sopralluogo;
- c) verbale di prosecuzione delle operazioni peritali, 3° sopralluogo;
- d) visure catastali;
- e) planimetria catastale;
- f) estratto di mappa catastale;
- g) atto di provenienza;
- h) certificato di Destinazione Urbanistica;
- i) certificato notarile;



j) Attestato di prestazione energetica;

k) atti di assenso costruttivo;

l) ubicazione maps;

m) rilievo metrico;

n) foto esterne, interne;

o) valori immobiliari.