Ist. n. 11 dep. 27/10/2026

TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedimenti esecutivi immobiliari riuniti
nn. 554/2018 e 200/2024

promosso da
Intesa Sanpaolo S.p.a. ora ANDOR SPV S.r.l.
nei confronti di
[redacted] **e** [redacted]

G.E.: dott. Carlo Azzolini

Custode: avv. Alvise Bragadin

Risposta in merito all'eventuale mutamento di valore dell'immobile oggetto di pignoramento

Esperto alla stima **architetto Daniele Varisco**
Codice fiscale VRSDNL64S24L736F
Partita IVA 00980390272
Via Jacopo Filiasi 46/B - 30174 Mestre
T 041985600 M 3392960316
Email: archdanielevarisco@gmail.com
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

Premesso che il Giudice con ordinanza 27-08-2026 incaricava *"il perito stimatore arch. Daniele Varisco di verificare le condizioni attuali degli immobili pignorati con particolare riferimento al buco creatosi nel tetto e se esistano problemi di crollo del tetto e/o di staticità degli immobili se del caso, individuando e quantificando anche gli interventi necessari ed urgenti per la messa in sicurezza degli stessi nonché di stabilire se il valore del lotto unico pignorato vada o meno modificato rispetto alla stima del 2021."*;

che, alle date 03-09-2026 e 08-09-2026, lo scrivente ha effettuato nuovi sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al fine di verificare lo stato della copertura;

che lo scrivente ha potuto verificare l'esistenza di un foro sulla copertura nella falda est;

che dunque lo scrivente, su autorizzazione del Giudice datata 17-09-2026, ha dato incarico a ditta specializzata di procedere a delle operazioni di verifica generale dell'intera copertura e volte al ripristino della situazione, con costi a carico del creditore procedente;

che in data 26-10-2026 sono iniziate tali lavorazioni;

che all'esito di tali operazioni lo scrivente depositerà un resoconto definitivo;

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

che il custode ha comunque chiesto allo scrivente di esprimersi circa il valore attuale del bene pignorato, come richiesto dal quesito del Giudice, al fine di poter procedere alle operazioni necessarie alla vendita, senza attendere l'esito delle lavorazioni sulla copertura.

Tanto premesso,

lo scrivente CTU così risponde al quesito *"se il valore del lotto unico pignorato vada o meno modificato rispetto alla stima del 2021"*:

si premette che lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile con perizia datata 17-11-2021 e successivamente ha aggiornato il valore dell'immobile con perizia datata 17-11-2025;

si ritiene che la situazione relativa alla copertura di fatto rilevata negli ultimi sopralluoghi non comporti un mutamento del valore del bene, posto che erano già state accertate generali cattive condizioni di conservazione e ciò sottintendeva anche cattive condizioni della copertura.

Valutate poi le fonti e gli esiti delle indagini di mercato, si rileva una sostanziale stabilità dei valori relativi ad immobili con caratteristiche simili.

Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba

Si conferma pertanto il valore dell'immobile individuato dallo scrivente nell'anno 2025 in **Euro 119.279,15**.

* * * * *

Con ossequio.

Venezia – Mestre, 27-10-2026

il CTU
architetto Daniele Varisco



Firmato Da: VARISCO DANIELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 53ebbbc22caf5dba