

COMMITTENTE
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia di stima immobiliare

COMPENDIO IMMOBILIARE
COMUNE DI VENEZIA
CANNAREGIO 4050

Perito Estimatore : Geom. Francesco Gallo
Codice Fiscale : GLLFNC60B24C933M
Studio In : Via Jesolo N. 32 30027 San Donà Di Piave
Telefono : 3926393085
Email : francescogallogeo@gmail.com
Pec : francesco.gallo2@geopec.it

San Donà di Piave li, 4 giugno 2026

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

CAPITOLO A – PREMESSE

1.Estremi dell'incarico

Il Curatore Fallimentare dott. Sandro Nordio conferiva l'incarico per la stima dei beni immobili della ditta [REDACTED], e nominava in data 28 aprile 2026 perito estimatore il sottoscritto geom. Gallo Francesco, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati di Venezia al n.2093 per determinare il valore del compendio immobiliare come meglio specificato al punto 2

2.Oggetto della Stima

Costituisce oggetto della stima il 100% del compendio immobiliare costituito da appartamento con magazzino al piano terra e terzo con mansarda con terrazza al piano quarto (T – 3 – 4) in comune di Venezia al fg 12 mapp 3087 sub 14, ubicati in Cannaregio 4050.

3.Scopo della stima

Il fine della presente relazione è la ricerca del valore del compendio immobiliare considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che ne fanno parte.

4.Limiti della stima

Gli elementi tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici ecc.) sono stati desunti dalla documentazione ricevuta dalla proprietà e dalle visure planimetriche e catastali estratte dal catasto telematico nonché dall'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Venezia.

Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e le indagini economico-estimative, riguardanti il mercato immobiliare locale, necessari per la formulazione del giudizio di valore.

5.Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo definito "comparativo diretto", fondato sul raffronto diretto tra il bene in questione (soggetto) e beni simili (comparabili), presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento scelto, tra quelli messi a disposizione dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore di unità immobiliari di tipo "ordinario" facilmente tra loro comparabili.

6. Risultati della valutazione

La stima è da intendersi come “valore previsionale medio ordinario” riferito all’attuale andamento di mercato.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, inoltre, un’analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L’analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell’ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l’aiuto di alcuni collaboratori, un’indagine di mercato, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

CAPITOLO B – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE NEL QUALE SONO INSERITE LE UNITA’ OGGETTO DI STIMA

In adempimento all’incarico conferito, presa visione della documentazione reperita, effettuati i necessari accertamenti, analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione, precedute dalla descrizione degli immobili oggetto di stima.

- Accesso Atti Archivio Generale Comune di Venezia - Autorizzazioni -

- collocazione AMV-1936/40-X/7/4 - Anno 1938 - Protocollo 66792 - Busta 2201

Richiesta in data 28.11.1938 n. 66792/9062 per riformare fabbricato

Diniego con osservazioni in data 14.11.1938 pratica 66792/9062

Richiesta con adesione alle osservazioni comunali in data 28.12.1938 pratica 66792/9062

Autorizzazione del 7.I.1939 pratica 66792/9062

Richiesta di variante 6.VI.1939 pratica 66792/9062

Autorizzazione di variante in data 26.VI.1939 pratica 66792/9062.

- Difformità

N.B. Con l’estrazione delle schede catastali dell’epoca corredate dal mod. 5 per la scheda 25595 ho appurato che i funzionari del catasto in data maggio 1943 hanno effettuato il sopralluogo per definire la consistenza dell’immobile di che trattasi indicando l’esistenza del sottotetto corredato dalla terrazza. (vedi scheda n. 9591539 e mod. 5 allegato).

La regolarizzazione delle difformità riscontrate durante il sopralluogo confrontando le planimetrie catastali del 1939, il mod.5 del 1943 (consistenza), gli elaborati depositati in Villa Celestia autorizzati nel 1939 come indicato in premessa e lo stato dei luoghi potranno

Con la sentenza n. 1674/2000 resa nella causa civile rubricata al N. 11659/2018 del Tribunale di Venezia contenzioso civile nella persona del [REDACTED] con cui viene dichiarato inefficace ex art. 2901 C.C. Nei confronti del fallimento in estensione di [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo curatore Dott. Sandro Nordio, l'atto di data 14,11,2013, a rogito del [REDACTED] relativamente a quanto disposto in tale atto da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Si da atto che detta sentenza è stata oggetto di impugnazione e confermata dalla Corte D'Appello di Venezia con Sentenza n. 1497/2022 Pubbl. 14/09/2022 nella causa d'appello rubricata al N. RG 2307/2020 e poi confermata dalla Suprema Corte di Cassazione con ordinanza N. Numero Sezionale 2918/2025 e numero di Raccolta Generale 23918/2025 pubblicata in data 13 agosto 2025 nella causa civile rubricata al n. Numero di Registro Generale 28830/2022

In data 5 gennaio 2026 ai numeri 58/31, veniva trascritta a Venezia la sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei creditori del fallimento in estensione di [REDACTED] socio accomandante della società **Espada S.a.s. Di Ugo Maddalena & C.** contro il signor [REDACTED]. Sentenza di Fallimento numero 74/2016 del 5 maggio 2016 del Tribunale di Venezia.

Dall'ispezione a nome delle ditte intestate nel ventennio non figurano iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli ne' trascrizioni normali, ad eccezione di:

-Vincolo (di rispetto) a favore dei Beni Ambientali e Culturali di data 25 settembre 1956 ai numeri 9239-7638; 9241-7640 a sensi dell'art. 21 della Legge 1 giugno 1939 N° 1089 (ora art. 45 D.Lgs. 22 gennaio 2004 N° 42)

-ipoteca volontaria

iscritta a Venezia in data 18 novembre 2013 ai nn. 30108/4453

a favore: Banca di Credito Coop.di Marcon-Venezia Società Cooperativa

contro: **Serena Andrea, nato a Venezia in data 6 ottobre 1978**

bene: Venezia Sezione di Venezia al Foglio 12 mappale 3087 subalterno 14

capitale: € 350.000,00 - totale: € 700.000,00 - durata: anni 20

titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto sottoscritto in data 14 novembre 2013 al numero 16.497 di repertorio Notaio Sarti Monica

-revoca atti soggetti a trascrizione

trascritta a Venezia in data 7 marzo 2019 ai nn.7550/5246

a favore: Fallimento in estensione [REDACTED] socio accomandante della società

contro: [REDACTED]

bene: Catasto Fabbricati Comune di Venezia Foglio 12 mappale 3087 subalterno 14

titolo: domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Venezia in data 13 novembre 2018 al numero 12442/2018 di repertorio

-accertamento simulazione atti

trascritto a Venezia in data 7 marzo 2019 ai nn.7551/5247

a favore: Fallimento in [REDACTED] della società

contro: [REDACTED]

bene: Catasto Fabbricati Comune di Venezia Foglio 12 mappale 3087 subalterno 14

titolo: domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Venezia in data 13 novembre 2018 al numero 12442/2018 di repertorio

I registri ipotecari sono aggiornati alla data **4 giugno 2026** per le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e trascrizioni normali.

7.Valutazione degli immobili allo stato attuale

Per il calcolo dei metri quadri commerciali sono stati considerati il 100% dello spessore dei muri di proprietà privata non confinanti mentre per i muri di confine è stato considerato il 50% dello spessore. Per quanto riguarda i locali nel sottotetto non abitabile essendo comunicanti con l'appartamento principale vengono considerati al 50%.

Inoltre ritengo di attribuire il valore forfettario di € 10.000,00 agli spazi/quote condominiali di pertinenza dell'appartamento.

Da quanto riportato nei punti precedenti e dallo stato dell'immobile (vedi Foto) e considerando anche i valori OMI e delle quotazioni del Borsino Immobiliare per residenziale e dalle interviste effettuate presso gli operatori del settore, il valore del compendio è determinato come di seguito:

Abitazione	mq	116,39	100%	mq	116,39
Magazzino P.T.	mq	11,02	50%	mq	5,51

Sottotetto	P.4	h 1,95	mq	13,68	50%	mq	6,84
Sottotetto	P.4	h 1,56	mq	30,23	30%	mq	9,07
Sottotetto	P.4	h 1,47	mq	22,50	30%	mq	6,75
Terrazza	P.4		mq	20,59	35%	mq	7,20
TOTALE						mq	151,76

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della abitazione ritengo di utilizzare la media tra i valori OMI quelli del borsino immobiliare e i valori derivati dalle interviste effettuate agli operatori immobiliari :

Mq	151,76	x	€	3.100,00	=€	470.456,00
Pratica in sanatoria eventuali lavori di ripristino				= €	15.000,00	
Valore spazi/quote condominiali valore forfettario				=€	10.000,00	
Totale				=€	465.456,00	

CONTENUTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il diritto di abitazione è un diritto reale minore di godimento su cosa altrui disciplinato dagli articoli 1021 e seguenti del C.C.; nello specifico ha per oggetto un appartamento in Venezia a Cannaregio 4050, e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto, [REDACTED]. È un diritto personale non trasferibile e non è possibile cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

CARATTERISTICHE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE:

Il diritto di abitazione, concettualmente limitato rispetto al più pieno diritto di usufrutto, è sostanzialmente compreso nel diritto dell'usufrutto.

INCIDENZA SUL VALORE DI MERCATO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE :

L'incidenza sul valore di mercato del diritto di abitazione, pur non inducendo allo stato di fatto alcun deprezzamento del diretto valore dell'intero, ha consistenza solamente nell'ipotesi di cessione dei beni a terzi se gravati con il costituendo peso.

Premesso che: Il valore del diritto di abitazione è una percentuale rispetto al valore del diritto di usufrutto, esattamente alla pari dell'incidenza percentuale dell'usufrutto rispetto al valore della piena proprietà ed entrambi, sono in funzione diretta dell'età del titolare del diritto.

Certo che:

il valore del diritto di usufrutto è funzione dell'età del titolare del diritto;

il valore del diritto di abitazione è funzione dell'età del titolare del diritto;

il valore del diritto di abitazione è compreso nel diritto di usufrutto.

Tutto ciò premesso:

Il criterio di valutazione adottato, è quello della proporzionalità diretta pertanto, man mano che passa il tempo entrambi i valori tendono a decrescere linearmente e parallelamente, arrivando ad azzerarsi entrambi nel solo momento della morte del titolare del diritto.

*Beneficiaria del diritto di abitazione [REDACTED] -
anni compiuti 69 (ritengo di utilizzare i valori relativi ad anni 70 in quanto tra pubblicazione del bando e svolgimento della procedura d'asta occorrono mediamente 90 giorni).*

Stima della piena proprietà € . 465.456,00.

di cui l'40 % è usufrutto e il 60 % è nuda proprietà.

€ . 186.182 usufrutto e € . 279.274 nuda proprietà.

Diritto di abitazione = 40 % del valore dell'usufrutto

Valore del diritto di abitazione è di € . 186.182 x 0,40 = € 74.473

*il risultato conseguito è dunque, il **valore del diritto di abitazione**, cosicché il **valore della proprietà immobiliare si riduce del valore del diritto di abitazione***

€ 465.456 – € 74.473 = € 390.983 (trecentonovantamilanovecentottantatre)

Arrotondato a 391.000,00 (trecentonovantunomila)

*Il sottoscritto **Geometra Francesco Gallo**, con studio in San Donà di Piave, Via Jesolo n. 32, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2093, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,*

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è pari a:

€ 391.000,00

(euro trecentonovantunomila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Donà di Piave li, 4 giugno 2026

IL TECNICO

Geom. Francesco Gallo