

---

## Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca di Credito Cooperativo di Venezia Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop



N° Gen. Rep. 313/2020  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
08 ottobre 2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo**  
**residenziale ad uso affitta-camere**

**Esperto alla stima:** Arch. Gianluca Italia  
**Codice fiscale:** TLIGLC72A07L736J  
**Studio in:** Via Einaudi 33 - 30174 Mestre (VE)  
**Telefono:** 338 8602075  
**Email:** architettoitalia@libero.it  
**Pec:** architettoitalia@pec.it

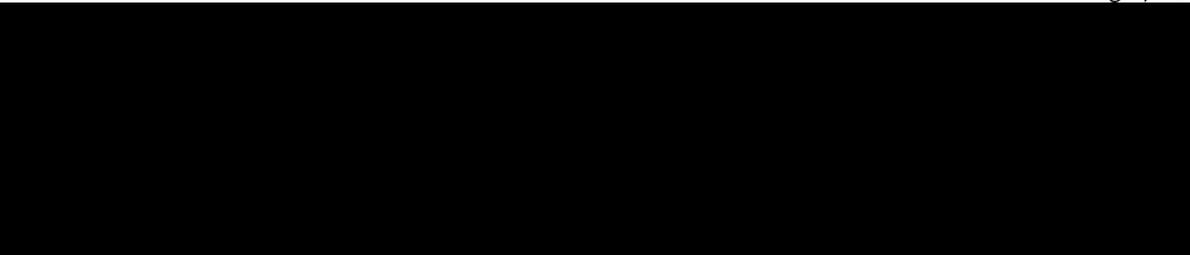
## Riassunto Perizia

**Bene:** Cannaregio, 76 - Venezia (VE) - 30131

**Descrizione generica:** Immobile ubicato in Venezia Centro Storico - zona Stazione F.S.

**Identificativo Lotto:** 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere

**Corpo Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere:** Cannaregio, 76



### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2020 ai nn. 37487/26034;

- A favore della massa dei creditori Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2003 ai nn. 4528/827;

- A favore della massa dei creditori Banca di credito cooperativo del veneziano contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 02/09/2008 ai nn. 31582/6980;

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Popolare Soc Coop contro [redacted]; Importo ipoteca: € 43000; Importo capitale: € 43000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/03/2015 ai nn. 5230/702

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di credito cooperativo del veneziano contro [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20704/3444

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €1.321.514,04  
cui si trova:

## Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - iscrizioni
    - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Venezia (VE)**  
**Cannaregio, 76**

**Lotto: 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

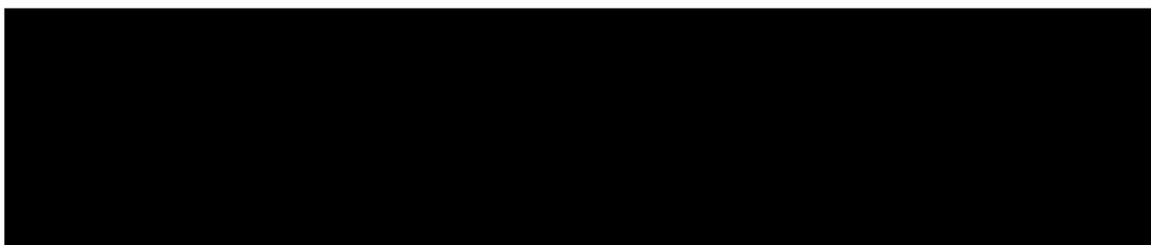
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

E' presente il Certificato Notarile a firma del Notaio Elena Bressan

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è situato all'interno del sestiere di Cannaregio, conosciuto per il ghetto ebraico del XVI secolo, per la Strada Nova che è una famosa via dello shopping locale. I percorsi secondari sono meta per gli amanti dell'artigianato e dei prodotti vintage. Ristoranti, bar e negozi sul canale fiancheggiano le vicine Fondamenta della Misericordia e Fondamenta dei Ormesini, mentre il sontuoso palazzo Ca' d'Oro espone una collezione d'arte rinascimentale.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti tutti i principali servizi (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia.

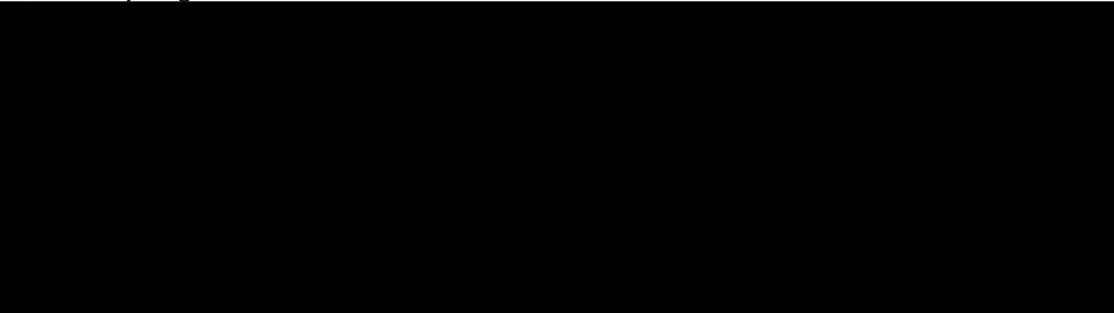
**Attrazioni storiche:** palazzi storici e attività artigianali tramandate (vetro di Murano, merletti di Burano).

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, tram, treno, trasporti via acqua

**Identificativo corpo:** Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affittacamere.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cannaregio, 76

### Quota e tipologia del diritto



### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 1654, subalterno 11, piano T-1-2-3, comune Venezia, categoria A72, classe 6, consistenza 18 vani, superficie 322, rendita € 5.766,45

Ulteriori informazioni: Graffato a Mappale 1682 Sub. 1

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 87/2016)

### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra non sono raffigurati due scalini che conducono alla corte esterna, è raffigurata una bussola di ingresso dalla viabilità pubblica che non risulta presente. Al primo e secondo piano non sono raffigurate alcune spallette in muratura

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale da presentare dopo la regolarizzazione amministrativa edilizia: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

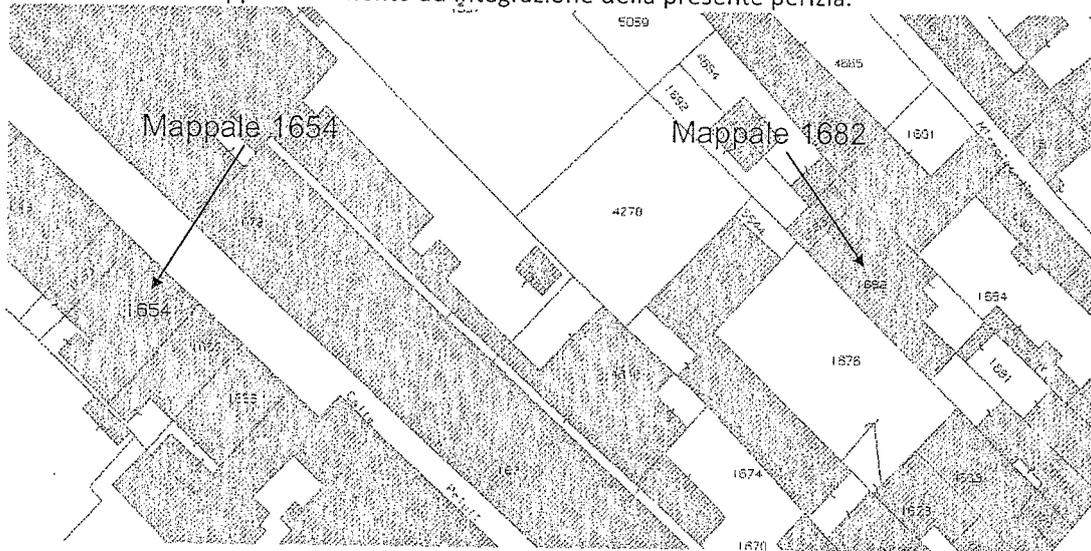
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si ritiene che le difformità catastali siano di lieve entità

Si evidenzia la presenza di una anomalia riscontrata nella visura catastale riportata sotto

INTESTATI							
1	[redacted]						
2	[redacted]						
Unità immobiliare dal 05/01/2016							
N.	DATI IDENTIFICATIVI						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria
1	Urbana	12	1654	11	Cens. 1	Zona	A72
			1682	1			
Indirizzo					SESTIERE CANNAREGIO n. 76 piano: T-1-2-3;		
effettuata con prot. n. VE0020643/2015 del 27/02/15							
Notifica							
Annotazioni							
di studio: proviene per variazione territoriale dal fo							

La proprietà risulta graffata al Mappale 1682 Sub1, ma, come si evince dagli estratti di mappa

che sotto si riportano, il mappale 1682 non è limitrofo al mappale 1654. Si ritiene pertanto che sia necessario un approfondimento ad integrazione della presente perizia.



Si sottolinea inoltre che la proprietà immobiliare di natura residenziale ad uso "affitta-camere" presenta 10 camere da letto per un totale di 20 posti letto, mentre il Provvedimento Unico PG 2005 386172 riguarda il nulla osta igienico sanitario per attività di affitta camere e piccole colazioni per 6 camere per un totale di 12 posti letto.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Presentazione in data 09/12/2001 al n. di prot. 460377

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Presentazione in data 18/04/2002 al n. di prot. 2002.0153856

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Presentazione in data 04/12/2002 al n. di prot. 2002.0460377

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Presentazione in data 17/03/2003 al n. di prot. 2003.0111220

Intestazione: Richiesta di agibilità  
 Tipo pratica: Agibilità  
 Presentazione in data 03/10/2005 al n. di prot. 2005.0386331

Note tipo pratica: Provvedimento unico  
 Per lavori: Nulla osta igienico sanitario per attività di affittacamere e piccole colazioni  
 Rilascio in data 02/12/2005 al n. di prot. PG 2005 386172

Note tipo pratica: Provvedimento unico  
 Per lavori: Installazione insegna  
 Rilascio in data 09/10/2006 al n. di prot. PG 2005 448419

Note tipo pratica: Provvedimento unico  
 Per lavori: Installazione tenda  
 Rilascio in data 05/09/2007 al n. di prot. PG 2006 478809

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi difformità interne: differente posizione della porta di accesso alla camera al piano secondo lato NE  
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria  
 CILA in sanatoria: € 800,00  
 Oneri Totali: € 800,00

Note sulla conformità edilizia: lievi difformità sanabili

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

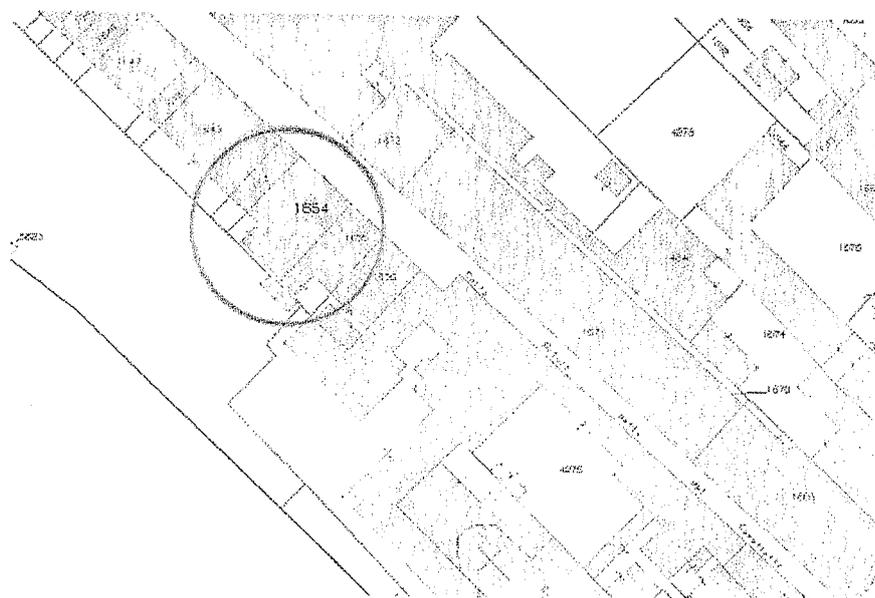
**Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PAT
<b>In forza della delibera:</b>	deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art. 5 NTA Comune di Venezia e Scheda 4 BG (Unità edilizie di base residenziali pre-ottocentesche)

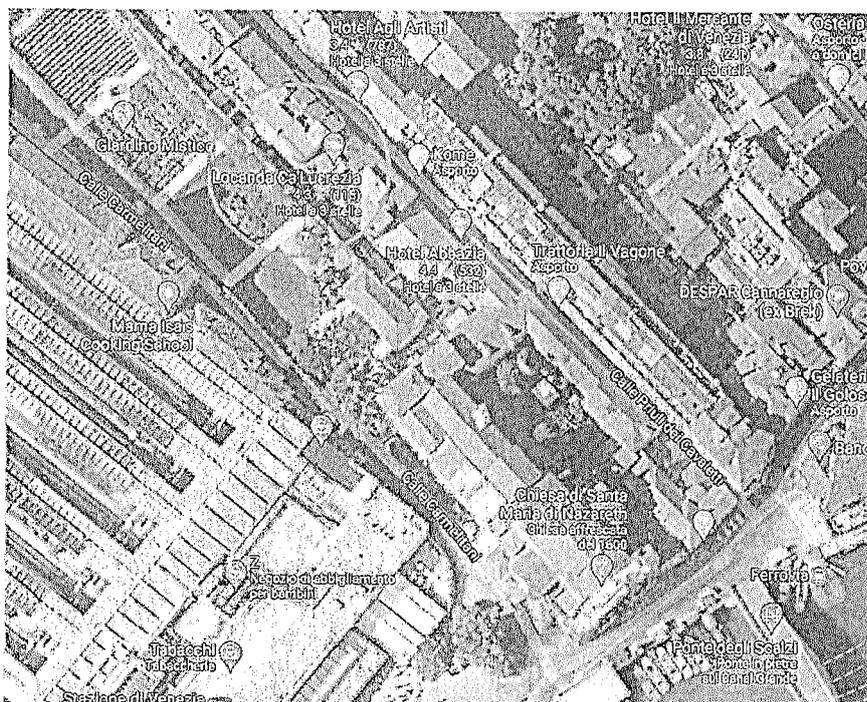
Strumento urbanistico Adottato:	PAT
In forza della delibera:	deliberazione n. 5 del 30-31/01/2012
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 NTA Comune di Venezia e Scheda 4 BG (Unità edilizie di base residenziali pre-ottocentesche)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si ritiene che nella vendita dovrebbe essere preso in considerazione l'acquisto della licenza di affittacamere
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Si riporta di seguito un inquadramento geografico e normativo dell'area di interesse:



*Estratto di mappa con individuazione proprietà*

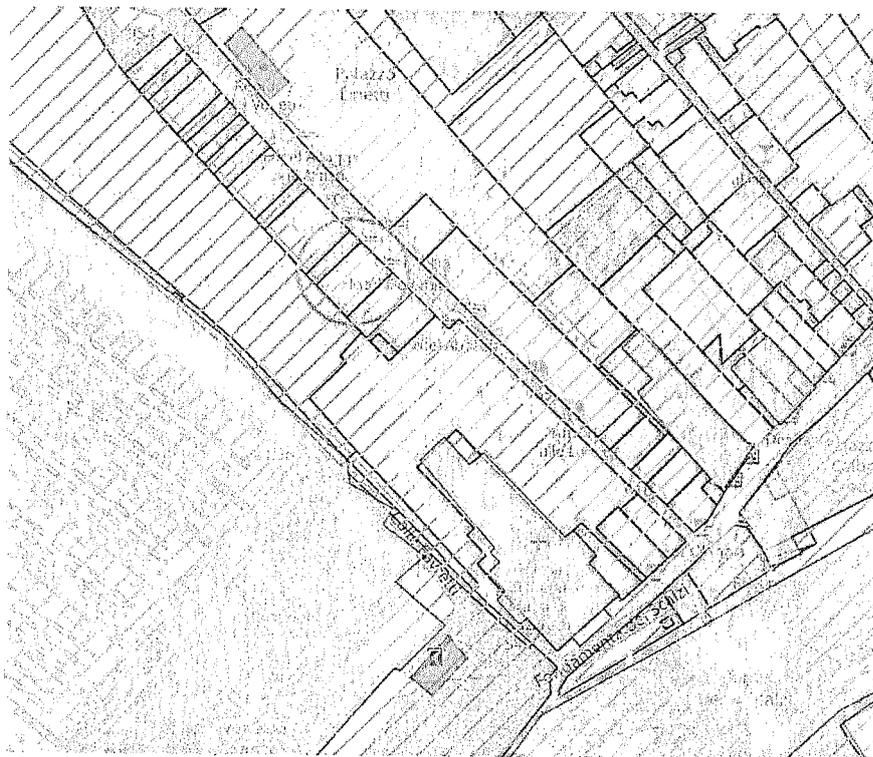


*Contestualizzazione fotogrammetrica*

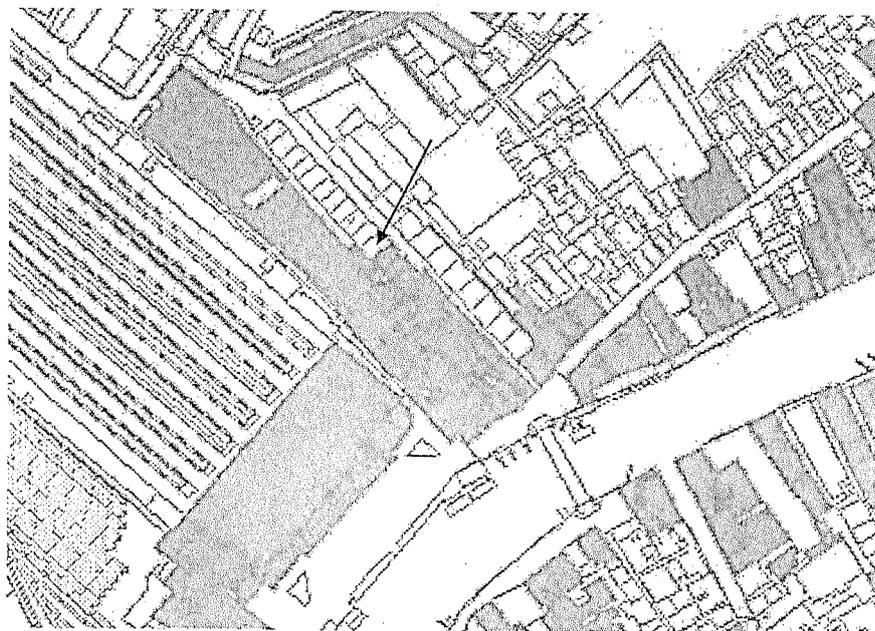


*Estratto del PAT Comune di Venezia – Carta dei vincoli e pianificazione centri storici Art. 10 Norme Tecniche*

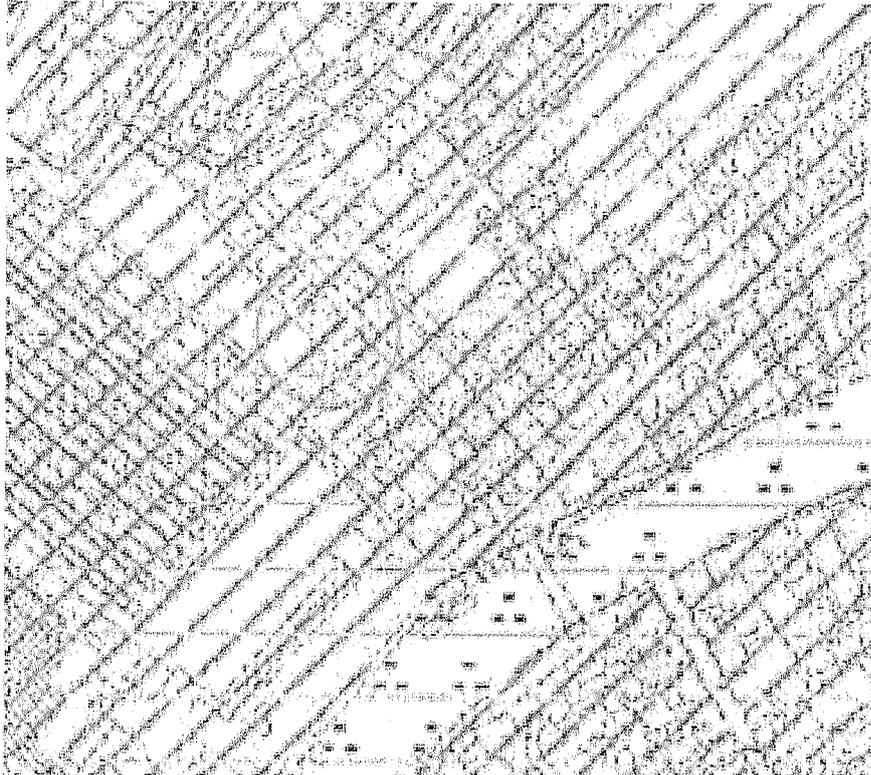
L'estratto sopra riportato evidenzia che l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico di facciata e tale vincolo viene ribadito dal seguente estratto relativo alla cartografia del GIS della Soprintendenza di Venezia.



*Estratto GIS Soprintendenza di Venezia*



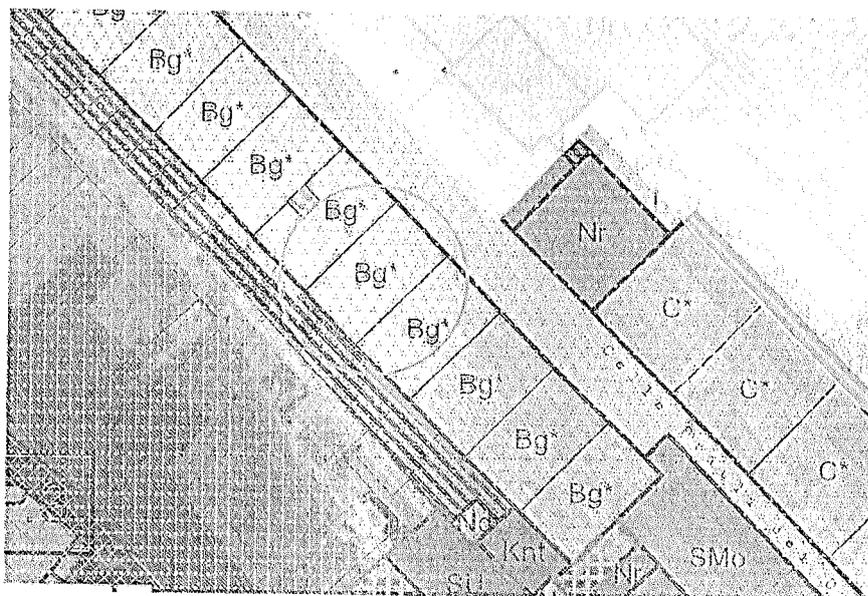
*Estratto del PAT Comune di Venezia - carta delle invarianti nucleo storico  
Art. 18 Norme Tecniche*



*Estratto del PAT Comune di Venezia - Carta della fragilità Aree idonee a "condizione b" Art 15 Norme tecniche*



*Estratto del PAT Comune di Venezia - Carta della trasformabilità Aree di urbanizzazione consolidata Art 15 Norme tecniche*



*Estratto dal SIT Comune di Venezia*

Dall'analisi del SIT del Comune di Venezia emergono altri elementi da considerare ovvero:

- presenza di rischio archeologico
- vincoli di natura ENAC relativi a limitazioni riguardanti impianti eolici, discariche, fonti attrattive di fauna selvatica, utilizzo di strutture o manufatti riflettenti.
- Vincolo sismico come da DPCM 3274/2003

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]****Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere**

Denominata "Locanda Cà Lucrezia", la proprietà è costituita da una porzione terra-cielo di una tipica quinta edilizia veneziana collocata a pochi minuti dalla Stazione F.S. Santa Lucia di Venezia Centro Storico nelle vicinanze di Strada Nova. L'edificio, costruito in epoca remota, è composto da 4 piani fuori-terra. La struttura in mattoni pieni e solai in legno, appare in buono stato di conservazione per quanto si è potuto osservare. Esternamente il fabbricato appare in ottimo stato manutentivo e presenta al piano terra muratura in faccia-vista e ai restanti piani intonaco in coccio-pesto veneziano. La copertura è costituita da struttura primaria e secondaria in legno e rivestimento in coppi. Gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera di recente installazione e ben conservati, e oscuri in legno verniciato. Internamente si rivelano finiture di buon livello e in ottimo stato manutentivo. A piano terra i locali presentano pavimentazione in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con travi a vista, porte in legno tamburate. Al piano primo è presente pavimentazione in legno nelle camere e in ceramica/gres nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburate, soffitto con travi a vista, Al piano secondo si rileva pavimento in moquette nelle camere e in ceramica/gres nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburate, soffitto con travi a vista. Al piano terzo è presente pavimentazione in legno nelle camere e in piastrelle/gres nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburate e soffitto con travi a vista. I bagni ai vari piani presentano rivestimento parietale in piastrelle ceramiche/gres. Le scale di accesso ai vari piani presentano pavimentazione in moquette. A piano terra è presente un vano di ingresso con reception e un vano con spazio per le colazioni oltre ad una corte esclusiva dove nel periodo estivo vengono servite le colazioni. Sono presenti dieci camere ciascuna dotata di bagno esclusivo sprovvisto di aerazione naturale ma con aerazione forzata. Al piano terzo oltre alle due camere con bagno, sono presenti dei vani tecnici dove trova collocazione una parte dell'impiantistica a dotazione dell'immobile. A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico, idro-sanitario, climatizzazione ad aria nelle stanze e con corpi scaldanti ad acqua nei bagni. Sono presenti le certificazioni degli impianti elettrico, idraulico, di messa a terra e climatizzazione. Si rileva la presenza di autorizzazione del Comune di Venezia (Prot. 92408-28 del 04 marzo 2003) all'esecuzione dei lavori per l'adeguamento fognario e il conseguente rilascio di autorizzazione allo scarico di impianto già autorizzato con atto n. 343395-909 del 11 sett 2002. Successivamente è stata presentata istanza di richiesta di autorizzazione allo scarico con Prot. 2005.0401211 del 11 ottobre 2005. Si sottolinea inoltre che con Provvedimento Unico del Comune di Venezia PG 2005 386172 e Parere Favorevole dell' ULSS 12 Veneziana PG 472013 del 29 novembre 2005, si autorizzava l'attività di affittacamere per tre camere doppie al primo piano e tre camere doppie al secondo piano per un totale di 6 camere doppie equivalenti a 12 posti letto. In realtà l'immobile presenta 10 camere doppie per un totale di 20 posti letto. Si riporta di seguito la storia amministrativa della proprietà desunta dall'accesso atti eseguito dal sottoscritto:

DIA Prot. 460377 del 09 dicembre 2001

DIA Prot. 2002.0153856 del 18 aprile 2002

DIA Prot. 2002.0460377 del 04 dicembre 2002

DIA Prot. 2003.0111220 del 17 marzo 2003

Richiesta Agibilità Prot. 2005.0386331 del 03 ottobre 2005

Provvedimento Unico PG 2005 386172 (Nulla Osta igienico sanitario per attività di affittacamere e piccole colazioni)

Provvedimento Unico PG 2005 448419 (Installazione di insegna)

Provvedimento Unico PG 2006 478809 (Installazione tenda)

I documenti descritti sono allegati alla presente perizia di stima e ne fanno parte integrante

Si fa presente che l'ultimo stato legittimato evidenzia lievi differenze con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato presso i beni pignorati e tali difformità non sono coerenti con quelle rilevate a livello catastale. Si tratta di differente posizione della porta di ingresso della stanza al piano secondo lato NE.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq 348,13 e commerciale di 298,11

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: unità pre-ottocentesca

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,88+18 P1 324/330 P2 2,95/3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La proprietà si presenta in ottimo stato manutentivo esterno ed interno

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle consistenze nel caso specifico viene eseguito considerando il 100% della superficie dei vani (compresi divisori interni e murature perimetrali e 50% delle murature perimetrali di confine con altre proprietà) del piano terra, primo piano, piano secondo; il 50% della superficie della corte esclusiva; il 50% della superficie dei vani (compresi divisori interni e murature perimetrali e 50% delle murature perimetrali di confine con altre proprietà) del piano terzo; il 50% della superficie dei vani scale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani e murature Piano terra	sup lorda di pavimento		43,68	1,00	43,68	€ 5.500,00
Corte esclusiva piano terra	sup lorda di pavimento		20,43	0,50	10,22	€ 5.500,00
Vani e murature piano primo	sup lorda di pavimento		102,20	1,00	102,20	€ 5.500,00
Vani e murature Piano secondo	sup lorda di pavimento		102,20	1,00	102,20	€ 5.500,00

Vani e murature Piano terzo	sup lorda di pavimento		59,62	0,50	29,81	€ 5.500,00
Vani scale	sup lorda di pavimento		20,00	0,50	10,00	€ 5.500,00
			348,13		298,11	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo:** Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Cannaregio, 76 Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 21/04/2009 per l'importo di euro 96.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Venezia il 21/04/2009 ai nn.1756

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 01/04/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala il subentro della [REDACTED] del contratto di locazione originario. Si allegano i documenti relativi.

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia Padova e Rovigo - Banca Annia Soc. Coop contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 18/12/2020 ai nn. 37487/26034;

- A favore della massa dei creditori Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 06/02/2003 ai nn. 4528/827;

- A favore della massa dei creditori Banca di credito cooperativo del veneziano contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 02/09/2008 ai nn. 31582/6980;

##### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Popolare Soc Coop contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: € 43000; Importo capitale: € 43000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/03/2015 ai nn. 5230/702

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di credito cooperativo del veneziano contro [REDACTED]  
; Iscritto/trascritto a Venezia in data 21/07/2015 ai nn. 20704/3444

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:** L'immobile non fa parte di un condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 12.000,00 somma riferita alle spese annue di gestione dell'immobile escluse le spese relative al personale

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'immobile non fa parte di un condominio

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Presenza di scalini di accesso al piano terra e scale di accesso ai piani sprovviste di servoscala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non si rilevano particolari vincoli o dotazioni di particolare rilevanza

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: presente il vincolo ex D.Lgs. 42/2004 vincolo relativo alle facciate del fabbricato

Avvertenze ulteriori: non rilevati

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1. Criterio di stima:

I criteri di stima utilizzati, basati sul metodo sintetico-comparativo, sono volti a considerare le caratteristiche precipue degli immobili che si vanno a valutare nonché il loro stato di conservazione, la superficie, l'assetto distributivo interno e il grado di luminosità e di affaccio dei vani. Sarà inoltre presa in considerazione l'ubicazione dell'immobile in oggetto e le caratteristiche della zona circostante come ad esempio le infrastrutture e i servizi a livello urbano. Si analizzerà, inoltre, con attenzione il valore dei fabbricati e degli immobili con caratteristiche tipologiche di ampiezza e ubicazione simili a quelli che si stimano. Nella valutazione viene tenuto conto delle caratteristiche del bene che si stima, del suo stato di manutenzione e delle spese necessarie per il suo normale utilizzo. Saranno altresì considerate le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile è situato e dei vincoli a cui la stessa sarà eventualmente soggetta. Si indica il valore di € 5.500,00/mq relativo alla valutazione dei mq commerciali dell'unità immobiliare di cui si tratta. Tale dato rappresenta il valore medio applicabile a immobili di metratura e caratteristiche simili. La valutazione del bene in oggetto viene formulata analizzando sia il bene stesso, sia le proprie pertinenze dirette e indirette; in questo caso la valutazione complessiva dell'importo espresso per singolo metro quadrato terrà implicitamente conto del valore derivante dalla specifica posizione dell'immobile che risulta essere centrale e strategicamente collocata. Ne deriva il fatto che l'immobile si trova in una zona di intensa attività urbana, inserita nel contesto del centro e caratterizzata dalla presenza di tutti i principali servizi. Ai valori che si dedurranno, saranno poi applicate le decurtazioni che si riterranno congrue al fine di fornire l'esatta valutazione dei beni oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali e valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori medi per la zona in esame e per immobili commercialmente comparabili, vanno da un minimo di € 3.000,00/mq a un

massimo di € 7.000,00/mq.

### 8.3. Valutazione corpi:

**Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica € 1.393.664,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani e murature Piano terra	43,68	€ 5.500,00	€ 240.240,00
Corte esclusiva piano terra	10,22	€ 5.500,00	€ 56.210,00
Vani e murature piano primo	102,20	€ 5.500,00	€ 562.100,00
Vani e murature Piano secondo	102,20	€ 5.500,00	€ 562.100,00
Vani e murature Piano terzo	29,81	€ 5.500,00	€ 163.955,00
Vani scale	10,00	€ 5.500,00	€ 55.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.639.605,00
Congiuntura economica ed emergenza sanitaria (Covid) detrazione del			€ -245.940,75
Valore corpo			€ 1.393.664,25
Valore complessivo intero			€ 1.393.664,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.393.664,25
Valore di stima			€ 1.393.664,25

Relativamente alla detrazione apportata al valore di stima, si ritiene che in questo preciso momento storico il mercato immobiliare, ancorché alcuni immobili in vendita presentino ottime caratteristiche e potenzialità, risenta sia di un periodo di sensibile congiuntura economica, sia di difficoltà legate all'emergenza sanitaria in corso. L'afflusso turistico determina il benessere di attività ricettive come quella di cui si tratta, pertanto si ritiene corretto apportare una detrazione del 15% al valore di stima per incrementare l'appeal commerciale del bene pignorato.

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta- camere	Abitazione di tipo civile [A2]	298,11	€ 1.393.664,25	€ 1.393.664,25

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 69.683,21

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che l'immobile, presentando uno schema distributivo che deriva dalla trasformazione di un immobile residenziale al quale potrebbe essere ricondotto, sia divisibile mediante un insieme sistematico di opere edili e amministrative. Si ritiene però che, viste le dimensioni, le caratteristiche e la posizione, la proprietà possa costituire un'opportunità interessante di investimento e questo suggerisce la vendita in unico lotto.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere**

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Ipoteca volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Ipoteca volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 309,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 967,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova: € 1.321.514,04

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che l'immobile, presentando uno schema distributivo che deriva dalla trasformazione di un immobile residenziale al quale potrebbe essere ricondotto, sia divisibile mediante un insieme sistematico di opere edili e amministrative. Si ritiene però che, viste le dimensioni, le caratteristiche e la posizione, la proprietà possa costituire un'opportunità interessante di investimento e questo suggerisce la vendita in unico lotto.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

001 Accesso Atti amministrativi

002 Contratto di locazione

003 Comunicazione subentro

004 Subentro

005 Visura camerale

006 Visura catastale

007 Estratto di Mappa

008 Planimetria catastale

009 Rilievo fotografico

Si precisa che gli allegati alla presente perizia di stima sono parte integrante della stessa

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere: 1/2 di [redacted] Piena proprietà; 1/2 di [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Lotto 001 - Porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere: Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], foglio 12, particella 1654, subalterno 11, piano T-1-2-3, comune Venezia, categoria A/2, classe 6, consistenza 18 vani, superficie 322, rendita € 5.766,45 Graffato alla particella 1682 subalterno 1
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>1.321.514,04€</b>



Foto esterna – Vista da Calle Priuli

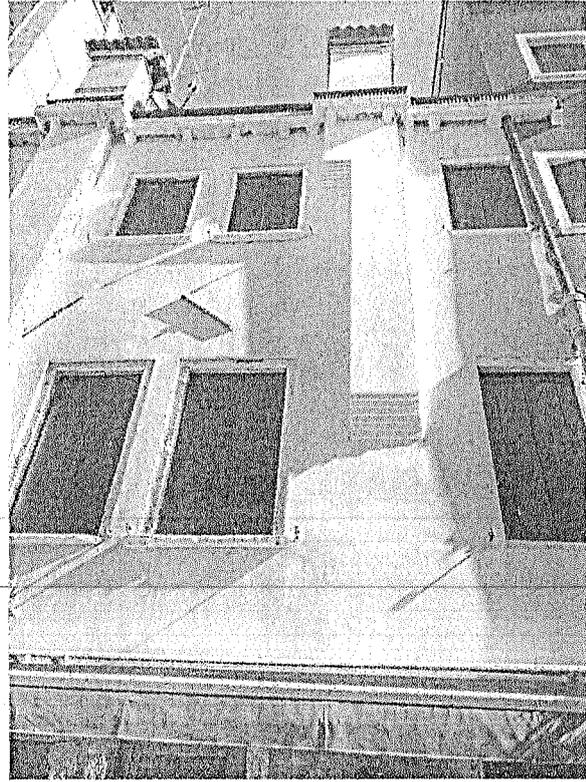


Foto esterna – Vista da corte esclusiva

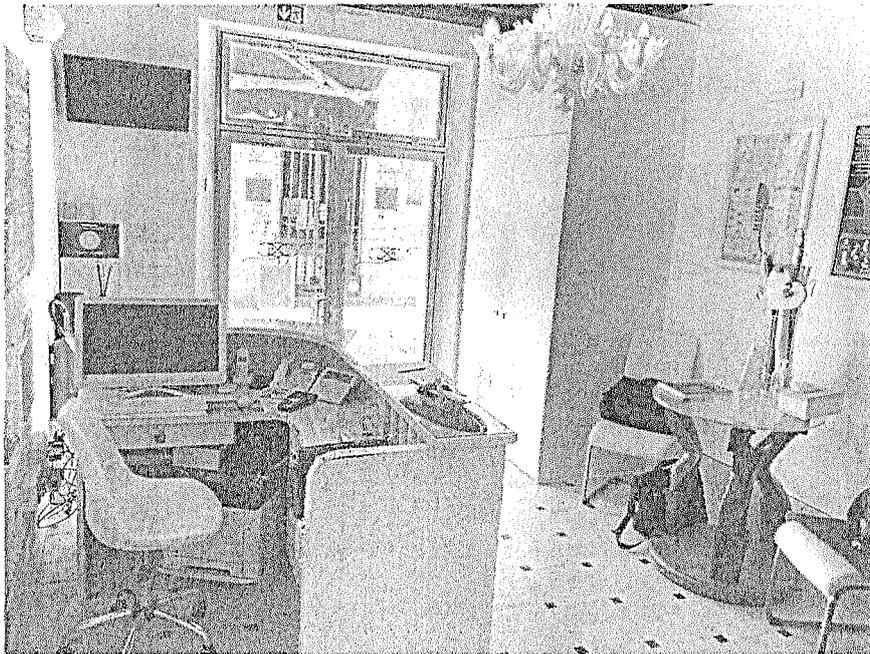


Foto interna – PT reception

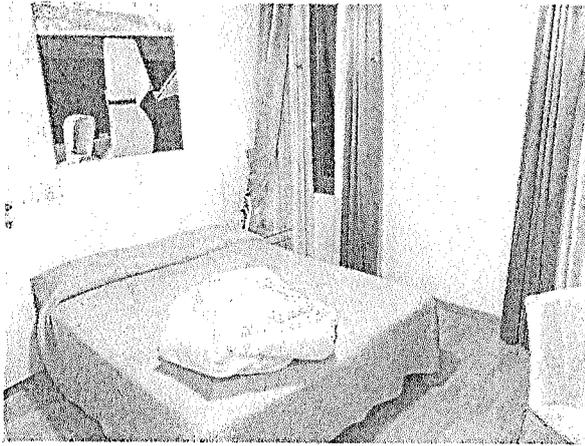


Foto interna – P1 camera



Foto interna – P1 camera

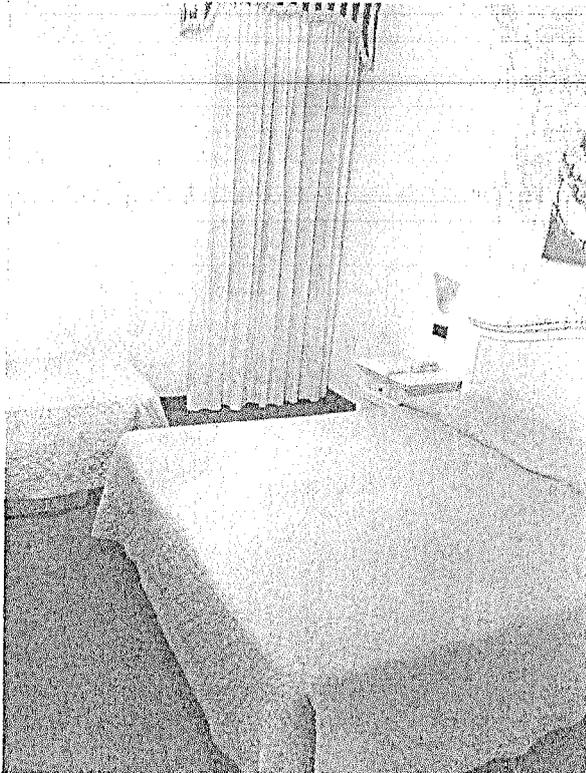


Foto interna – P2 camera

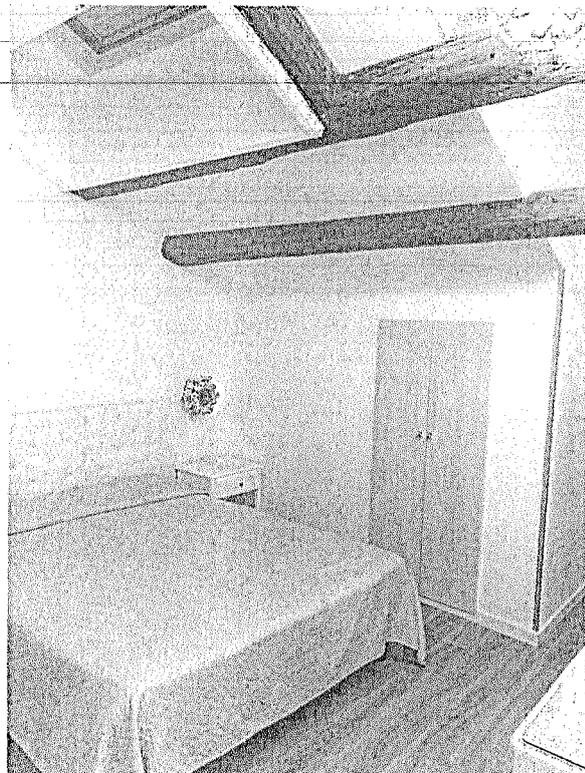
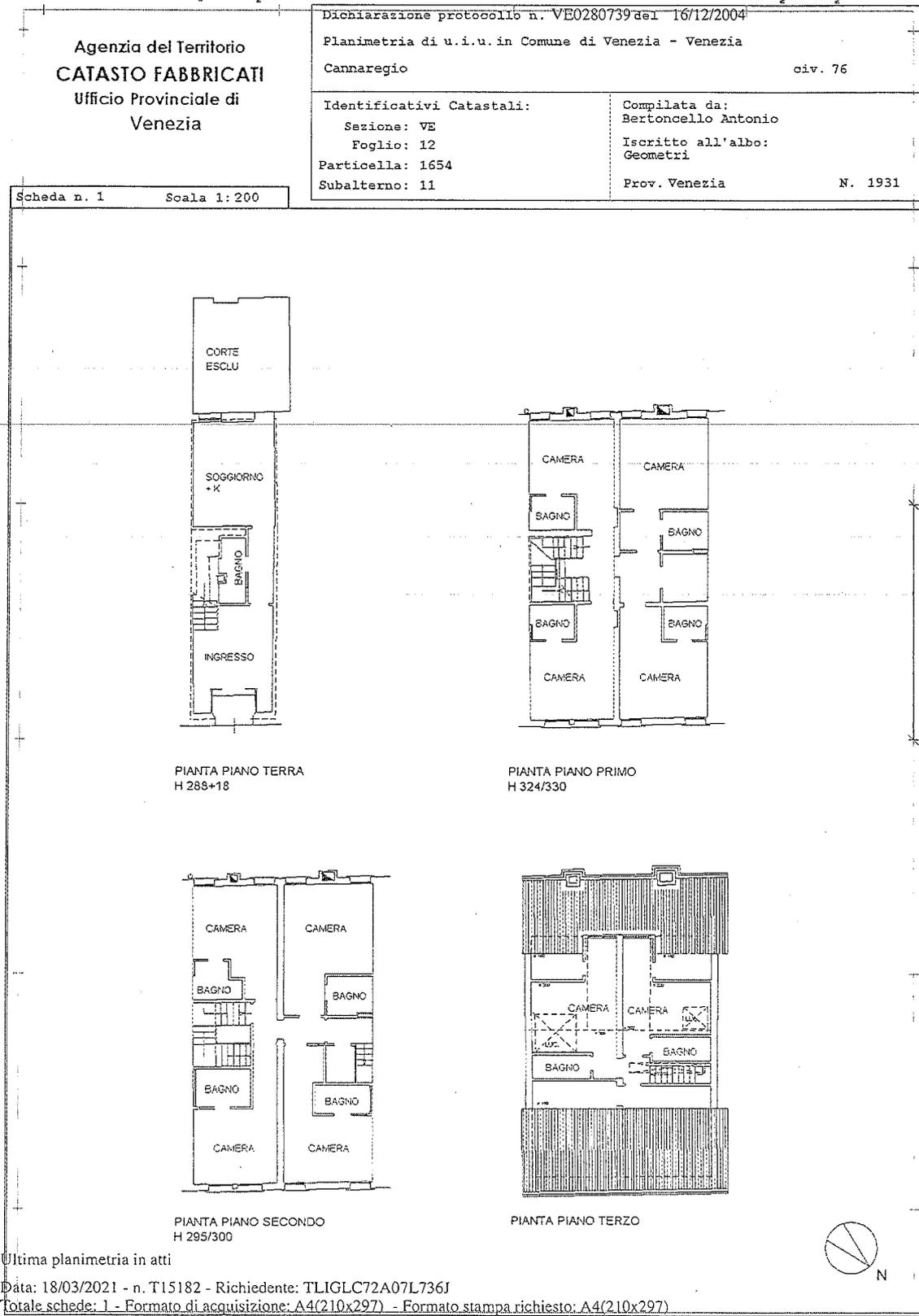


Foto interna – P3 camera

Si rimanda all'allegato "009 Rilievo fotografico" un resoconto più dettagliato delle viste interne ed esterne.

Data: 18/03/2021 - n. T15182 - Richiedente: TLIGLC72A07L736J



Data generazione:  
29-07-2021 18:07

L'Esperto alla stima  
**Arch. Gianluca Italia**

ARCH. GIANLUCA ITALIA

Mestre, 21 dicembre 2021

**Gent. Dott.ssa. Tania Vettore**  
c.o. Tribunale di Venezia  
San Polo, 119  
30100 VENEZIA

**Oggetto:** *Esecuzione Immobiliare 313/20 – Relazione di approfondimento catastale mediante ausilio di consulenza supplementare.*

---

Egr. Sig. Giudice Dott.ssa Tania Vettore,

Il sottoscritto arch. Gianluca Italia c.f.: TLI GLC 72A07 L736J, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3592, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Venezia al n. 718, con studio in Venezia Mestre – Piazzetta Da Re, 5 cell. 338 8602075, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

PREMESSO

- che in data 24 agosto 2021 lo scrivente richiedeva al Sig. Giudice, autorizzazione ad eseguire approfondimenti rivolti a chiarire una anomalia riscontrata nella documentazione catastale che censisce i beni pignorati dalla procedura in epigrafe;
- che in data 25 agosto 2021 il sottoscritto riceveva autorizzazione a procedere;

SI COMUNICA

le conclusioni delle indagini svolte: la visura catastale censisce i beni pignorati evidenziando una graffatura con un altro identificativo catastale ovvero il Mapp. 1682 Sub. 1. Normalmente la graffatura è relativa ad un mappale limitrofo a quello principale, ma in questo caso l'Estratto di Mappa evidenzia il fatto che il bene graffato si trova ad una distanza tale dal bene principale da indurre il sospetto della presenza di un errore.

A seguito dell'accesso all'Agenzia delle Entrate Servizi – Catastali avvenuta il 18 novembre 2021 è stata visionata la busta contenente la storia catastale del bene relativo alla presente Procedura e dall'analisi della documentazione si evince che l'immobile allo stato attuale è frutto di alcune trasformazioni edilizie. Tali trasformazioni non danno evidenza dell'immobile attualmente graffato.

30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
Mob. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)  
P.I 03734790275 C.F. TLI GLC 72A07 L736J

ARCH. GIANLUCA ITALIA

La sintesi dell'indagine compiuta è che permanga un errore derivante da un mancato allineamento del Catasto Terreni con il Catasto Fabbricati. La necessità di chiarire la situazione è anche legata al fatto che in fase di asta immobiliare l'anomala graffatura potrebbe indurre in difficoltà interpretative sia il Delegato alla Vendita e sia gli interessati all'aggiudicazione.

In realtà, a seguito di colloquio con i tecnici dell'AdE, si è chiarita la possibilità tecnica di perfezionare la registrazione catastale annullando la graffatura errata.

Le possibilità sono:

1. incaricare il sottoscritto al deposito di nuovo DOCFA rivolto alla correzione dell'errore riportato in visura per un importo di spese tecniche di € 400,00 ricordando che per la tipologia di DOCFA ~~non vi sono altre spese amministrative (è gratuita);~~
2. informare il Delegato alla Vendita del fatto che la anomala graffatura non pregiudica la vendita immobiliare e ribaltare sul futuro acquirente l'obbligo di correzione catastale dopo l'aggiudicazione.

Di seguito si allegano le considerazioni del tecnico di mia fiducia, Geom. Graziano Maso, che mi ha supportato professionalmente nell'indagine descritta.

Cordiali saluti.

Il CTU arch. Gianluca Italia



ARCH. GIANLUCA ITALIA

Maso Graziano

Via della Pioveghetta n.7  
30033 - Noale (VE)  
C.F. MSAGZN68T07F904M  
P.IVA 02973450279

Spett.le Arch. Gianluca Italia  
Piazz.ta Da Re, 5  
30174 Mestre (VE)

*Oggetto: Esecuzione Immobiliare 313/20 – consulenza catastale*

Egr. Arch. Italia Gianluca, analizzata la documentazione catastale presso gli Uffici competenti, si concorda con quanto da Lei descritto nella relazione di cui sopra.

Aggiungo che la condizione da Lei esposta può verificarsi in alcuni casi, ovvero quando le trasformazioni edilizio/cartastali non vengono attuate ponendo sufficiente attenzione alla attuale necessità di allineare i dati catastali del NCT con il NCEU.

Come da Lei descritto, vista la particolarità della procedura esecutiva, è opportuno chiarire la situazione rendendone edotti il Delegato alla Vendita e i diretti interessati. Concordo sul fatto che la graffatura non pregiudichi la vendita immobiliare e sulla opportunità di regolarizzare il censimento catastale.

Noale 03 gennaio 2022

Geom. Graziano Maso



ARCH. GIANLUCA ITALIA

Mestre, 07 marzo 2022

Gent. Dott.ssa. Tania Vettore  
c.o. Tribunale di Venezia  
San Polo, 119  
30100 VENEZIA

**Oggetto:** *Esecuzione Immobiliare 313/20 – Variazione catastale*

Egr. Sig. Giudice Dott.ssa Tania Vettore,

Il sottoscritto arch. Gianluca Italia c.f.: TLI GLC 72A07 L736J, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3592, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Venezia al n. 718, con studio in Venezia Mestre – Piazz.tta Da Re, 5 cell. 338 8602075, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

## PREMESSO

- che in data 21 febbraio 2022 lo scrivente riceveva incarico relativo alla presentazione di istanza all'AdE per variazione catastale volta alla cancellazione della erronea graffatura riportata in visura catastale;
- che in data 25 febbraio 2022 il sottoscritto depositava la documentazione necessaria e che la stessa è stata recepita favorevolmente dagli Uffici competenti che hanno rilasciato esito positivo all'istanza;

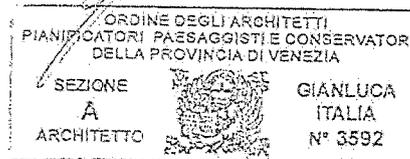
## SI COMUNICA

l'avvenuta variazione catastale e si trasmettono i documenti che attestano quanto si afferma.

Si sottolinea che la variazione catastale ha comportato la cancellazione dei precedenti identificativi catastali e che il nuovo identificativo catastale del bene pignorato è il seguente: NCEU Comune di Venezia Foglio 12 Mappale 1654 Subalterno 12 (come da nuova visura che si allega).

Cordiali saluti.

Il CTU arch. Gianluca Italia



30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
Mob. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)  
P.I 03734700275 C.F. TLIGLC72A07L736J

