

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO PALAZZO TIEPOLO**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

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

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** MAURO DELLA TOFFOLA

**Codice fiscale:** DLLMRA65A14F205S

**Studio in:** SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA

**Telefono:** 041 522 7814

**Email:** archmdt@gmail.com

**Pec** mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



**SOMMARIO ALLA PAGINA SEGUENTE**



## SOMMARIO

- Riassunto Perizia	pag. 3
- Quesiti: Elencazione	pag. 4-5-6
- Quesito 1: Completezza della documentazione	pag. 7
- Quesito 2: Generalità esecutato	pag. 7
- Quesito 3: Individuazione dei beni pignorati	pag. 7 - 8
- Quesito 4: Regolarità urbanistica - calcoli consistenza	pag. 9-10-11-12
- Quesito 5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 13
- Quesito 6: Vincoli e oneri gravanti sul bene	pag. 13-14
- Quesito 7: Importo spese di gestione	pag. 14
- Quesito 8: Valutazione e criteri di stima	pag.14-15-16-17
- Quesito 9: Quota indivisa	pag. 17
- Quesito 10: Allegati	pag. 17
- Quesito 11: Regime fiscale	pag. 17
- Quesito 12: Schema identificativo per l'asta	pag. 18



## Riassunto Perizia

**Bene:** Sestiere di San Polo 1957 - Venezia - Venezia (VE) - 30125

**Descrizione generica:** Piano di Palazzo Tiepolo a San Polo

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A:** Venezia (VE) CAP: 30135 frazione: Venezia, Sestiere di San Polo 1957

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO PALAZZO TIEPOLO contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare registrato a Tribunale di Venezia in data 13/04/2022 ai nn. 12.952/2019 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 23/05/2022 ai nn. 18533/13243;

- Descrizione onere: Vincolo Beni Culturali e Ambientali; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 24/10/1953 ai nn. 7761/6585;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO PALAZZO TIEPOLO contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 2889766; Registrato a Tribunale di Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 12952/2019; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 27/01/2020 ai nn. 2502/383

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **2.580.192,18**

in 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 della stima 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. alleggi 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 attruito.

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)**  
Località/Frazione **Venezia**  
Sestiere di San Polo 1957

**Lotto: 001**

### 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

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

**Esecutato/i:**

Codice fiscale:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piano di Palazzo Tiepolo prospiciente Campo San Polo in centro storico a Venezia

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro storico di Venezia.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Vaporetti a 250 mt.

#### Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30135 frazione: Venezia, Sestiere di San Polo 1957

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] foglio 13, particella 2245, subalterno 4, indirizzo Sestiere San Polo 1957, piano T-2-3, comune Venezia, categoria A/2, classe 2, consistenza 14 vani, superficie 390 mq, rendita € 2506.78

Ulteriori informazioni: Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del



25/10/2016 Pratica n. VE0099080 in atti dal 25/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26509.1/2016)

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. 50/201

Ulteriori informazioni: Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2016 Pratica n. VE0099080 in atti dal 25/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 26509.1/2016)

Confini: La particella 2245 confina: A nord con Campo san Polo a Est con Calle e sottoportico Cavalli a Sud con Rio della Madoneta a Ovest con il mappale 2244

Note: ATTENZIONE: L'attuale sub.4 proviene dal sub. 5 in aggiunta al sub.2 (cfr. Allegato Atto di compravendita). In allegato si unisce la ricostruzione storico catastale ad opera dell'arch. Valentina Mazzi dei mappali a partire dalla divisione del 1929 e delle variazioni numeriche intervenute con il Nuovo Catasto Urbano come risultano oggi.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Bene Comune Censibile - Proprietà in Condominio per la quota di 30/100 Si tratta dell'appartamento del Custode al piano terra, foglio 13, particella 2245, subalterno 1, indirizzo Sestiere di San Polo 1957, piano T, comune Venezia, categoria A/5, classe 6, consistenza 2 vani, superficie 48mq.

Ulteriori informazioni: 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. 39/2016)

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 Protocollo NSD n. proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 39/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1939, prot. n. 6142

Ulteriori informazioni: 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. 39/2016)

Confini: Trattasi del Locale portineria al piano terra, lato est e fronte Campo San Polo. Rientrano nel bene comune anche il vano scale del Palazzo.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita di aggiornamento anagrafica della società [REDACTED] per trasferimento sede da [REDACTED] a [REDACTED]. Vedasi allegato Atto notarile di trasferimento.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali

Oneri professionista delegato alla domanda: € 634,40

Oneri Totali: € 634,40

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

*Note generali: E' stata eseguita, ad opera dell'arch. Valentina Mazzi una ricostruzione catastale dei subalterni che si sono succeduti a partire dal 1929 sino all'istituzione del Nuovo Catasto Urbano del 1939 che si unisce in allegato ( cfr. Allegato Ricostruzione storica dei subalterni). In particolare il bene della presente esecuzione è stato acquistato come subalterno 5 ( cfr. Allegato Atto di compravendita) appartamento piano secondo e subalterno 2 magazzino piano terra, mentre dopo il 1939, il bene ha acquisito, come dalle attuali risultanze catastali, il subalterno 4 piano terzo per l'appartamento e magazzino al piano terra come indicato nella planimetria ( cfr. Allegato planimetria catastale). Risulta inoltre che il locale caldaia condominiale indicato nella predetta planimetria è nella disponibilità del proprietario del piano secondo e del quarto e quinto sottotetto. Tale proprietario ne avanza la proprietà per effetto di un Decreto di trasferimento del Tribunale di Venezia ( Cfr. Allegato Decreto di trasferimento) e per effetto di una scrittura privata con la quale il locale caldaia veniva lasciato dal suddetto in temporaneo comodato d'uso alla società titolare del bene oggetto del presente pignoramento in quanto utilizzato per la caldaia che riforniva l'appartamento stesso ( cfr. Allegato Scrittura privata per comodato d'uso ) con successiva richiesta sempre del citato proprietario di rilascio alla società titolare del bene oggetto del presente pignoramento ( cfr. Allegato Istanza rilascio ). Con riferimento ad un atto di divisione del 1929 ( cfr. Allegato Divisionale) il locale magazzino - caldaia veniva indicato con il subalterno 4. Il locale caldaia-magazzino, come indicato nella ricostruzione catastale, risulta indicato attualmente invece come subalterno 2, ovverosia in capo*





<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	Nulla osta per il diritto di prelazione da parte dello Stato essendo il bene vincolato
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Trattasi di prestigioso piano nobile di Palazzo Tiepolo situato al terzo piano con affaccio direttamente su Campo San Polo a nord e sul Rio della Madoneta a sud.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **314,61**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: Trattasi di edificio molto antico di difficile datazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: Parziale restauro facciate e copertura nel 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sestiere di San Polo n. 1957; ha un'altezza utile interna di circa m. 4 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è situato al piano terzo nobile di Palazzo Tiepolo in Campo San Polo. Si accede da Campo San Polo attraverso un androne condominiale con porta acqua su Rio del la Madoneta e scalone condominiale. Le condizioni dello scalone così come dell'ingresso sono in pessimo stato di conservazione: la pavimentazione in riquadri di marmo bianco e rosso risulta irregolare per effetto della corrosione della salsedine e le pareti sono in mattoni faccia a vista non trattati. Lo scalone è con gradini in marmo e le pareti risultano intonacate anche a stucchi ma in pessimo stato di conservazione. Al piano terra, appena entrando sulla destra, si trova il magazzino di proprietà con due finestre che si affacciano sul Campo S.Polo. Le condizioni del magazzino sono pessime: in pavimento è in terra battuta ed esiste una parete divisoria non legittimata. L'altezza massima sotto trave è di 2,20 m.

Attraverso il predetto scalone si accede il piano terzo nobile ove si trova l'appartamento oggetto della presente esecuzione, il cui accesso consta di due caratteristici portoni con archi, decorazioni e sculture marmoree oltre allo stemma gentilizio della casata Tiepolo. Esiste anche un terzo accesso laterale sul pianerottolo che permetterebbe l'accesso alla parte dell'appartamento che originariamente era destinato alla servitù e che non era comunicante con l'appartamento nobile mentre ora risulta accessibile dallo stesso anche attraverso una porta interna non legittimata. Tale parte dell'appartamento consta di un corridoio con due camere e un bagno, il tutto in condizioni fatiscenti. Nella stanza a sud esistono delle notevoli tracce d'infiltrazione provenienti dal piano soprastante che sono risultate, durante il sopralluogo, asciutte. Questa parte dell'appartamento risulta rialzata con un



gradino di circa 17 cm che non risulta legittimato. l'altezza interna è di 3,83m.

L'appartamento principale a cui si accede dai due imponenti portoni consta di un salone di circa 50 mq, con travature a vista decorate in pessimo stato di conservazione, confinante a sud con uno studio dalle medesime caratteristiche di circa 30 mq. con finestre con balcone e balaustre in marmo che affacciano su Rio della Madoneta mentre ad est si trova la lavanderia e la cucina con disimpegno oltre ad una curiosa scala interna che discende verso il piano sottostante amezzo e culminante con un piccolo ambiente finestrato in pessime condizioni a destinazione wc/ lavanderia con un'altezza ridotta a soli 2,20 m. e collocato quindi tra il secondo e il terzo piano. Frontalmente entrando si trova una camera da letto a cui si accede con una porta lignea antica inserita in una cornice sagomata in marmo, caratteristica degli accessi di quasi tutti gli ambienti dell'appartamento. La camera consta di circa 25 mq. ed ha un bagno attiguo di circa 10 mq. ad altezza ridotta di 2,20 mq. Esiste poi un'altra camera da letto disposta a nord con due finestre con balcone e balaustre in marmo affaccianti su Campo S.Polo di circa 30 mq. con bagno piccolo attiguo. Da questa camera da letto si accede al salone/sala da pranzo di circa 35 mq. con tre finestre con balcone e balaustre in marmo affaccianti su campo San Polo. Adiacente alla predetta sala si trova un'altro salotto con anch'esso due finestre con balcone e balaustre in marmo affaccianti su Campo S.Polo di circa 42 mq. confinante con un corridoio cieco di circa 7 mq..

L'immobile risulta in precario stato di manutenzione. Esistono delle numerose tracce d'infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante che sembrerebbero essere state risolte ma che hanno lasciato tracce evidenti sui soffitti e sulle pareti. Le rifiniture sono importanti ed antiche, come gli stucchi alle pareti, le travature e i riquadri marmorei delle porte tipiche di un palazzo nobile veneziano. La pavimentazione è anch'essa tipica in terrazzo alla veneziana ma anch'essa in precarie condizioni di manutenzione. L'altezza interna è di 4,00 metri tipica dei piani nobili. Gli impianti sia elettrico che termo idraulico sono datati e risalgono a oltre 50 anni. L'impianto di riscaldamento non è attivo così come quello per ACS che sarebbe servita da vetusti boiler elettrici. L'impianto di riscaldamento ha ancora le tubazioni che provengono dal locale caldaia al piano terra che risulta invece nel possesso del proprietario degli appartamenti soprastanti e sottostanti che ne avanza titolo come da documentazione allegata ( Decreto di liquidazione, contratto di comodato d'uso, richiesta di rilascio).

Il Palazzo nel suo insieme è in cattivo stato di conservazione. Le parti condominiali come l'androne e le scale necessitano di grossi lavori di restauro così come interventi anch'essi costosi quali il rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico e del sistema fognario.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale applicata al tessuto edilizio di Venezia centro storico, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Salone d'ingresso	superf. interna netta	0	52,36	1,20	62,83	€ 12.000,00
Studio	superf. interna netta	0	29,12	1,20	34,94	€ 12.000,00
Lavanderia	superf. interna netta	0	9,24	1,20	11,09	€ 12.000,00
Cucina	superf. interna netta	0	15,12	1,20	18,14	€ 12.000,00
Disimpegno	superf. interna netta	0	5,06	1,20	6,07	€ 12.000,00



Lavanderia piano ammezzato	superf. interna netta	0	7,00	1,20	8,40	€ 12.000,00
Camera da letto	superf. interna netta	0	25,50	1,20	30,60	€ 12.000,00
Bagno	superf. interna netta	0	11,20	1,20	13,44	€ 12.000,00
Camera da letto	superf. interna netta	0	30,00	1,20	36,00	€ 12.000,00
Bagno	superf. interna netta	0	4,56	1,20	5,47	€ 12.000,00
Disimpegno	superf. interna netta	0	1,50	1,20	1,80	€ 12.000,00
Sala da pranzo/salone	superf. interna netta	0	35,84	1,20	43,01	€ 12.000,00
Salotto	superf. interna netta	0	42,24	1,20	50,69	€ 12.000,00
Corridoio	superf. interna netta	0	7,44	1,20	8,93	€ 12.000,00
Corridoio spazio ex servitù	superf. interna netta	0	5,85	1,20	7,02	€ 12.000,00
Bagno ex spazio servitù	superf. interna netta	0	2,34	1,20	2,81	€ 12.000,00
Guardaroba ex spazio servitù	superf. interna netta	0	12,24	1,20	14,69	€ 12.000,00
Camera ex spazio servitù	superf. interna netta	0	18,00	1,20	21,60	€ 12.000,00
			<b>314,61</b>		<b>377,53</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-22

Zona: Venezia



Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Piano di Palazzo  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Ottimo  
 Valore di mercato min (€/mq): 7200  
 Valore di mercato max (€/mq): 12000

**Accessori:**

A

1. Magazzino al piano terra      Posto al piano Terra  
 Sviluppa una superficie complessiva di 45 mq. c.a. mq  
 Valore a corpo: € **135000**  
 Note: Condizioni di manutenzione pessime. Il valore risulta comunque importante per la possibilità di ricavarne un appartamento.

A

2. Appartamento Portineria      Posto al piano Terra  
 Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq. c.a. mq  
 Valore a corpo: € **45000**  
 Note: Valore stimato per un terzo del totale in quanto bene comune condominiale.

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 26/06/1949 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Catullo Truffi, in data 26/06/1949, ai nn. 11.832; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 09/07/1949, ai nn. 4579/4112.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Sestiere di San Polo 1957**

Libero

Note: L'immobile è risultato non abitato e libero da persone

## 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 CONDOMINIO PALAZZO TIEPOLO contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare registrato a Tribunale di Venezia in data 13/04/2022 ai nn. 12.952/2019 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 23/05/2022 ai nn. 18533/13243;

#### 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:

- Descrizione onere: Vincolo Beni Culturali e Ambientali; Iscritto/trascritto a Ufficio del



Registro di Venezia in data 24/10/1953 ai nn. 7761/6585;

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO PALAZZO TIEPOLO contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 2889766 ; Registrato a Tribunale di Venezia in data 18/12/2019 ai nn. 12952/2019; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 27/01/2020 ai nn. 2502/383

### 6.2.2 Pignoramenti:

Vedi sopra

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Il presente pignoramento immobiliare riguarda il mancato pagamento delle spese condominiali avvenute in occasione di un intervento urgente di messa in sicurezza con ripassatura parziale del tetto e sistemazione degli intonaci avvenuto nel 2011

Millesimi di proprietà: 300/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Esiste un appartamento al piano terra destinato al Custode/Portiere che risulta di proprietà condominiale

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Trattasi di bene immobile vincolato ai sensi della Legge 1089/1939, con Decreto Ministeriale 23.09.1953, notificato e trascritto Ila Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 24.10.1953 ai numeri 7761/6585 con diritto di prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: /

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 15733 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C. Norme Tecniche per la determinazione



della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene ( stato di conservazione, condizione degli impianti presenti, posizione ecc.)

### 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: Venezia centro storico;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'Agenzia del Territorio attribuisce per il primo semestre 2022 una valutazione di mercato tra € 3800,00/mq e € 5.200,00/mq di superficie lorda per abitazioni civili

Il Borsino Immobiliare attribuisce invece una valutazione di mercato tra € 5000,00/mq e € 7200,00/mq di superficie lorda per abitazioni di prima fascia

Analizzando i parametri medi di zona dei sopra citati operatori e rapportandoli al bene oggetto del pignoramento che risulta però essere di grande pregio storico ed architettonico, con un affaccio esclusivo e prestigioso e con un apparato decorativo interno tipico di un palazzo nobile, lo scrivente ritiene che per il bene oggetto del presente pignoramento si debba considerare un valore unitario minimo di €7.200,00/mq e massimo di € 12.000,00/mq. fatto salvo le opportune detrazioni per lo stato di conservazione da applicarsi per il caso di specie che verranno applicate nel calcolo finale del valore di stima..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Magazzino al piano terra, con annesso Appartamento Portineria

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.695.564,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Salone d'ingresso	62,83	€ 12.000,00	€ 753.960,00
Studio	34,94	€ 12.000,00	€ 419.280,00
Lavanderia	11,09	€ 12.000,00	€ 133.080,00
Cucina	18,14	€ 12.000,00	€ 217.680,00
Disimpegno	6,07	€ 12.000,00	€ 72.840,00
Lavanderia piano ammezzato	8,40	€ 12.000,00	€ 100.800,00
Camera da letto	30,60	€ 12.000,00	€ 367.200,00
Bagno	13,44	€ 12.000,00	€ 161.280,00
Camera da letto	36,00	€ 12.000,00	€ 432.000,00
Bagno	5,47	€ 12.000,00	€ 65.640,00



Disimpegno	1,80	€ 12.000,00	€ 21.600,00
Sala da pranzo/salone	43,01	€ 12.000,00	€ 516.120,00
Salotto	50,69	€ 12.000,00	€ 608.280,00
Corridoio	8,93	€ 12.000,00	€ 107.160,00
Corridoio spazio ex servitù	7,02	€ 12.000,00	€ 84.240,00
Bagno ex spazio servitù	2,81	€ 12.000,00	€ 33.720,00
Guardaroba ex spazio servitù	14,69	€ 12.000,00	€ 176.280,00
Camera ex spazio servitù	21,60	€ 12.000,00	€ 259.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.530.360,00
Precario stato di conservazione e assenza impianti detrazione del 30.00%	€ -1.359.108,00
Stato generale delle parti comuni dell'immobile in precario detrazione del 15.00%	€ -475.687,80
Valore Corpo	€ 2.695.564,20
Valore Accessori	€ 180.000,00
Valore complessivo intero	€ 2.875.564,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.875.564,20
Valore di stima	€ 2.875.564,20

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Magazzino al piano terra, con annesso Appartamento Portineria	377,53	€ 2.875.564,20	€ 2.875.564,20

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 287.556,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.709,60

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.844,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 262,00
Altra limitazione	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 2.106,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.580.192,18**

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

**Identificativo corpo: A**

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 diritto e quota

**Risposta al decimo punto del quesito**

Gestione Allegati

**Allegati**

Ultimo atto di compravendita - Ricostruzione storica dei subalterni del Palazzo - Atto di trasferimento della sede da Roma a Venezia della Società esecutata - Atto di compravendita del 1952 - Scrittura di comodato d'uso locale caldaia/magazzino - Istanza rilascio locale caldaia/magazzino - Decreto di trasferimento di altro appartamento posseduto dalla Società - Atto divisionale dei subalterni del 1929 - Verbale con tabella millesimale - Visure catastali - Visura bene comune non censibile ( appartamento custode/portiere) - Planimetria catastale - Condo edilio non formalizzato - Visure ipotecarie - Certificazione notarile - FOTO

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** L'imposta di Registro è del 2% sul valore di aggiudicazione se l'aggiudicatario può usufruire del beneficio fiscale per la cosiddetta prima casa in alternativa invece l'imposta è del 9%. E' possibile comunque richiedere l'applicazione dell'IVA al 22%.



<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] foglio 13, particella 2245, subalterno 4, indirizzo Sestiere San Polo 1957, piano T-2-3, comune Venezia, categoria A/2, classe 2, consistenza 14 vani, superficie 390 mq, rendita € 2506.78  Identificato al catasto Fabbricati : Bene Comune Censibile - Proprietà in Condominio per la quota di 30/100 Si tratta dell'appartamento del Custode al piano terra, foglio 13, particella 2245, subalterno 1, indirizzo Sestiere di San Polo 1957, piano T, comune Venezia, categoria A/5, classe 6, consistenza 2 vani, superficie 48mq.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>2.580.192,18€</b>

Data generazione:  
19-03-2023 18:03

L'Esperto alla stima  
**MAURO DELLA TOFFOLA**

