TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

[redacted]

E.I. n. 204/2015 R.G.E.

riunita con E.I. n. 531/2015 R.G.E.

* * *

RELAZIONE PERITALE DI STIMA AGGIORNATA

in esecuzione del provvedimento del G.E. del 22.07.2026

* * *

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Comune di Venezia – Sestiere Cannaregio n. 6254/A

N.C.E.U. – Foglio 12 – Particella 4006 – Subalterno 2

DIRITTO OGGETTO DI STIMA: INTERA PIENA PROPRIETÀ (1/1)

ESECUTATI

[redacted]

[redacted]

C.T.U. / Esperto stimatore

[redacted]

SCHEDA RIASSUNTIVA

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

1) Iscrizione dell'11.12.2007 ai nn. 50912/12562 - ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario
Creditore: Banca di Credito Cooperativo di Marcon - Venezia Società Cooperativa - sede Marcon (Ve)- Piazza Municipio,22– c.f. 00484250279
Debitori: [redacted]
Importo: euro 900.000,00 - durata anni 15
Entità del gravame: intera proprietà

2) Iscrizione del 15.10.2010 ai nn. 34116/7692 - ipoteca giudiziale
Creditore: Maccatrozzo Arduino & C. S.a.s - sede in Venezia - c.f. 02046520272
Debitore: [redacted]
Importo: euro 20.000,00
Entità del gravame: quota di 1/2 della proprietà

3) Iscrizione del 05.08.2011 ai nn. 27090/5376 - ipoteca giudiziale
Creditore: Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni - sede Vicenza - Via Btg.Framarin,18- c.f. 00204010243
Debitori: [redacted]
Importo: euro 37.628,61
Entità del gravame: intera proprietà

4) Iscrizione del 09.11.2011 ai nn. 35804/6994 - ipoteca giudiziale
Creditore: Hypo Alpe Adria Bank Spa - sede Udine – Via Marinoni,55 - c.f. 01452770306
Debitori: [redacted]
Importo: euro 90.000,00
Entità del gravame: intera proprietà

5) Iscrizione del 28.09.2021 ai nn.34790/5684 - ipoteca conc./amministrativa riscossione
Creditore: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede a Roma, c.f. 13756881002
Debitore: [redacted]
Importo: euro 754.035,84
Entità del gravame sul bene: quota di 1/2 della proprietà

6) Iscrizione del 17.10.2025 ai nn.36612/6831 - ipoteca conc./amministrativa riscossione
Creditore: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede a Roma, c.f. 13756881002
Debitore: [redacted]
Importo: euro 247.274,98
Entità del gravame sul bene: quota di 1/2 della proprietà

7) Iscrizione del 17.10.2025 ai nn.36613/6832 - ipoteca conc./amministrativa riscossione
Creditore: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede a Roma, c.f. 13756881002
Debitore: [redacted]
Importo: euro 756.979,32
Entità del gravame sul bene: quota di 1/2 della proprietà

8) Trascrizione del 21.12.2007 ai nn. 53026/29946 - pignoramento immobiliare
Creditore: Società Bullo tecnologie & Servizi S.r.l. – sede in Venezia - c.f.02769960275
Debitore: [redacted]
Entità del gravame: quota di 1/2 della proprietà

9) Trascrizione del 25.07.2011 ai nn. 25034/16055 - pignoramento immobiliare
Creditore: Società Maccatrozzo Arduino & C. S.a.s. – sede in Venezia - c.f. 02046520272
Debitore: [redacted]
Entità del gravame: quota di 1/2 della proprietà

10) Trascrizione del 20.07.2015 ai nn. 20588/14299 - pignoramento immobiliare
Creditore: Comune di Venezia – sede di Venezia - c.f. 00339370272
Debitore: [redacted]
Entità del gravame: quota di 1/2 della proprietà - procedura E.I. n. 204/2015

11) Trascrizione del 24.11.2015 ai nn. 33022/22745 - pignoramento immobiliare
Creditore: Banca di Credito Cooperativo di Marcon Venezia Società Cooperativa – sede Marcon (Ve) – c.f. 00484250279
Debitori: [redacted]
Entità del gravame: intera proprietà

PROCEDURA	E.I. n. 204/2015 R.G.E., riunita con E.I. n. 531/2015 R.G.E.
ESECUTATI	[redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted]. [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted].
DIRITTO OGGETTO DI VENDITA / STIMA	Intera piena proprietà – quota 1/1
UBICAZIONE	Comune di Venezia – Sestiere Cannaregio n. 6254/A – piano primo
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	N.C.E.U. Comune di Venezia – Foglio 12 – Particella 4006 – Subalterno 2 – cat. A/4 – cl. 3 – consistenza 4,5 vani – rendita € 402,06
VALORE AGGIORNATO	€ 260.000,00

SOMMARIO

1) Incarico – premesse e oggetto dell'aggiornamento	pag.5
2) Operazioni peritali e documentazione acquisita	pag.5
3) Generalità degli esecutati – regime patrimoniale	pag.6
4) Individuazione del bene – descrizione catastale	pag.6
5) Confini	pag.7
6) Titolarità e provenienza	pag.7
7) Formazione del lotto	pag.7
8) Descrizione reale e stato di consistenza	pag.7
9) Regolarità urbanistico-edilizia e catastale	pag.10
10) Stato di possesso – occupazione – locazioni – servitù	pag.11
11) Vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.11
12) Spese per cancellazione delle formalità	pag.14
13) Situazione condominiale	pag.14
14) Vizi, oneri e adeguamenti	pag.14
15) Valutazione aggiornata	pag.14
16) Imposta di registro / IVA	pag.16
17) Schema riassuntivo per la vendita	pag.16
18) Allegati	pag.18

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

PRIMA SEZIONE CIVILE

E.I. n. 204/2015 R.G.E. – riunita con E.I. n. 531/2015 R.G.E.

* * *

RELAZIONE PERITALE DI STIMA AGGIORNATA

* * *

1) INCARICO – PREMESSE E OGGETTO DELL'AGGIORNAMENTO

Con provvedimento del 22.07.2026, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 07.07.2026, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] ha disposto che la sottoscritta Geom. [redacted] proceda, entro il 05.10.2026, al deposito di un nuovo elaborato peritale aggiornato.

Il provvedimento rileva che l'elaborato peritale in atti risale al 2017 e che, medio tempore, il pignoramento è stato esteso all'intera proprietà del bene, risultando debitori esecutati entrambi i comproprietari; rileva inoltre l'esistenza di ulteriori iscrizioni pregiudizievoli e la necessità di aggiornare all'attualità il valore di stima e lo stato dell'immobile.

La presente relazione costituisce pertanto aggiornamento complessivo e autonomamente consultabile della relazione di stima originaria e della successiva integrazione del 26.10.2017, tenendo conto della riunione alla procedura E.I. n. 204/2015 della procedura E.I. n. 531/2015 e della conseguente vendita dell'INTERA PIENA PROPRIETÀ del bene.

In particolare, il bene viene ora considerato per la quota di 1/1, costituita dalle quote di comproprietà [redacted].

Restano richiamate, per quanto non diversamente precisato o aggiornato nel presente elaborato, le risultanze documentali storiche già acquisite agli atti della procedura.

2) OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ai fini del presente aggiornamento sono state svolte le seguenti operazioni:

- aggiornamento delle ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Venezia in data 17.09.2026;
- aggiornamento delle ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia in data 17.09.2026;
- acquisizione delle nuove note di iscrizione intervenute successivamente alla precedente perizia;

- aggiornamento delle certificazioni anagrafiche relative agli esecutati e agli occupanti dell'immobile;
- aggiornamento delle ispezioni sulla presenza di eventuali contratti di locazione/comodato;
- aggiornamento accesso atti presso il Comune di Venezia senza alcun rilievo e pertanto riesame della documentazione urbanistico-edilizia e catastale già acquisita nel 2017, con particolare riferimento alla Autorizzazione in Sanatoria prot. int. 2016/90, municipale n. 21663 del 23.04.1990 e ai relativi elaborati;
- Sopralluogo di aggiornamento da cui non sono emerse variazioni rispetto allo stato precedente;
- aggiornamento delle indagini di mercato e dei valori immobiliari di riferimento ai fini della nuova stima.

3) GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI – REGIME PATRIMONIALE

[redacted]

Dalla documentazione già acquisita e qui aggiornata, [redacted] risultano [redacted]

4) INDIVIDUAZIONE DEL BENE – DESCRIZIONE CATASTALE

INTERA PIENA PROPRIETÀ – quota 1/1

N.C.E.U. Comune di Venezia, Foglio 12:

- Particella 4006, subalterno 2, Sestiere Cannaregio n. 6254/A, piano primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 402,06.

Trattasi di appartamento al piano primo, della superficie netta complessiva pari a circa mq.61,00, facente parte di fabbricato condominiale nel centro storico di Venezia, il tutto con quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, come da titolo di provenienza allegato n.4 (vedasi inoltre la mappa, la visura, la scheda allegati n.1.1, 1.2, 1.3).

L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Venezia, in Sestiere Cannaregio n.6254/A, posto nel centro storico della città di Venezia e comodo ai servizi primari (vicino all'Ospedale dei Santi Giovanni e Paolo).

La planimetria catastale acquisita il 17.09.2026 risulta essere l'ultima planimetria in atti e reca data di presentazione 01.01.1953.

Nota bene:

a) La scheda catastale non rappresenta l'attuale stato dei luoghi in quanto la parete divisoria tra la camera e il bagno risulta spostata e conformata diversamente, oltre a non essere rappresentata alcuna porta di accesso al bagno - la conformazione generale dell'unità è lievemente irregolare rispetto alla scheda (vedasi elaborato grafico del C.T.U. All.5). L'adeguamento catastale (anche ai sensi del DL.31.05.10 n.78) dovrà essere eseguito mediante variazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio di Venezia secondo le attuali normative catastali, con un costo presunto omnicomprensivo di circa **€ 900,00.**

5) CONFINI

Il mappale 4006 su cui sorge il fabbricato condominiale del quale fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento confina da Nord ed in senso orario con Corte del Paludo, mappale 4009, Corte cortese-Calle Nuova e Rio della Panada, salvo altri.

L'appartamento oggetto di pignoramento confina a Nord con unità di terzi e proiezione su Corte del Paludo, a Est con unità di terzi e vano scala comune, a Sud con proiezione su Corte Cortese-Calle Nuova e a Ovest con Rio della Panada, salvo altri.

6) TITOLARITÀ E PROVENIENZA

L'intera piena proprietà del bene risulta suddivisa nelle seguenti quote:

- [redacted]

Le quote sono pervenute ai predetti per atto di compravendita a rogito [redacted], registrato a [redacted] e trascritto a [redacted], come già documentato nella relazione originaria ([redacted]).

7) SULLA FORMAZIONE DEL LOTTO

Non si ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti. L'immobile costituisce un'unica unità abitativa di modeste dimensioni e viene posto in vendita per l'intera piena proprietà.

8) DESCRIZIONE REALE E STATO DI CONSISTENZA

L’immobile è sito nel Comune di Venezia, Sestiere Cannaregio n. 6254/A, nel centro storico cittadino, in posizione prossima all’Ospedale SS. Giovanni e Paolo.

L’unità è posta al piano primo ed è accessibile dal vano scala condominiale. Nella precedente perizia risultava composta da ingresso, ripostiglio cieco, soggiorno, cucina, bagno, camera matrimoniale e cameretta.

Caratteristiche zona: centrale, posizione al limite Est del Sestiere Cannaregio, a confine con Sestiere Castello - vicino all'Ospedale SS.Giovanni e Paolo

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: ubicazione in centro storico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: centro storico di Venezia, tra il Ponte di Rialto e la laguna a Nord, verso il cimitero di San Michele e l'isola di Murano.

Attrazioni storiche: nelle vicinanze si trovano la Basilica dei Santi Giovanni e Paolo, la Chiesa di Santa Maria dei Miracoli, la Chiesa dei Gesuiti e la Chiesa dei Santi Apostoli.

Trattasi di immobile residenziale composto da un appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato condominiale che si trova al termine della Corte del Paludo.

L’appartamento di che trattasi è accessibile dal primo portoncino blindato a sinistra salendo le scale condominiali, al piano primo.

Esso si compone di un piccolo ingresso, ripostiglio cieco, soggiorno dotato di una finestra con affaccio verso altro edificio, cucina dotata di due finestre con affaccio verso Rio della Panada, bagno finestrato con affaccio verso Rio della Panada, camera matrimoniale dotata di due finestre con affaccio verso Rio della Panada e cameretta dotata di una finestra con affaccio verso Rio della Panada.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni prevalenti	**tipologia:** finestre a due ante e scuri in legno di colore verde **materiale:** legno tipo mogano meranti (davanzali in marmo) -Note: i serramenti sono tutti con vetrocamera **condizioni:** buone escluso qualche davanzale rotto da

sostituire

Infissi interni	**tipologia:** a battente e scorrevoli **materiale:** legno **condizioni:** buone
Pavim. Interna	**materiale:**piastrelle di ceramica colore bianco **condizioni:** buone
Portone di ingresso	**tipologia:** anta singola a battente, blindato **materiale:** tamponamento in legno **condizioni:**buone
Pavimento e Rivestimento bagno	**materiale:** piastrelle di ceramica **condizioni:**buone - Note: Pavimento in piastrelle di ceramica di colore azzurro-verde e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica bianche con cornice azzurro-verde con sanitari normali in buone condizioni

Impianti:

Videocitofonico	**Non presente - solo citofono**
Condizionamento	**presente** con n.1 split inverter marca “Fuji” posto nel soggiorno
Elettrico	**tipologia:**sottotraccia **condizioni:**da verificare - Note:presenza di salvavita posto nel ripostiglio
Termico	**tipologia:**autonomo **alimentazione:**metano **diffusori:**termosifoni in alluminio **condizioni:**buone - Note:caldaia marca Baxi presente in cucina

In relazione alla conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08 è necessaria una revisione degli stessi, con un costo presunto di circa **€ 500,00**.

In merito all’attestato di prestazione energetica, esso non è presente pertanto il costo per la certificazione ammonta a circa **€ 300,00.**

Stato di consistenza

Il bene oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni di conservazione/manutenzione. Vi sono tracce di umidità nell’angolo della camera matrimoniale lungo la parete divisoria tra la stessa e la cucina.

TABELLA DELLA SUPERFICIE REALE E COMMERCIALE

DESCRIZIONE	Superficie netta	Altezza locali / percentuali	Superficie commerciale
Piano primo			
Ingresso	1,31	2,85	
Ripostiglio	1,74		
Soggiorno	12,32	2,80	
Camera matrimoniale	14,39	2,70	
Cucina	19,93	2,75	
Camera	7,25	2,80	
Bagno	4,10	2,80	
Totale parziale	61,04		
Totale complessivo (Arrotondato)	**61,00**		**69,00**

9) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dalle ricerche già effettuate presso il Comune di Venezia non era stato reperito alcun titolo edilizio originario relativo alla costruzione dell'immobile; l'epoca di edificazione veniva ricondotta ai primi anni '50, risultando la scheda catastale del 1953.

L'appartamento è stato successivamente interessato da Autorizzazione in Sanatoria ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio, prot. int. 2016/90, municipale n. 21663 del 23.04.1990. Gli elaborati grafici reperiti nel 2017 risultavano corrispondenti alla planimetria catastale storica.

A seguito dell'attuale aggiornamento, lo scrivente non ha reperito alcuna altra pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento pertanto rimane confermato che la sua rappresentazione grafica a cui fare riferimento ai fini del suo ultimo stato autorizzato risale ai grafici di cui alla Sanatoria del 23.04.1990.

Nella relazione originaria e nella successiva integrazione erano già state evidenziate alcune difformità interne rispetto a tale rappresentazione grafica, con particolare riferimento alla conformazione della parete divisoria tra camera e bagno, alla porta di accesso al bagno e alla posizione della relativa finestra.

Ad integrazione e maggiore precisazione di quanto precedentemente rilevato, dal nuovo raffronto della documentazione disponibile con lo stato dei luoghi si evidenzia altresì una diversa

collocazione della porta di accesso all'appartamento: nella rappresentazione grafica disponibile l'ingresso all'unità risulta posto oltre il locale ripostiglio, mentre nello stato attuale l'accesso avviene dal vano scala condominiale in posizione antecedente al predetto ripostiglio.

Tale diversa collocazione ha comportato, nello stato di fatto, l'inclusione all'interno dell'appartamento di una modesta porzione del pianerottolo condominiale antistante il ripostiglio, porzione che non risulta compresa nella consistenza esclusiva dell'unità immobiliare rappresentata nella documentazione disponibile.

Ai fini della presente valutazione viene pertanto previsto il RIPRISTINO della configurazione rappresentata negli elaborati disponibili, mediante ricollocazione della porta di ingresso nella posizione originaria e conseguente restituzione al vano scala condominiale della porzione attualmente inglobata nell'appartamento.

I costi necessari per le opere di ripristino e per gli ulteriori adempimenti edilizi connessi alle difformità saranno prudenzialmente considerati in detrazione dal valore di mercato, con una quantificazione presunta e aggiornata in circa **€ 3.000,00.**

10) STATO DI POSSESSO – OCCUPAZIONE – LOCAZIONI – SERVITÙ

Nella relazione del 2017 l'immobile risultava abitato [redacted], dalla [redacted]; non risultavano contratti di locazione registrati.

La situazione aggiornata all'attualità è rimasta invariata: i beni oggetto di pignoramento risultano abitati dai [redacted]

[redacted];

Permangono le servitù condominiali come per legge, con particolare riferimento ai servizi e sottoservizi delle singole unità immobiliari.

11) VINCOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità già riportate nella relazione originaria dovranno essere lette unitamente agli aggiornamenti eseguiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia alla data del 17.09.2026.

Iscrizioni

11.12.2007 ai nn. 50912/12562: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (ai sensi del dpr 601/73) a rogito del [redacted] a favore di [redacted] ed a carico di [redacted] sull'intera piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, per la durata di anni 15.

15.10.2010 ai nn. 34116/7692: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] a favore di [redacted] ed a carico di [redacted], sulla quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

05.08.2011 ai nn. 27090/5376: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] ed a carico di [redacted] sull'intera piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad altri.

09.11.2011 ai nn. 35804/6994: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [redacted] a favore di [redacted] ed a carico di [redacted] sull'intera piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad altri.

- 28.09.2021, ai nn.34790/5684: ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, emesso da [redacted], sulla quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad altri.

- 17.10.2025, ai nn.36612/6831: ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di [redacted], sulla quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad altri.

- 17.10.2025, ai nn.36613/6832: ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di [redacted], sulla quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad altri.

Trascrizioni pregiudizievoli

21.12.2007, nn. 53026/29946: atto di pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario di [redacted], sulla quota di 50/100 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Comune di Venezia, catasto urbano, foglio 12, mappale 4006, sub.2, natura A4, 4,5 vani, Cannaregio n.6254/A

25.07.2011, nn. 25034/16055: atto di pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario di [redacted], sulla quota di 1/2 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Comune di Venezia, catasto urbano, foglio 12, mappale 4006, sub.2, natura A4, 4,5 vani, Cannaregio n.6254/A

20.07.2015, nn. 20588/14299: atto di pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario di [redacted], dei seguenti beni immobili:

Immobile sito in Venezia, Cannaregio n.6254/A, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Venezia, sezione urbana VE, foglio 12, mappale 4006, Zona1, cat. A/4, classe 3, vani 4,5, R.C.€ 402,06.

24.11.2015, nn. 33022/22745: atto di pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario di Venezia [redacted], sull'intera piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Comune di Venezia, catasto urbano, foglio 12, mappale 4006, sub.2, natura A4, 4,5 vani, Cannaregio n.6254/A

Vincoli ed oneri da cancellare con Decreto di Trasferimento

Iscrizioni **11.12.2007, nn. 50912/12562**

15.10.2010, nn. 34116/7692

05.08.2011, nn. 27090/5376

09.11.2011, nn. 35804/6994

28.09.2021, nn.34790/5684

17.10.2025, nn.36612/6831

17.10.2025, nn.36613/6832

Trascrizioni **21.12.2007, nn. 53026/29946**

25.07.2011, nn. 25034/16055

20.07.2015, nn. 20588/14299

24.11.2015, nn. 33022/22745

* * *

12) SPESE PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'ammontare complessivo delle spese da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta a € 11.304,59 risultanti da:

n.1 iscrizione DPR 601/73	Euro 35,00=
n.6 iscrizioni per la somma totale di	
€ 1.905.918,75 x 0,5% + € 94,00x6	Euro 10.093,59=
n.4 trascrizioni pregiudizievoli	Euro 1.176,00=
	Totale Euro 11.304,59=

* * *

13) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Dalle indagini svolte non risultano esservi spese condominiali.

* * *

14) VIZI, ADEGUAMENTI

Non viene applicata un'autonoma riduzione percentuale per eventuali vizi occulti. La vetustà, lo stato manutentivo e le caratteristiche qualitative dell'immobile risultano già considerate nella determinazione del valore unitario assunto. I costi specificamente individuati per la regolarizzazione edilizia e catastale, la revisione degli impianti e la redazione dell'attestato di prestazione energetica vengono invece detratti analiticamente dal valore commerciale lordo, evitando duplicazioni di decurtazione.

* * *

15) VALUTAZIONE AGGIORNATA

La presente valutazione viene effettuata con riferimento all'INTERA PIENA PROPRIETÀ del bene, non essendo più applicabile la precedente valutazione limitata alla quota indivisa di 1/2.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e da un loro familiare; ai fini estimativi viene considerato come LIBERO, trattandosi di occupazione priva di titolo opponibile alla procedura.

Vengono inoltre considerati:

- Il particolare momento del mercato immobiliare e relativa appetibilità che immobili simili trovano in commercio;
- Il costo per la cancellazione dei vincoli ipotecari;
- Il costo per l'adeguamento catastale;
- Il costo per la regolarizzazione edilizia;
- Il costo per la revisione degli impianti;
- Il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;

Ciò premesso,

e considerato che la determinazione del reddito medio ordinario è incerto e non idoneo ai fini di una corretta capitalizzazione allo scopo di condurre una stima analitica, lo scrivente ritiene di procedere alla valutazione considerando il bene nell'ambito dell'ordinarietà e di adottare quale criterio di stima la comparazione con immobili simili ubicati nella stessa zona e attualmente offerti in vendita, tenendo conto della natura di prezzi richiesti e non di prezzi effettivamente conclusi, anche facendo riferimento ai valori orientativi dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, avendo riguardo alle riviste specializzate nel settore e considerando precedenti stime su fabbricati analoghi.

Considerando tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche, tenuto conto della viabilità, dell'esposizione, della vetustà, delle dimensioni minime dei vani abitabili, delle condizioni di conservazione manutenzione, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, ai fini dell'aggiornamento della stima si è proceduto al confronto tra le quotazioni OMI utilizzate nella precedente perizia, riferite al primo semestre 2016, e quelle relative al secondo semestre 2025, entrambe riguardanti la zona B15 – Cannaregio Sud. Per le abitazioni civili in normale stato conservativo, l'intervallo è passato da € 3.500,00–4.700,00/m² a € 3.600,00–4.600,00/m², evidenziando nel complesso una sostanziale stabilità dei valori di zona.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua vetustà, dell'assenza di ascensore, delle finiture non recenti e della mancanza di pertinenze, ma considerando altresì la posizione al primo piano, la superficie contenuta e commerciale, nonché gli affacci sul Rio della Panada, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a € 4.000,00/m². Tale valore si colloca prudentemente nella fascia OMI ordinaria e risulta coerente con le offerte immobiliari

attualmente rilevabili nella zona, avuto riguardo alla natura di meri prezzi richiesti e non di prezzi effettivamente conclusi.

La vetustà e lo stato manutentivo sono già considerati nella scelta del valore unitario all'interno della fascia OMI e, pertanto, non vengono applicati ulteriori coefficienti riduttivi. Analogamente, le difformità edilizie e catastali non incidono nuovamente sul valore unitario, poiché i relativi costi di ripristino e regolarizzazione vengono detratti analiticamente dal valore complessivo, evitando duplicazioni di decurtazione.

Il valore commerciale lordo dell'immobile viene pertanto determinato come segue:

superficie commerciale mq.69,00 a € /mq.4.000,00	=	€ 276.000,00
- a detrarre il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	= €	11.304,59=
-a detrarre il costo per l'adeguamento catastale	= €	900,00=
-a detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia	= €	3.000,00=
-a detrarre il costo per la revisione degli impianti	= €	500,00=
- a detrarre il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	= €	300,00=

IMMOBILE LIBERO

Complessivamente sommano **€ 259.995,41=**

PRUDENZIALMENTE ARROTONDATO A € 260.000,00

* * *

16) IMPOSTA DI REGISTRO / IVA

Gli immobili di che trattasi devono essere assoggettati ad IMPOSTA DI REGISTRO in quanto trattasi di beni intestati a persone fisiche.

* * *

17) SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA VENDITA

DIRITTO REALE	PROPRIETA'

QUOTA DI PROPRIETÀ	INTERA PIENA PROPRIETA'
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	*N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 12* **- Particella 4006, sub. 2** Sestiere Cannaregio n.6254/A, p.1., cat.A/4, cl.3, vani 4,5 rendita € 402,06; Trattasi di un appartamento al piano primo, della superficie netta complessiva pari a circa mq.61,00, facente parte di un fabbricato condominiale; il tutto con quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, come da titolo di provenienza allegato n.4 (vedasi inoltre la mappa, la visura, la scheda allegati n.1.1, 1.2, 1.3). L'immobile di che trattasi è sito nel Comune di Venezia, in Sestiere Cannaregio n.6254/A, posto nel centro storico della città di Venezia e comodo ai servizi primari (vicino all'Ospedale dei Santi Giovanni e Paolo).
SUPERFICI NETTE E ALTEZZE	**Appartamento mq. 61,00 (H 2,80)**
STATO DELL'IMMOBILE	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E DA UN FAMILIARE – DA CONSIDERARSI LIBERO AI FINI DELLA VENDITA FORZATA
SPESE CONDOMINIALI	**nessuna**
VALORE	

ATTRIBUITO AL NETTO DELLE DETRAZIONI	**€ 260.000,00=**
NOTE	Sono a carico dell'aggiudicatario, come descritto in perizia ed il cui costo è stato detratto dal valore: - cancellazione formalità pregiudizievoli; - regolarizzazione urbanistica e catastale; - revisione impianti; - classamento energetico.

× × ×

Ritiene lo scrivente Perito di aver esaurientemente risposto al quesito postogli dal Signor Giudice.

Fossò, 05.10.2026

Il C.T.U.

Geometra [redacted]

× × ×

ALLEGATI:

1. **Documentazione catastale:**

1.1 - estratto mappa;
1.2 - visura catastale;
1.3 - scheda planimetrica;

2. **Documentazione fotografica;**
3. **Formalità pregiudizievoli**
4. **Titolo di provenienza;**
5. **Elaborato grafico del C.T.U.;**
6. **Documentazione urbanistico-edilizia**
7. **Certificati anagrafici:**

7.1 - certificato di stato famiglia
7.2 - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

8. **Aggiornamento Agenzia Entrate su locazioni**
9. **Quotazione immobiliare di riferimento tratta dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.**