

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

promossa da: "PALAZZO GRIFALCONI"

contro: .

N° Gen. Rep. **87/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

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

**Lotto 001 - Appartamento al Piano Quarto**

**Lotto 002 - Appartamento al Piano Terra**

Esperto alla stima: Arch. Antonella Celegon  
Codice fiscale: CLGNNL65T63L736M  
Studio in: Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
Telefono: 0415040775  
Cellulare: 3683307202  
Email: antocele@libero.it  
Pec: antonella.celegon@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Beni:** Dorsoduro 3032/A e 3023 3023/A - Venezia (VE) - 30123

**Descrizione generica:** Appartamento al Piano Quarto e Appartamento al Piano Terra

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Quarto (civ. 3032/A)

**Corpo Appartamento Piano Quarto:** Dorsoduro n. 3032/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che l' ... è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità.

Nell'atto di acquisto degli immobili risulta la dichiarazione di stato libero.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro ; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/05/2025 ai nn. 15471/11292; Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 - Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDOLANUM S.P.A. contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.319.654,00; Importo capitale: € 659.823,00; Iscritto a Venezia in data 20/03/2018 ai nn. 9141/1491; Note: Durata anni 15. Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 - Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 17.128,82; Iscritto a Venezia in data 24/07/2024 ai nn. 26043/3844; Note: Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 - Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.

### Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€576.000,00**  
cui si trova:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€574.032,00**  
cui si trova:

**Identificativo Lotto: 002 - Appartamento al Piano Terra (civ. 3023 e 3023/A)**

**Corpo Appartamento Piano Terra: Dorsoduro 3023 3023/A**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che l

l è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità.

Nell'atto di acquisto degli immobili risulta la dichiarazione di stato libero.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro ; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/05/2025 ai nn. 15471/11292; Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 - Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MEDOLANUM S.P.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.319.654,00; Importo capitale: € 659.823,00; Iscritto a Venezia in data 20/03/2018 ai nn. 9141/1491; Note: Durata anni 15. Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 - Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 17.128,82; Iscritto a Venezia in data 24/07/2024 ai nn. 26043/3844; Note: Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 - Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.

**Valore lotto:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in €645.000,00  
cui si trova:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €644.202,00  
cui si trova:

## Sommario

### Lotto 001

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 7
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 7
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 7
- Risposta al quarto punto del quesito, pag. 9
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 12
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 13
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 15
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 15
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 17
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 17
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 18
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 18

### Lotto 002

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 18
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 18
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 19
- Risposta al quarto punto del quesito, pag. 20
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 23
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 25
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 26
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 26
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 28
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 28
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 29
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 29



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

Preliminariamente 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 richiedendo 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. alleghi 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 teletessessi.

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)**

Lotto 001: Dorsoduro 3032/A

Lotto 002: Dorsoduro 3023 e 3023/A

**Lotto: 001 - Appartamento al Piano Quarto (civ. 3032/A)**

**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:**

Codice fiscale: I

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che

      ) è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità.

(cfr. Allegato 1)

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di appartamento al piano quarto, con accesso da vano scala comune fino al terzo piano e tramite scala e ascensore privati dal terzo al quarto piano. Fa parte di edificio denominato Palazzo Grifalconi. Il fabbricato si trova a Dorsoduro, Campo Santa Margherita angolo Rio Terrà della Scoazzera.

**Caratteristiche zona:** in centro storico

**Area urbanistica:** residenziale

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

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

**Principali collegamenti pubblici:** Campo Santa Margherita è facilmente raggiungibile in circa 10 minuti a piedi da Piazzale Roma. Inoltre sempre circa in 15 minuti a piedi si raggiunge San Marco.

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano Quarto.

sito in Venezia Dorsoduro 3032/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di i

Cod. Fiscale: i

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che

i è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità.

Nell'atto di acquisto degli immobili risulta la dichiarazione di stato libero.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

foglio 14, particella 1012, subalterno 17, scheda catastale VE0012665 del 12.02.2016, indirizzo Sestiere Dorsoduro 3032/A, piano T-4, Comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale 72 mq; Totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 1.211,35.

Derivante da: Variazione del 12.02.2016 Pratica n. VE0012665 in atti dal 12.02.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 3346.1/2016).

Deriva da immobili soppressi Fg. 14 particella 1012 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e Fg. 14 particella 1013 sub.3.

Confini: L'appartamento al piano quarto confina a nord e ad ovest con sottotetto non praticabile, ad est a sud con perimetro esterno del fabbricato. L'accesso avviene dal piano terzo attraverso vano scale comune e poi tramite scala interna e ascensore privati fino al quarto piano.

(cfr. Allegato 2)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 09.07.2025 e del 29.07.2025 sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto e quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale. In particolare non risulta presente la tramezza tra il disimpegno ed il ripostiglio ed inoltre la parete tra disimpegno e camera risulta leggermente traslata verso sud; il locale guardaroba è chiuso da una parete in cartongesso in corrispondenza dell'altezza di ml 1,50.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

**Diritti catastali: € 70,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

(cfr. Allegato 3)

Numero pratica: C.I.L.A. 2682/2014

Intestazione:

Per lavori: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 12/05/2014 al n. di prot. 196815

NOTE: Comunicazione di fine lavori protocollata in data 12.06.2014.

Numero pratica: C.I.L.A. 3350/2014

Intestazione:

Per lavori: Manutenzione straordinaria

NOTE: CILA per interventi preliminari volti alla definitiva riqualificazione dell'immobile sito a Dorsoduro denominato Palazzo Grifalconi che sarà interessato da un importante intervento di riqualificazione e restauro. Gli interventi preliminari consistono nella demolizione delle controsoffittature esistenti all'interno; installazione ponteggi perimetrali; rimozione dei serramenti interni ed esterni e degli oscuri; interventi su intonaci.

Comunicazione di fine lavori protocollata in data 04.05.2016

Numero pratica: D.I.A. 4371/2014

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla realizzazione di 8 unità residenziali e 1 unità commerciale mediante cambio d'uso, frazionamento, modifiche interne ed esterne.

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale della presente DIA e successive varianti depositata in data 04.05.2016. Dalla documentazione allegata alla DIA, risulta che la legittimità degli immobili esistenti, costruiti in data anteriore al 1967 (edificio ottocentesco), ovvero lo stato dei luoghi deriva dai seguenti titoli abilitativi: Condono Edilizio n. 23057/00 del 28.03.1987; Condono Edilizio n. 23058/00 del 22.11.1993; Condono Edilizio n. 23059/00 del 26.11.1993; Condono Edilizio n. 23060/00 del 26.11.1993; Condono Edilizio n. 23061/00 del 05.11.1993; Comunicazione ex art. 48 L. 47/85 del 20.06.1987.

Numero pratica: D.I.A. 2807/2015

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla realizzazione di nuova unità immobiliare ad uso residenziale mediante recupero del sottotetto. Modifiche al distributivo ai piani terra e terzo.

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollato in data 04.05.2016.

Numero pratica: S.C.I.A. 6559/2015

Intestazione:

Per lavori: Modifiche interne

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e di collaudo finale protocollata in data 04.05.2016.

Pag. 9

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

Numero pratica: Agibilità 2016/232456

Intestazione:

Presentazione in data 16/05/2016 al n. di prot. 232456

NOTE: Da ritenersi accordato per silenzio-assenso. Risulta anche presa d'atto archiviazione con cui si attesta che la documentazione risulta completa e ricevibile. Sono allegati alla domanda tutti i documenti necessari ed in particolare, con riferimento agli impianti, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, dell'impianto termico, dell'impianto di condizionamento. Per l'adeguamento agli scarichi è stata ottenuta l'Autorizzazione allo scarico da parte del provveditorato OO.PP Veneto, Trentino A.A., Friuli V.G. prot. 8157 del 26.02.2016. Per l'ascensore e la piattaforma elevatrice è stato ottenuto il relativo numero di matricola dell'Ufficio impianti Tecnologici del Comune di Venezia. prot. 155809 del 2016 e prot. 155825 del 2016.

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 09.07.2025 e del 29.07.2025 sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA 6559/2015. In particolare non risulta presente la tramezza tra il disimpegno ed il ripostiglio ed inoltre la parete tra disimpegno e camera risulta leggermente traslata verso sud, nella camera adiacente non è presente la parete divisoria in arredo e viene utilizzata come zona pranzo; il locale guardaroba è chiuso da una parete in cartongesso in corrispondenza dell'altezza di ml 1,50.

Regolarizzabili mediante: Cila in Sanatoria

sanzione: € 1.000,00

diritti segreteria: € 100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Non necessario per la seguente perizia

Note generali:

Essendo il "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 12 del D. lgs n. 42/2004 (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15 maggio 2013, trascritto a Venezia in data 20 giugno 2013 ai nn. 17224/11729 la compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto decreto legislativo.

Si dovrà notificare l'operazione di compravendita nei modi e termini di legge al Ministero per i beni e le attività culturali per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Decreto legislativo n. 42/2004.

**Descrizione: di cui al punto Appartamento Piano Quarto**

Trattasi di appartamento al piano quarto con accesso dal piano terzo, facente parte di un edificio denominato Palazzo Grifalconi, che si sviluppa dal piano terra al piano quarto, sottoposto a vincolo ai sensi del D.LGS 42/2004. L'appartamento è accessibile attraverso vano scala comune, dotato di ascensore, dal quale si sbarca al piano terzo dove di trova la porta di accesso. Superata la porta di accesso vi è una scala privata e un ascensore privato che immettono all'appartamento al piano quarto. Trattasi di immobile ristrutturato nel 2016 come si evince dalla documentazione catastale ed edilizia. E' costituito da soggiorno con zona cottura, due camere da letto, di cui una attualmente è utilizzata come zona pranzo, un disimpegno ed un bagno. Verso nord ed ovest vi sono porzioni di sottotetto non praticabili. Soffitto mansardato con travi a vista, le altezze sono variabili. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno. I pavimenti sono in parquet sulle camere e in cotto nel soggiorno. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è centralizzato con fancoil e unità interne canalizzate e con contabilizzatori.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di □

Cod. Fiscale: □

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che l'

è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità. Nell'atto di acquisto degli immobili risulta la dichiarazione di stato libero.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano quarto con ingresso dal piano terzo.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3032/A; ha un'altezza utile interna di circa m. h max=3,93; h min = 2,20. Altre altezze comprese tra 2,00 e 1,50.

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: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione ed è stato oggetto di lavori di riqualificazione e restauro tra il 2014 ed il 2016. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2016 con finiture di pregio e si presenta in buono stato di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni. Per l'abitazione è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00. La superficie dei locali principali ed accessori è stata calcolata fino ad altezza utile di ml 1,50.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup linda di pavimento		72,00	1,00	72,00	€ 8.000,00
			72,00		72,00	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

**Titolare/Proprietario:** ..... In forza di accettazione eredità con beneficio d'inventario; trascritto a Venezia, in data 03/03/1972, ai nn. 3617/2883.

**Titolare/Proprietario:** ..... In forza di accettazione espressa di eredità; trascritto a Venezia, in data 22/11/1974, ai nn. 16803/14154.

**Titolare/Proprietario:** ..... , quota 1/1 piena proprietà dal 31/10/1971 al 22/01/2014 . In forza di certificato denuncia successione; trascritto a Venezia, in data 26/09/1972, ai nn. 13062/10989.

Note: In morte di ..... devoluta in virtù di testamenti pubblici, segreti e olografi pubblicati con verbale a rogito del Notaio Gian Carlo Venturi di Venezia in data 08.11.1971 rep. n. 15348. Con atto per causa di morte trascritto il 03.03.1972 ai nn. 3617/2883, risulta accettazione con beneficio di inventario in morte di ..... da parte della Fondazione ..... Successivamente con atto per causa di morte trascritto il 22.11.1974 ai nn. 16803/14154, risulta accettazione di eredità in morte di ..... da parte di '

**Titolare/Proprietario:** ..... , quota 1/1 piena proprietà . *Dichiarazione dell'Interesse Storico Artistico*; trascritto a Venezia, in data 20/06/2013, ai nn. 17224/11729.

Note: Trascrizione mediante la quale viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 42/2004 con decreto in data 15.05.2013 l'immobile denominato "Palazzo Grifalconi" e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo del



bene.

**Titolare/Proprietario:** quota di 1/1 piena proprietà dal 22/01/2014 al 22/12/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caracciolo Mario, in data 22/01/2014, ai nn. 43356/23692; trascritto a Venezia, in data 28/01/2014, ai nn. 2294/1789.  
 Note: Costituisce oggetto della compravendita la piena ed esclusiva proprietà della porzione di fabbricato da cielo a terra denominato "Palazzo Grifalconi", il quale è di interesse storico ed artistico ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 (ex legge 01.06.1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15.05.2013, trascritto a Venezia in data 20.06.2013 ai nn. 17224/11729, la presente compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto Decreto Legislativo. Successivamente è stata annotata a margine della presente compravendita Annotazione nn. 10235/1407 del 24.04.2014 Cancellazione Condizione Sospensiva, in quanto il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e gli altri enti territoriali previsti dal Decreto Legislativo, non hanno esercitato il diritto di prelazione nei termini. Si rileva atto del 14.11.2013 rep. n. 316 e Trascritto il 14.02.2014 ai nn. 3996/3031 mediante il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Generale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha autorizzato l'alienazione dei beni oggetto della presente compravendita.

**Titolare/Proprietario:** I , quota 1/1 piena proprietà dal 22/12/2017 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gallo Enrico , in data 22/12/2017, ai nn. 5661/4505; trascritto a Venezia, in data 28/12/2017, ai nn. 42988/28728. L'atto di acquisto è stato effettuato da non in proprio ma in qualità di procuratrice generale di

li cui alla procura generale registrata a Treviso il 02.10.2017 n° 15222/1T.

Note: Essendo il "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 (ex legge 01.06.1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15.05.2013, trascritto a Venezia in data 20.06.2013 ai nn. 17224/11729, la presente compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenuta nel predetto Decreto legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto Decreto Legislativo. Successivamente è stata annotata a margine della presente compravendita Annotazione nn. 9152/1278 del 21.03.2018 Cancellazione Condizione Sospensiva, in quanto il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e gli altri enti territoriali previsti da citato Decreto Legislativo, non hanno esercitato il diritto di prelazione nei termini.

#### Identificativo corpo: Appartamento Piano Quarto

sito in Venezia (VE), Dorsoduro 3032/A – Libero.

Note: Dalle ricerche effettuate risulta un contratto di locazione tra in qualità di locatore e qualità di conduttrice, con decorrenza dal giorno 21 marzo 2018 e scadenza il giorno 20 marzo 2024 che si rinnoverà tacitamente di altri 6 anni.

Tale contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 17.04.2018 presso l'ufficio di Treviso e risolto in data 31.03.2020.

Conseguentemente si considera l'immobile libero.

#### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 5)

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

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

- Vedi punto 6.2.2.



**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 volontaria attiva a favore di BANCA MEDOLANUM S.P.A. contro : ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.319.654,00; Importo capitale: € 659.823,00 ; Iscritto a Venezia in data 20/03/2018 ai nn. 9141/1491 ; Note: Durata anni 15. Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro : ; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 17.128,82 ; Iscritto a Venezia in data 24/07/2024 ai nn. 26043/3844 ; Note: Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro : ; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/05/2025 ai nn. 15471/11292; Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

trascritto a Venezia, in data 20/06/2013, ai nn. 17224/11729.  
Trascrizione mediante la quale viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 42/2004 con decreto in data 15.05.2013 l'immobile denominato "Palazzo Grifalconi" e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

**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

(cfr. Allegato 6)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 19.268,26.**

Come risulta dalla comunicazione dell'Amministratore, alla data del 17.07.2025, risultano spese condominiali non pagate di € 19.268,26.

**Millesimi di proprietà: 142,99**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Visitabile. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche è stato realizzato l'impianto elevatore a servizio del collegamento tra terzo livello e sottotetto.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Essendo il "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 12 del D. lgs n. 42/2004 (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15 maggio 2013, trascritto a Venezia in data 20 giugno 2013 ai nn. 17224/11729 la compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto decreto legislativo. Si dovrà notificare l'operazione di compravendita nei modi e termini di legge al Ministero per i beni e le attività culturali per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Decreto legislativo n. 42/2004.

**Avvertenze ulteriori: /**

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

#### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari, osservatori del mercato, siti web.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I parametri medi rilevati dalle ricerche effettuate e indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 7.000,00 e €/mq 8.000,00. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, relativamente all'appartamento del piano quarto dotato di ascensore si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 8.000,00. Si tiene conto nella valutazione che gli immobili fanno parte di "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 12 del D. Lgs n. 42/2004.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### Appartamento Piano Quarto.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 576.000,00.

I parametri medi rilevati dalle ricerche effettuate e indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 7.000,00 e €/mq 8.000,00.

Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 8.000,00, tenendo conto che si tratta di immobile recentemente ristrutturato, facente parte di "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 12 del D. Lgs n. 4/2004. Trattasi di immobile completamente ristrutturato con ascensore e vano scala comune fino al terzo piano, e scala e ascensore privato dal terzo al quarto piano.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	72,00	€ 8.000,00	€ 576.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 576.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 576.000,00</b>
Valore corpo			€ 576.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 576.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 576.000,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 576.000,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Piano Quarto		72,00	€ 576.000,00	€ 576.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 1.170,00

e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità (complessivi per entrambi i lotti):

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 469,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
---	----------

**Totale costi di cancellazione (complessivo per entrambi i lotti): € 798,00**

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

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 576.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 574.032,00

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

**Identificativo corpo: Appartamento Piano Quarto**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è identificato con il codice 48094/2016 ed è valido fino al 09/05/2026.

(cfr. Allegato 7)

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Quota di 1/1 piena proprietà

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- **Allegato 1:** Certificato di cancellazione anagrafica.
- **Allegato 2:** documentazione catastale: estratto mappa, visure storiche, planimetrie.
- **Allegato 3:** documentazione edilizia: C.I.L.A 2682/2014; C.I.L.A. 3350/2014; D.I.A. 4371/2014; D.I.A. 2807/2014; S.C.I.A. 6559/2015; Agibilità 2016/232456 (estratto fotografico delle pratiche).
- **Allegato 4:** Provenienza:  
Nota di Trascrizione n. 13062/10989 del 26.09.1972; Nota di Trascrizione n. 3617/2883 del 03.03.1972; Nota di Trascrizione n. 16803/14154 del 22.11.1974; Nota di Trascrizione n. 17224/11729 del 20.06.2013; Nota di Trascrizione n. 2294/1789 del 28.01.2014; Annotazione n. 10235/1407 del 24.04.2014; Nota di Trascrizione n. 3996/3031 del 14.02.2014; Nota di Trascrizione n. 42988/28728 del 28.12.2017; Annotazione n. 9152/1278 del 21.03.2018;
- **Allegato 5:** Trascrizione e Iscrizioni:  
Nota di Iscrizione n. 9141/1491 del 20.03.2018; Nota di Iscrizione n. 26043/3844 del 24.07.2024;  
Nota di Trascrizione n. 15471/11292 del 08.05.2025.
- **Allegato 6:** Documentazione spese condominiali.
- **Allegato 7:** Attestati di prestazione energetica.
- **Allegato 8:** Documentazione fotografica.



**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 - Appartamento al Piano Quarto (civ. 3032/A)	
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento Piano Quarto:</b> 1/1 di proprietà	- Piena
Identificativo catastale	<b>Corpo Appartamento Piano Quarto:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ', diritto di proprietà per 1/1, foglio 14, particella 1012, subalterno 17, scheda catastale VE0012665 del 12.02.2016, indirizzo Sestiere Dorsoduro 3032/A, piano T-4, Comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale 72 mq; Totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 1.211,35	
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 576.000,00 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 574.032,00	

**Lotto: 002 - Appartamento al Piano Terra (civ. 3023 e 3023/A)****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:



Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che :

è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità.

(cfr. Allegato 1)

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento al piano terra con ingresso indipendente, facente parte di edificio denominato Palazzo Grifalconi. Il fabbricato si trova a Dorsoduro, Campo Santa Margherita angolo Rio Terrà della Scoazzera.

**Caratteristiche zona:** in centro storico

**Area urbanistica:** residenziale

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

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

**Principali collegamenti pubblici:** Campo Santa Margherita è facilmente raggiungibile in circa 10 minuti a piedi da Piazzale Roma. Inoltre sempre circa in 15 minuti a piedi si raggiunge San Marco.

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano Terra.

sito in Venezia Dorsoduro 3023 3023/A

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che l

) è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità.

Nell'atto di acquisto degli immobili risulta la dichiarazione di stato libero.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: i diritto di proprietà per 1/1, foglio 14, particella 1012, subalterno 6, scheda catastale VE0012665 del 12.02.2016, indirizzo Sestiere Dorsoduro 3023 - 3023/A, piano T, Comune Venezia, categoria A/2, classe 4,

consistenza 5 vani, superficie Totale 86 mq; Totale escluse aree scoperte 86 mq., rendita € 1.211,35

Derivante da: Variazione del 12.02.2016 Pratica n. VE0012665 in atti dal 12.02.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 3346.1/2016).

Deriva da immobili soppressi Fg. 14 particella 1012 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e Fg. 14 particella 1013 sub.3.

Confini: L'appartamento al piano terra confina a nord con perimetro esterno del fabbricato su Campo Santa Margherita, ad est con Sottoportego Corte Falcona, a sud con altra unità e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato su Rio Terrà della Scoazzera.

(cfr. Allegato 2)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 09.07.2025 e del 29.07.2025 non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

(cfr. Allegato 3)

Numero pratica: C.I.L.A. 2682/2014

Intestazione:

Per lavori: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 12/05/2014 al n. di prot. 196815

NOTE: Comunicazione di fine lavori protocollata in data 12.06.2014.

Numero pratica: C.I.L.A. 3350/2014

Intestazione:

Per lavori: Manutenzione straordinaria

NOTE: CILA per interventi preliminari volti alla definitiva riqualificazione dell'immobile sito a Dorsoduro denominato Palazzo Grifalconi che sarà interessato da un importante intervento di riqualificazione e restauro. Gli interventi preliminari consistono nella demolizione delle controsoffittature esistenti all'interno; installazione ponteggi perimetrali; rimozione dei serramenti interni ed esterni e degli oscuri; interventi su intonaci. Comunicazione di fine lavori protocollata in data 04.05.2016

Numero pratica: D.I.A. 4371/2014

Intestazione:

Per lavori: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla realizzazione di 8 unità residenziali e 1 unità commerciale mediante cambio d'uso, frazionamento, modifiche interne ed esterne.

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale della presente DIA e successive varianti depositata in data 04.05.2016. Dalla documentazione allegata alla DIA, risulta che la legittimità degli immobili esistenti, costruiti in data anteriore al 1967, ovvero lo stato dei luoghi deriva dai seguenti titoli

abilitativi: Condono Edilizio n. 23057/00 del 28.03.1987; Condono Edilizio n. 23058/00 del 22.11.1993; Condono Edilizio n. 23059/00 del 26.11.1993; Condono Edilizio n. 23060/00 del 26.11.1993; Condono Edilizio n. 23061/00 del 05.11.1993; Comunicazione ex art. 48 L. 47/85 del 20.06.1987.

Numero pratica: D.I.A. 2807/2015

Intestazione: \

Per lavori: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla realizzazione di nuova unità immobiliare ad uso residenziale mediante recupero del sottotetto. Modifiche al distributivo ai piani terra e terzo.

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollato in data 04.05.2016.

Numero pratica: S.C.I.A. 6559/2015

Intestazione: -----

Per lavori: Modifiche interne

NOTE: Dichiarazione di fine lavori e di collaudo finale protocollata in data 04.05.2016.

Numero pratica: Agibilità 2016/232456

Intestazione:

Presentazione in data 16/05/2016 al n. di prot. 232456

NOTE: Da ritenersi accordato per silenzio-assenso. Risulta anche presa d'atto archiviazione con cui si attesta che la documentazione risulta completa e ricevibile. Sono allegati alla domanda tutti i documenti necessari ed in particolare con riferimento agli impianti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, dell'impianto termico, dell'impianto di condizionamento. Per l'adeguamento agli scarichi è stata ottenuta l'Autorizzazione allo scarico da parte del provveditorato OO.PP Veneto, Trentino A.A., Friuli V.G. prot. 8157 del 26.02.2016. Per l'ascensore e la piattaforma elevatrice è stato ottenuto il relativo numero di matricola dell'Ufficio impianti Tecnologici del Comune di Venezia. prot. 155809 del 2016 e prot. 155825 del 2016

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 09.07.2025 e del 29.07.2025 non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla SCIA 6559/2015.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### **4.1.2 Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia

Note generali: Essendo il "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 12 del

D. lgs n. 42/2004 (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15 maggio 2013, trascritto a Venezia in data 20 giugno 2013 ai nn. 17224/11729 la compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto decreto legislativo. Si dovrà notificare l'operazione di compravendita nei modi e termini di legge al Ministero per i beni e le attività culturali per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Decreto legislativo n. 42/2004.

**Descrizione: di cui al punto Appartamento Piano Terra**

Trattasi di appartamento al piano terra, facente parte di un edificio denominato Palazzo Grifalconi, che si sviluppa dal piano terra al piano quarto, sottoposto a vincolo ai sensi del D.LGS 42/2004. L'appartamento ha ingresso indipendente. Trattasi di immobile ristrutturato nel 2016 come si evince dalla documentazione catastale ed edilizia. E' costituito da soggiorno, zona cottura, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Soffitto con travi a vista nel soggiorno e nelle camere da letto. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno. I pavimenti sono in marmo di colore chiaro. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. L'impianto di riscaldamento e condizionamento è centralizzato con unità interne canalizzate e con contabilizzatori. L'appartamento presenta problemi di umidità da risalita ed è stato rimosso il cartongesso a ridosso delle pareti per un'altezza di circa 80 cm dal pavimento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate risulta il Certificato di Cancellazione anagrafica rilasciato dal Comune di Treviso, che certifica che

è stato cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11.11.2024 per Irreperibilità. Nell'atto di acquisto degli immobili risulta la dichiarazione di stato libero.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 86,00

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3023 e 3023/A; ha un'altezza utile interna di circa m. H= 2,65 e H= 2,40 su ripostiglio e bagno e zona cottura.

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: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione ed è stato oggetto di lavori di riqualificazione e restauro tra il 2014 ed il 2016. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2016 con finiture di pregio e si presenta in buono stato di manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni. Per l'abitazione è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup linda di pavimento		86,00	1,00	86,00	€ 7.500,00
			86,00		86,00	

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 4)

**Titolare/Proprietario:** in forza di  
accettazione eredità con beneficio d'inventario; trascritto a Venezia, in data 03/03/1972, ai nn.  
3617/2883.

**Titolare/Proprietario:** in forza di  
accettazione espressa di eredità; trascritto a Venezia, in data 22/11/1974, ai nn. 16803/14154.

**Titolare/Proprietario:** , quota 1/1  
piena proprietà dal 31/10/1971 al 22/01/2014 . In forza di certificato denuncia successione; trascritto a Venezia, in data 26/09/1972, ai nn. 13062/10989.

Note: In morte di Eredità  
devoluta in virtù di testamenti pubblici, segreti e olografi pubblicati con verbale a rogito del Notaio  
Gian Carlo Venturi di Venezia in data 08.11.1971 rep. n. 15348. Con atto per causa di morte trascritto il  
03.03.1972 ai nn. 3617/2883, risulta accettazione con beneficio di inventario in morte di da  
parte della !. Successivamente con  
atto per causa di morte trascritto il 22.11.1974 ai nn. 16803/14154, risulta accettazione di eredità in  
morte di

**Titolare/Proprietario:** 1/1



piena proprietà . *Dichiarazione dell'Interesse Storico Artistico*; trascritto a Venezia, in data 20/06/2013, ai nn. 17224/11729.

Note: Trascrizione mediante la quale viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 42/2004 con decreto in data 15.05.2013 l'immobile denominato "Palazzo Grifalconi" e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

**Titolare/Proprietario:** , quota di 1/1 piena proprietà dal 22/01/2014 al 22/12/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Caracciolo Mario, in data 22/01/2014, ai nn. 43356/23692; trascritto a Venezia, in data 28/01/2014, ai nn. 2294/1789.

Note: Costituisce oggetto della compravendita la piena ed esclusiva proprietà della porzione di fabbricato da cielo a terra denominato "Palazzo Grifalconi", il quale è di interesse storico ed artistico ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 (ex legge 01.06.1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15.05.2013, trascritto a Venezia in data 20.06.2013 ai nn. 17224/11729, la presente compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto Decreto Legislativo. Successivamente è stata annotata a margine della presente compravendita Annotazione nn. 10235/1407 del 24.04.2014 Cancellazione Condizione Sospensiva, in quanto il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e gli altri enti territoriali previsti dal Decreto Legislativo, non hanno esercitato il diritto di prelazione nei termini. Si rileva atto del 14.11.2013 rep. n. 316 e Trascritto il 14.02.2014 ai nn. 3996/3031 mediante il quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Generale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha autorizzato l'alienazione dei beni oggetto della presente compravendita.

**Titolare/Proprietario:** , piena proprietà dal 22/12/2017 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gallo Enrico , in data 22/12/2017, ai nn. 5661/4505; trascritto a Venezia, in data 28/12/2017, ai nn. 42988/28728. L'atto di acquisto è stato effettuato da Guarnieri Jessica non in proprio ma in qualità di procuratrice generale di Ebagua Osarimen di cui alla procura generale registrata a Treviso il 02.10.2017 n° 15222/1T.

Note: Essendo il "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 (ex legge 01.06.1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15.05.2013, trascritto a Venezia in data 20.06.2013 ai nn. 17224/11729, la presente compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenuta nel predetto Decreto legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto Decreto Legislativo. Successivamente è stata annotata a margine della presente compravendita Annotazione nn. 9152/1278 del 21.03.2018 Cancellazione Condizione Sospensiva, in quanto il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e gli altri enti territoriali previsti da citato Decreto Legislativo, non hanno esercitato il diritto di prelazione nei termini.

#### Identificativo corpo: Appartamento Piano Terra

sito in Venezia (VE), Dorsoduro 3023 3023/A - Libero

Note: Dalle ricerche effettuate risulta un contratto di locazione tra in qualità di locatore e in qualità di conduttrice, con decorrenza dal giorno 21 marzo 2018 e scadenza il giorno 20 marzo 2024 che si rinnoverà tacitamente di altri 6 anni. Tale contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 17.04.2018 presso l'ufficio di Treviso e risolto in data 31.03.2020. Conseguentemente si considera l'immobile libero.



## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 5)

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

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

- Vedi punto 6.2.2

#### 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 volontaria attiva a favore di BANCA MEDOLANUM S.P.A. contro ~~.....~~; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.319.654,00; Importo capitale: € 659.823,00 ; Iscritto a Venezia in data 20/03/2018 ai nn. 9141/1491 ; Note: Durata anni 15. Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro ~~.....~~ Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 17.128,82 ; Iscritto a Venezia in data 24/07/2024 ai nn. 26043/3844 ; Note: Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di "PALAZZO GRIFALCONI" contro ~~.....~~, Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 08/05/2025 ai nn. 15471/11292; Immobile 1. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 6 Immobile 2. C.F. Fg. 14 particella 1012 sub. 17.

#### 6.2.3 *Altre trascrizioni:*

trascritto a Venezia, in data 20/06/2013, ai nn. 17224/11729.

Trascrizione mediante la quale viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 42/2004 con decreto in data 15.05.2013 l'immobile denominato "Palazzo Grifalconi" e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario

possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

#### 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

(cfr. Allegato 6)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.011,71.

Come risulta dalla comunicazione dell'Amministratore, alla data del 17.07.2025, risultano spese condominiali non pagate di € 8.011,71.

Millesimi di proprietà: 76,59

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Essendo il "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 12 del D. lgs n. 42/2004 (ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089) giusta provvedimento ministeriale del 15 maggio 2013, trascritto a Venezia in data 20 giugno 2013 ai nn. 17224/11729 la compravendita è soggetta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo ed è altresì soggetta alla condizione sospensiva dell'esercizio della prelazione da parte degli enti pubblici territoriali, entro i termini di cui al predetto decreto legislativo. Si dovrà notificare l'operazione di compravendita nei modi e termini di legge al Ministero per i beni e le attività culturali per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Decreto legislativo n. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

#### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari, osservatori del mercato, siti web.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I parametri medi rilevati dalle ricerche effettuate e indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 7.000,00 e €/mq 8.000,00. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, relativamente all'appartamento del piano terra si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 7.500,00. Si tiene conto nella valutazione che gli immobili fanno parte di "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 12 del D. Lgs n. 42/2004.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### Appartamento Piano Terra.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 645.000,00.

I parametri medi rilevati dalle ricerche effettuate e indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 7.000,00 e €/mq 8.000,00. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 7.500,00, tenendo conto che si tratta di immobile recentemente ristrutturato, facente parte di "Palazzo Grifalconi" di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 12 del D. Lgs n. 4/2004. Trattasi di immobile completamente ristrutturato che tuttavia presenta umidità da risalita.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
appartamento	86,00	€ 7.500,00	€ 645.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 645.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 645.000,00</b>
Valore corpo			€ 645.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 645.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 645.000,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 645.000,00</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Piano Terra		86,00	€ 645.000,00	€ 645.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 0,00

e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.



Costi di cancellazione oneri e formalità (complessivo per entrambi i lotti):

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 469,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione (complessivo per entrambi i lotti): € 798,00**

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

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 645.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 644.202,00

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

**Identificativo corpo:** Appartamento Piano Terra  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
 Indice di prestazione energetica: B  
 Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è identificato con il codice 47988/2016 ed è valido fino al 09/05/2026.  
 (cfr. Allegato 7)

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.	Quota di 1/1 piena proprietà

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- **Allegato 1:** Certificato di cancellazione anagrafica.
- **Allegato 2:** documentazione catastale: estratto mappa, visure storiche, planimetrie.
- **Allegato 3:** documentazione edilizia: C.I.L.A 2682/2014; C.I.L.A. 3350/2014; D.I.A. 4371/2014; D.I.A. 2807/2014; S.C.I.A. 6559/2015; Agibilità 2016/232456 (estratto fotografico delle pratiche).
- **Allegato 4:** Provenienza:  
 Nota di Trascrizione n. 13062/10989 del 26.09.1972; Nota di Trascrizione n. 3617/2883 del 03.03.1972; Nota di Trascrizione n. 16803/14154 del 22.11.1974; Nota di Trascrizione n. 17224/11729 del 20.06.2013; Nota di Trascrizione n. 2294/1789 del 28.01.2014; Annotazione n.

10235/1407 del 24.04.2014; Nota di Trascrizione n. 3996/3031 del 14.02.2014; Nota di Trascrizione n. 42988/28728 del 28.12.2017; Annotazione n. 9152/1278 del 21.03.2018;

- **Allegato 5:** Trascrizione e Iscrizioni:  
Nota di Iscrizione n. 9141/1491 del 20.03.2018; Nota di Iscrizione n. 26043/3844 del 24.07.2024;  
Nota di Trascrizione n. 15471/11292 del 08.05.2025.
- **Allegato 6:** Documentazione spese condominiali.
- **Allegato 7:** Attestati di prestazione energetica.
- **Allegato 8:** Documentazione fotografica.

### 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	002 - Appartamento al Piano Terra (civ. 3023 e 3023/A)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento Piano Terra:</b> 1/1 di
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Appartamento Piano Terra:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>foglio 14, particella 1012, subalterno 6, scheda catastale VE0012665 del 12.02.2016, indirizzo Sestiere Dorsoduro 3023 - 3023/A, piano T, Comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie Totale 86 mq; Totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita € 1.211,35</p>
Valore	<p>Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 645.000,00</b></p> <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 644.202,00</b></p>

Venezia –Mestre, lì 26 Agosto 2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonella Celegon**



