

---

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

promossa da: **Buonconsiglio 4 s.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **22/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

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

**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** Arch. Ruben Csermely  
**Codice fiscale:** CSRRBN60S20L736H  
**Partita IVA:** 02284700271  
**Studio in:** Via Terraghetto 10 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041942570  
**Fax:** 041942570  
**Email:** studiocsermely@gmail.com  
**Pec:** ruben.csermely@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Parco Ferroviario 25 - Marghera - Venezia (VE) - 30175

### Descrizione generica:

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo senza ascensore, facente parte di più ampio edificio in condominio denominato "Stella Alpina" sito in Comune di Venezia, località Marghera, via Parco Ferroviario 25. La zona ove è ubicato il fabbricato risulta essere periferica rispetto al centro del Comune ma caratterizzata da un ampio centro abitativo avente per lo più fabbricati ad uso residenziale e dotata di attività commerciali di vicinato. La via Parco Ferroviario costeggia la ferrovia "Milano-Venezia" e risulta essere una via parallela alla via Trieste nota arteria del traffico cittadino. Dalla via Trieste è possibile raggiungere la tangenziale di Mestre e arterie di primaria importanza. Il quartiere risulta fornito dal servizio di trasporto pubblico. Il quartiere presenta i servizi di prima necessità quali scuole, uffici pubblici e negozi di vicinato. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso di edifici realizzato nell'ambito del medesimo intervento promosso dalle Ferrovie dello Stato intorno agli anni '60.

**Identificativo Lotto:** 001 - UNICO

### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000 di [REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: via Parco Ferroviario 25 Marghera Venezia 30175

Stato Civile: assente presso il Pubblici Uffici

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 02/02/2023 ai nn. 3546/2630;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni contro;

Importo ipoteca: € 128.800,00; Importo capitale: € 80.500,00;

Iscritta a Venezia in data 22/01/2013 ai nn. 2407/238

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 81.306,40**



## 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 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. 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 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 Marghera**  
**Via Parco Ferroviario 25**

**Lotto: 001 - UNICO**

### **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? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

### **Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutata:**

[REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: via Parco Ferroviario 25 Marghera Venezia 30175

Stato Civile: assente presso il Pubblici Uffici

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo senza ascensore, facente parte di più ampio edificio in condominio denominato "Stella Alpina" sito in Comune di Venezia, località Marghera, via Parco Ferroviario 25. La zona ove è ubicato il fabbricato risulta essere periferica rispetto al centro del Comune ma caratterizzata da un ampio centro abitativo avente per lo più fabbricati ad uso residenziale e dotato di attività commerciali di vicinato. La via Parco



Ferroviario costeggia la ferrovia "Milano-Venezia" e risulta essere una via parallela alla via Trieste nota arteria del traffico cittadino. Dalla via Trieste è possibile raggiungere la tangenziale di Mestre e arterie di primaria importanza. Il quartiere risulta fornito dal servizio di trasporto pubblico. Il quartiere presenta i servizi di prima necessità quali scuole, uffici pubblici e negozi di vicinato. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso di edifici realizzato nell'ambito del medesimo intervento promosso dalle Ferrovie dello Stato intorno agli anni '60.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà 1000/1000 di [REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: via Parco Ferroviario 25 Marghera Venezia 30175

Stato Civile: assente presso il Pubblici Uffici

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia:

- Comune di Venezia, foglio 181, particella 1532, subalterno 1, indirizzo via Parco Ferroviario , piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € € 509,43
- Intestazione [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1/1,

Al fine di verificare la conformità catastale il sottoscritto C.T.U. ha reperito la visura catastale dell'immobile che è risultata coerente con la titolarità oltreché aver acquisito la planimetria catastale presso il data base dell'Agenzia delle Entrate che risulta conforme allo stato rilevato. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: stralcio comunicazione al Comune di Venezia n. 840/63

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/1963 al n. di prot. 13448



Numero pratica: Condono edilizio n. 11442

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: sanatoria veranda

Rilascio in data 24/11/1992 al n. di prot. 11442

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità edilizia occorre segnalare quanto segue:

Il condominio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere stato edificato nell'ambito di un più ampio complesso edilizio costituito da più fabbricati a destinazione residenziale. Tale complesso edilizio risulta essere stato edificato per conto delle Ferrovie dello Stato nell'ambito del "*progetto per la costruzione di fabbricati alloggi per il personale ferroviario nell'area di proprietà dell'azienda adiacente al deposito locomotive, e con accesso dalla via parco ferroviario*". Tale complesso edilizio risulta essere stato edificato tra gli anni '60 e gli anni '70. Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare lo scrivente CTU ha proceduto sia con il richiedere all'Amministratore di Condominio eventuali documenti prodotti in seguito ad una eventuale verifica della conformità edilizia sia con l'effettuare accesso agli atti presso l'archivio generale del Comune di Venezia.

L'Amministratore di Condominio forniva la relazione tecnica per la verifica della conformità edilizia redatta dall'arch. Enrico Rech (studio "*interno XIII*"). Su tale relazione appare evidenziata la conformità edilizia delle parti comuni salvo minime differenze di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 indicando come quanto rilevato risulti conforme a quanto rappresentato nella Concessione edilizia n. 330/1963.

Il sottoscritto procedeva comunque con l'effettuare l'accesso agli atti presso l'archivio generale del Comune ove, in esito alle verifiche esperite dagli impiegati del Comune, non sono emersi titoli edilizi aventi ad oggetto il bene. In seguito ad una più accurata indagine su sollecito del sottoscritto l'archivio del Comune di Venezia ha fornito i seguenti fascicoli:

- 840/63 stralcio di comunicazione a mezzo della quale le Ferrovie dello Stato comunicavano al Comune di Venezia l'avvio della costruzione di detto complesso edilizio allegando un planivolumetrico ove viene rappresentato anche il fabbricato di cui trattasi;
- condono 11442 a mezzo del quale veniva legittimata la veranda posta nel lato sud dell'unità immobiliare di cui trattasi.



Dall'analisi dei fascicoli forniti dagli Uffici della P.A. non emerge alcun titolo edilizio atto a legittimare la costruzione del complesso edilizio di cui è parte il condominio ove è posta l'unità immobiliare di cui è stima.

Vista però la relazione tecnica redatta dall'arch. Rech si procedeva con il chiedere all'archivio generale del Comune una verifica circa la licenza edilizia n. 330/1963 citata nella relazione stessa. L'impiegato dell'archivio comunicava che tale licenza edilizia risulta afferente ad un fabbricato in Carpenedo e nulla centrale con via parco ferroviario.

Alla luce di quanto sopra stante le verifiche esperite non risulta presente presso gli Uffici del Comune la Licenza Edilizia a mezzo della quale è stato costruito il fabbricato. Ai fini della conformità edilizia appare evidente che il Comune di Venezia fosse informato circa la costruzione di tale complesso che veniva promosso da un ente pubblico. Alla luce di quanto fin ora scritto non si hanno notizie circa la legittimità della costruzione non essendo stata fornita la relativa Licenza Edilizia tuttavia si presuppone che le volumetrie realizzate siano state in qualche modo autorizzate trattandosi di un intervento realizzato da un ente statale ed essendoci evidenza di una comunicazione diretta al Comune di Venezia. Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate evidenze di lavori realizzati in epoca successiva alla costruzione del fabbricato a meno della veranda che risulta essere stata oggetto del condono edilizio n. 11442. Il Comune di Venezia nel rilasciare la concessione in sanatoria della veranda avrebbe dovuto verificare anche la conformità del bene. Alla luce di quanto fin ora scritto si ritiene che, al fine di dichiarare la conformità edilizia del bene, risulterà necessario predisporre apposita istanza al Comune di Venezia che potrà indicare se tale complesso si possa ritenere legittimo o meno. Ai fini della stima, stante la particolarità della casistica, non si procede con la quantificazione di costi necessari per una eventuale legittimazione pur non escludendo che, in esito al riscontro dell'Amministrazione Comunale, possano emergere dei costi necessari per legittimare il bene.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli: 8 - "sottozone B1, B2, B2.1, B3" comma 8.1.2, 11 "sottozone C1.1 e C1.4" comma 11.1.2, 44 -



<b>Zona omogenea:</b>	B.2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	articolo 8 N.T.A.

Ai fini della conformità urbanistica si rimanda al paragrafo precedente ove si entra nel merito della conformità edilizia.

#### **Descrizione: di cui al punto A**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo senza ascensore, facente parte di più ampio edificio in condominio denominato "Stella Alpina" sito in Comune di Venezia, località Marghera, via Parco Ferroviario 25.

La zona ove è ubicato il fabbricato risulta essere periferica rispetto al centro del Comune ma caratterizzata da un ampio centro abitativo avente per lo più fabbricati ad uso residenziale e dotato di attività commerciali di vicinato.

La via Parco Ferroviario costeggia la ferrovia "Milano-Venezia" e risulta essere una via parallela alla via Trieste nota arteria del traffico cittadino.

Dalla via Trieste è possibile raggiungere la tangenziale di Mestre e arterie di primaria importanza. Il quartiere risulta fornito dal servizio di trasporto pubblico.

Il quartiere presenta i servizi di prima necessità quali scuole, uffici pubblici e negozi di vicinato. Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso di edifici realizzato nell'ambito del medesimo intervento promosso dalle Ferrovie dello Stato nella decade degli anni '60.

L'appartamento è posto al piano primo e presenta accesso a mezzo del vano scala condominiale. L'appartamento risulta composto da corridoio/ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un poggolo a nord e una veranda a sud. Al piano terra è presente un magazzino accessibile dal vano scala comune.

Il condominio presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile, copertura a falde con manto in coppi. Il complesso edilizio risulta dotato di area a verde condominiale e viabilità interna. L'accesso ai condomini avviene a mezzo di un unico cancello a servizio dell'interno complesso posto più a est rimanendo i cancelli pedonali posti a sud delle rispettive palazzine.

L'appartamento, internamente, presenta pareti e soffitti intonacate e tinteggiate al civile a meno delle pareti del bagno e della cucina che presentano rivestimento parietale in ceramica. I pavimenti risultano essere in terrazzo alla veneziana, laminato e ceramica. Le porte interne sono in legno così come lo sono i serramenti esterni dotati di vetro singolo. Ai fini impiantistici si segnala la presenza di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa, impianto idro sanitario dotato di scaldacqua



autonomo, impianto elettrico.

Nel complesso il bene versa in sufficiente stato manutentivo.

Ai fini della consistenza dell'unità immobiliare si rimanda alla successiva tabella.

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
<b>abitazione sub. 1 piano primo</b>				
ingresso	4,58	85,86	1,00	85,86
soggiorno	17,49			
cucina	9,99			
ripostiglio	2,83			
disimpegno	4,87			
camera	12,30			
camera	16,65			
poggiolo	4,97	4,97	0,30	1,49
veranda	6,24	6,24	0,70	4,37
<b>tot. Parz</b>	<b>79,92</b>	-	-	<b>91,72</b>
<b>magazzino piano terra</b>				
magazzino	13,56	15,05	0,25	3,76
<b>tot. Parz</b>	<b>13,56</b>	-	-	<b>3,76</b>
<b>TOTALE</b>				<b>95,48</b>

Superficie complessiva di circa mq **95,48**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**



Dalla certificazione notarile risulta che, nel ventennio preso in esame, alla data del 02.02.2023, l'immobile ha formato la seguente provenienza:

- All'esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 17.01.2013 numero di repertorio 90980/19234 Notaio Martucci Carlo sede Padova trascritto il 22.01.2013 nn. 2404/1485 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota pari a 4/12 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

registrata il 12.07.2011 al numero di repertorio 2005/9990 Ufficio del Registro di Venezia, trascritta il 21.09.2011 ai nn. 30680/19737 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 22.01.2013 ai nn. 2406/1487 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sig.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Martucci Carlo sede Padova del 17.01.2013.

- A [REDACTED] la quota pari a 50/300 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] registrata il 27.01.2009 al Numero di repertorio 98/2009 Ufficio del Registro di Venezia, trascritta il 06.03.2009 ai nn. 7189/4308 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 22.01.2013 ai nn. 2405/1486 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Martucci Carlo del 17.01.2013.

- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in comunione dei beni dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 11.11.1983 numero di repertorio 104/1983 notaio Sostituto Delegato ai contratti delle FS, trascritto il 23.12.1983 nn. 21201/17175 da potere di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO FERROVIE - COMPARTIMENTO DI VENEZIA.

Ai fini dello stato occupazione si segnala che il bene risulta **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Registrato a Venezia 2 il 13/04/2022 ai nn.3101 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/03/2025



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

### 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 Buonconsiglio 4 s.r.l. contro [REDACTED]  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare trascritto a Venezia in data 02/02/2023 ai nn. 3546/2630;

#### 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 Popolare Dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni contro; Importo ipoteca: € 128.800,00; Importo capitale: € 80.500,00; iscritta a Venezia in data 22/01/2013 ai nn. 2407/238

### 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:

Al fine di verificare la presenza di spese condominiali insolute, di apprendere il costo delle spese condominiali annue di gestione nonché la presenza di eventuali spese straordinarie il sottoscritto C.T.U. procedeva con il contattare lo studio dell'Amministratore di Condominio dott. [REDACTED] il quale, mezzo mail, trasmetteva il prospetto delle spese insolute e quello delle spese di gestione ordinaria (qui allegati alla presente).

Dall'analisi di quanto fornito dall'Amministratore risulta che a fine gestione corrente prevista per il 31.07.2023 l'esecutata avrà maturato un debito pari a circa euro 23.059,24.

Le spese fisse di gestione annua ammontano a circa euro/anno 3.000,00.

Per quanto noto non sono previste spese straordinarie.

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una



scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia :

a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a :

- il tipo di costruzione ;
- il grado delle rifiniture ;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali ;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi ;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici ;
- la destinazione d'uso ;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati ;
- la consistenza complessiva ;

b) delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;

l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali ;

c) delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alle valutazioni richieste.

La ricerca è stata effettuata stima sintetica comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 che prevede la somma delle singole superfici dei locali componenti l'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali, considerati al 50% se in comune con altre



unità immobiliari.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) In merito alla stima sintetica comparativa si è impostata la seguente espressione :

$val. : p = val.x : px$

da cui :

$val.x = val p x$

p

dove :

val = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

p = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val .x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei oggetto di stima.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L			
Ville e Villini	Normale	1150	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L			

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.480,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	95,48	€ 1.000,00	€ 95.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 95.480,00

#### Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	-----------	------------------	-------------------------------	------------------------



A		95,48	€ 95.480,00	€ 95.480,00
---	--	-------	-------------	-------------

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

€ 95.480,00 – 5% = € 90.706,00

Trattasi di bene occupato in forza di regolare contratto di locazione registrato a Venezia 2 al n. 3101 serie 3T stipulato in data 01.04.2022 avente durata dal 01.04.2022 al 31.03.2025 e corrispettivo annuo di euro 6.000,00.

Stante lo stato occupazione dell'immobile e risultando comunque il canone di locazione congruo rispetto alla media del mercato immobiliare si ritiene di contrarre il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di cui è stima del 5%, pertanto il più probabile valore di mercato lordo al netto della decurtazione prodotta dallo stato occupazionale è pari a euro:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 90.706,00 – 10% € 81.635,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

non valutato stante la particolarità della situazione urbanistico/amministrativa (si veda paragrafo 4)

Costi di cancellazione oneri e formalità:

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 81.635,40 – € 329,00 = € 81.306,40

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

**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto CTU ha proceduto con l'accedere al portale VeNet della Regione Veneto ricercando l'eventuale A.P.E. a mezzo dell'identificazione catastale.

Dalla verifica esperita non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica depositati presso la Regione Veneto. Ove si volesse procedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica il costo per tale attività viene qui stimato in circa euro 500,00 onnicomprensivi.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale avente caratteristiche tali da non consentire una comoda divisibilità.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegato 1: verbale n. 01 del 13.03.2023;

Allegato 2: verbale n. 02 del 20.04.2023;

Allegato 3: estratto mappa;

Allegato 4: visure catastali;

Allegato 5: planimetria catastale;

Allegato 6: stralcio comunicazione al comune n. 840/1963;

Allegato 7: stralcio condono n. 11442;

Allegato 8: comunicazione, prospetti amministratore di condominio e relazione verifica conformità parti comuni;

Allegato 9: certificato contestuale stato famiglia e residenza;

Allegato 10: esito verifica locazione presso Agenzia Entrate;

Allegato 11: ispezioni ipocatastali;

Allegato 12: 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:**

Trattasi di bene personale del soggetto esecutato, per quanto noto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

001 - UNICO



Diritto reale staggito e Quota proprietà	Piena proprietà 1000/1000 di [REDACTED]
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune di Venezia, foglio 181, particella 1532, subalterno 1, indirizzo via Parco Ferroviario , piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 99 mq, rendita € € 509,43</li> <li>- Intestazione [REDACTED] Proprietà 1/1,</li> </ul>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>81.306,40</b>

Data generazione:  
28.06.2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Ruben Csermely**



## **ALLEGATO 1**

Verbale n. 01 del 13.03.2023



# TRIBUNALE DI VENEZIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

## VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO E/O IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE

relativo all'immobile sito in Venezia-Marghera, via del Parco Ferroviario n. 25

Procedimento N° 22/2023 R.G.E.I.  
promosso da

**BUONCONSIGLIO 4 SRL**  
contro



L'anno 2023, il giorno 15 del mese di MARZO ad ore 9,30 il sottoscritto Dott. Fabio CADEL nella qualità di custode giudiziario dei beni pignorati nella procedura espropriativa in epigrafe indicata, giusto provvedimento in data 22/02/2023 del G.E. Dott.ssa Silvia BIANCHI e vista la circolare 23/12/2020 prot. 3594/20 del Magistrato Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia si è portato in Venezia-Marghera, via del Parco Ferroviario n. 25 presso l'immobile staggito, previa comunicazione di rito inviata al debitore esecutato;

In loco si da atto che sono presenti:

-l'arch. Ruben Csermely nella qualità di esperto nominato dal G.E. ex art. 569 I° co. c.p.c., persona nota all'Ufficio;

- 1) il signor ..... nato a ..... il .....  
e residente a ....., via ....., identificato a mezzo C.I.  
N°..... rilasciata il ..... dal Sindaco del Comune di ....., nella  
qualità di .....

- 2) la signora ..... nato a ..... il .....  
e residente a ....., via ..... n° ....., identificato a  
mezzo C.I. N°..... rilasciata il ..... dal Sindaco del Comune di  
....., nella qualità di .....

il signor ....., dichiara di essere stato ritualmente avvertito dell'effettuazione del sopralluogo e di aver ricevuto dalle mani del custode la nota informativa e descrittiva delle vicende processuali che lo coinvolgono

A questo punto il custode invita il signor ..... a dichiarare quale sia l'attuale condizione relativamente allo stato di occupazione e/o libertà del cespite immobiliare staggito nonché a produrre gli eventuali titoli di occupazione;

il signor ..... tal proposito dichiara che:

Il signor ..... viene pure reso edotto dell'obbligo di presentazione del rendiconto ex artt. 560 I° co. e 593 c.p.c. incombente sul soggetto esecutato;

Il signor ..... dichiara altresì che sull'immobile pignorato risulta (oppure risulta) copertura assicurativa come da polizza n° ..... che si produce in allegato.

Risultano presenti i seguenti altri soggetti (specificare a che titolo e identificarli)

- 1) NESSUNO RISULTA PRESENTE PRESSO L'IMMOBILE
- 2) NON CONSENTENDO L'ACCESSO
- 3) .....

Il compendio sottoposto a vendita forzata è rappresentato da: (indicare tipologia beni).....abitazione P. 1° + annesso P.T.

Le parti, in contraddittorio tra loro, prendono atto del formale esercizio delle funzioni conferite dal G.E. al custode sugli immobili in epigrafe indicati di cui il signor ..... , che dichiara di essere stato reso edotto delle funzioni che competono al custode giudiziario nonché dei doveri e poteri connessi all'incarico conferito, rimane possessore con obbligo di osservanza di tutte le prescrizioni richiamate all'art. 560 c.p.c. (ovvero eventuale soggetto terzo avente titolo); (ovvero se immobile libero il debitore consegna le chiavi al custode).

in ottemperanza a quanto disposto con l'ordinanza di nomina si dà atto che il custode ha provveduto ad acquisire i certificati anagrafici degli esecutati;

Si procede quindi alla ricognizione dei beni rilevando quanto segue:

- a) stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati: .....
- b) condizioni generali immobile e stato di agibilità:.....
- c) stato di manutenzione dell'immobile:.....;
- c) pertinenze: .....
- d) stato di occupazione dell'immobile: (sia fabbricati che terreni).....
- d) lavori urgenti da effettuare: .....
- e) criticità igienico-sanitarie: .....

MA

f) l'indagine effettuata all'interno dell'abitazione circa la presenza dei beni indicati all'art. 514 n. 2 c.p.c. ha dato esito: .....

In particolare si dà atto che, alla stregua delle dichiarazioni rese dai componenti e dalle risultanze dei certificati anagrafici, appare ricorrere/~~non ricorrere~~ l'ipotesi di cui all'art. 560 III° cp. c.p.c.

Il signor ..... viene reso edotto che, ove venga ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buone condizioni per colpa o dolo suo o dei suoi familiari o in caso di violazione di ogni altro obbligo che la legge pone a suo carico, il giudice potrà ordinare la liberazione del bene.;

Il signor ..... viene invitato a produrre copia delle bollette riflettenti i consumi delle utenze domestiche anche mediante invio di files per immagine.

Al presente verbale vengono allegati i files rappresentativi di report fotografico descrittivo dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché copia della nota informativa consegnata al debitore;

altre osservazioni:

.....  
.....  
.....;

dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile pignorato.

A questo punto si dà atto che l'esperto arch. Ruben Csermely dà avvio ai rilievi e gli accertamenti tecnici necessari e preliminari finalizzati alla redazione della relazione di stima dei beni e che proseguiranno in data successiva.

Il detentore sig. ....(?)... si obbliga ad avvertire il custode di qualsiasi problematica afferente gli immobili staggiti e le loro pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere per necessari sopralluoghi il custode, eventuali delegati dello stesso, l'esperto e gli interessati all'acquisto, previo avviso di almeno 48 ore al numero .....; detti accessi avverranno dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Il detentore viene altresì ammonito che, in caso di inottemperanza alle disposizioni che precedono, ne sarà immediatamente informato il G.E. che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e potrà disporre l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Viene a questo punto richiesto all' esecutato di consegnare il rendiconto dei frutti incassati nel periodo antecedente la nomina del custode e di versarli alla procedura esecutiva, rammentandogli l'osservanza dell'obbligo di cui all'art. 593 c.p.c. alla fine di ciascun trimestre;

A tal proposito il debitore rende le seguenti dichiarazioni: *(verosimilmente: nessuna rendita sussiste in quanto il bene è occupato da me medesimo e per esso sussistono esclusivamente costi ovvero altre*  
*motivazioni*.....  
.....  
.....

Il sottoscritto custode si riserva di procedere, anche per gli effetti di cui all'art. 593 c.p.c., a sopralluogo trimestrale per la verifica periodica delle condizioni dell'immobile, del mantenimento dell'integrità del bene pignorato e della regolare effettuazione delle attività di conservazione.

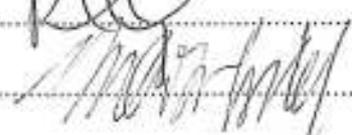
Viene lesato avviso cartaceo sotto il pertocucino  
dell'abitazione e seguita successiva accesso sentito  
anche l'amministratore

Per far constare quanto sopra è stato redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto ad ore 10...come segue:

IL SOGGETTO ESECUTATO: ..... / .....

IL DETENTORE: (eventuale) ..... / .....

L'ESPERTO .....  .....

IL CUSTODE .....  .....

## **ALLEGATO 2**

Verbale n. 02 del 20.04.2023



TRIBUNALE DI VENEZIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

20  
VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO E/O IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE

relativo all'immobile sito in Venezia-Marghera, via del Parco Ferroviario n. 25

Procedimento N° 22/2023 R.G.E.I.  
promosso da

BUONCONSIGLIO 4 SRL

contro

L'anno 2023, il giorno 20 del mese di aprile ad ore 9.30 il sottoscritto Dott. Fabio CADEL nella qualità di custode giudiziario dei beni pignorati nella procedura espropriativa in epigrafe indicata, giusto provvedimento in data 22/02/2023 del G.E. Dott.ssa Silvia BIANCHI e vista la circolare 23/12/2020 prot. 3594/20 del Magistrato Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia si è portato in Venezia-Marghera, via del Parco Ferroviario n. 25 presso l'immobile staggito, previa comunicazione di rito inviata al debitore esecutato;

In loco si da atto che sono presenti:

-l'arch. Ruben Csermely nella qualità di esperto nominato dal G.E. ex art. 569 I° co. c.p.c., persona nota all'Ufficio;

- 1) il signor [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted] via [redacted] identificato a mezzo C.I. N° [redacted] rilasciata il [redacted] dal Sindaco del Comune di Venezia, nella qualità di [redacted];

- 2) la signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] via [redacted] n° 25, identificato a mezzo C.I. N° [redacted] rilasciata il [redacted] dal Sindaco del Comune di Venezia, nella qualità di [redacted]

il signor [redacted], dichiara di essere stato ritualmente avvertito dell'effettuazione del sopralluogo e di aver ricevuto dalle mani del custode la nota informativa e descrittiva delle vicende processuali che lo coinvolgono

A questo punto il custode invita il signor [redacted] a dichiarare quale sia l'attuale condizione relativamente allo stato di occupazione c/o libertà del cespite immobiliare staggito nonché a produrre gli eventuali titoli di occupazione;

il signor [redacted] tal proposito dichiara che: [redacted] e [redacted] tal proposito dichiara che:

mi sono di pieno 3  
Esibisce contratto di locazione datato 01/04/2022  
registrato il 13/04/2022 fornendomi copie

Il signor ..... viene pure reso edotto dell'obbligo di presentazione del rendiconto ex artt. 560 I° co. e 593 c.p.c. incombente sul soggetto esecutato;

Il signor ..... dichiara altresì che sull'immobile pignorato risulta (oppure risulta) copertura assicurativa come da polizza n°.....

..... che si produce in allegato.

Risultano presenti i seguenti altri soggetti (specificare a che titolo e identificarli)

1) [redacted]

2).....

3).....

Il compendio sottoposto a vendita forzata è rappresentato da: (indicare tipologia beni) abitazione piano 1° con magazzino P.T.

Le parti, in contraddittorio tra loro, prendono atto del formale esercizio delle funzioni conferite dal G.E. al custode sugli immobili in epigrafe indicati di cui il signor [redacted], che dichiara di essere stato reso edotto delle funzioni che competono al custode giudiziario nonché dei doveri e poteri connessi all'incarico conferito, rimane possessore con obbligo di osservanza di tutte le prescrizioni richiamate all'art. 560 c.p.c. (ovvero eventuale soggetto terzo avente titolo); (ovvero se immobile libero il debitore consegna le chiavi al custode).

in ottemperanza a quanto disposto con l'ordinanza di nomina si dà atto che il custode ha provveduto ad acquisire i certificati anagrafici degli esecutati;

Si procede quindi alla ricognizione dei beni rilevando quanto segue:

a) stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati: medicore

b) condizioni generali immobile e stato di agibilità: egregio sufficiente

c) stato di manutenzione dell'immobile: ordinando viste l'età

c) pertinenze: magazzino P.T.

d) stato di occupazione dell'immobile: (sia fabbricati che terreni) locato con regolare contratto

d) lavori urgenti da effettuare: -

e) criticità igienico-sanitarie: -

*[Handwritten signature]*

f) l'indagine effettuata all'interno dell'abitazione circa la presenza dei beni indicati all'art. 514 n. 2 c.p.c. ha dato esito: presenza di beni di indagine.....;

In particolare si dà atto che, alla stregua delle dichiarazioni rese dai componenti e dalle risultanze dei certificati anagrafici, appare ricorrere/non ricorrere l'ipotesi di cui all'art. 560 III° cp. c.p.c.

Il signor ..... viene reso edotto che, ove venga ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buone condizioni per colpa o dolo suo o dei suoi familiari o in caso di violazione da ogni altro obbligo che la legge pone a suo carico, il giudice potrà ordinare la liberazione del bene.;

Il signor ..... viene invitato a produrre copia delle bollette riflettenti i consumi delle utenze domestiche anche mediante invio di files per immagine.

Al presente verbale vengono allegati i files rappresentativi di report fotografico descrittivo dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché copia della nota informativa consegnata al debitore;

altre osservazioni:

.....  
.....  
.....;

dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile pignorato.

A questo punto si dà atto che l'esperto arch. Ruben Csermely dà avvio ai rilievi e gli accertamenti tecnici necessari e preliminari finalizzati alla redazione della relazione di stima dei beni e che proseguiranno in data successiva.

Il detentore sig. ....(?)... si obbliga ad avvertire il custode di qualsiasi problematica afferente gli immobili staggiti e le loro pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere per i necessari sopralluoghi il custode, eventuali delegati dello stesso, l'esperto e gli interessati all'acquisto, previo avviso di almeno 48 ore al numero 3512103810 detti accessi avverranno dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Il detentore viene altresì ammonito che, in caso di inottemperanza alle disposizioni che precedono, ne sarà immediatamente informato il G.E. che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e potrà disporre l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Viene a questo punto richiesto all' esecutato di consegnare il rendiconto dei frutti incassati nel periodo antecedente la nomina del custode e di versarli alla procedura esecutiva, rammentandogli l'osservanza dell'obbligo di cui all'art. 593 c.p.c. alla fine di ciascun trimestre;

A tal proposito il debitore rende le seguenti dichiarazioni: *(verosimilmente: nessuna rendita sussiste in quanto il bene è occupato da me medesimo e per esso sussistono esclusivamente costi ovvero altre*  
*motivazioni*.....

Il sottoscritto custode si riserva di procedere, anche per gli effetti di cui all'art. 593 c.p.c., a sopralluogo trimestrale per la verifica periodica delle condizioni dell'immobile, del mantenimento dell'integrità del bene pignorato e della regolare effettuazione delle attività di conservazione.

*MA*

Per far constare quanto sopra è stato redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto ad ore 12.30 come segue:

IL SOGGETTO ESECUTATO: .....

IL DETENTORE: (eventuale) ..... 

L'ESPERTO ..... 

IL CUSTODE ..... 



# Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

## ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

### Certificato Anagrafico di matrimonio

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VENEZIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

[REDACTED]

E

[REDACTED]

Risultano aver contratto matrimonio il [REDACTED]

Atto (ASSENTE)

Data 19/10/2022

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'articolo 62, comma 3, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



Ufficio di Stato Civile  
Comune di Roma

Atto n. 000/Misc. 4 / 04 / 2017/72

Roma, il 13/06/2017

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

Sulla base dei documenti presentati si informa che il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] si sono sposati in [redacted] celebrando il sacramento legale effettivamente in corso in Roma, Italia.

I dati anagrafici dei due cittadini sono i seguenti:

[redacted]

21



LA SAG. [redacted]  
[redacted]

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il Sig.re [REDACTED] residente a Venezia, 30172 in Via [REDACTED] in qualità di Proprietario dell'immobile e di seguito denominato locatore:

## CONCEDONO IN LOCAZIONE

Al Sig.re [REDACTED] e residente a PARCO FERROVIARIO 25, 30175 in VENEZIA (VE), di seguito denominato conduttore, Cod. Fisc. [REDACTED]

Al Sig.re [REDACTED] e residente a VIA L. [REDACTED] in VENEZIA (VE), di seguito denominato conduttore, Cod. Fisc. [REDACTED]

che accetta, l'unità immobiliare posta in Venezia, 30175 Via Parco Ferroviario 25, Interno 01, con ingresso. Una Cucina, Una Camera Matrimoniale, Una stanza da letto, Soggiorno, Ripostiglio, e un Bagno, parzialmente arredato e buona condizione:

## DATI CATASTALI SONO:

- R. C. Eur. 509,43, Classe - 3 Sub. 01, Particella- 1532, Foglio - 07, Cat. A/3, Vani - 6

### Articolo 1 - (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, dal 01/04/2022 al 31/03/2025, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 2 due anni.

### Articolo 2 - (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo locale definito tra le parti, e convenuto in euro 6.000,00 (Seimila/00), e senza deposito cauzionale e il conduttore si obbliga a corrispondere al conto corrente del locatore anticipate di Eur. 500,00 (Cinquecento/00), e in più spese Condominiale di Eur. 200,00 (Duecento/00), ciascuna entro il 10 di ogni mese. Il primo pagamento del canone decorrerà da 01 Aprile 2022.

**Nota Bene: Acqua, luce, gas, e spese condominiale sono a carico del conduttore.**

### Articolo 3 - (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/1998.

### Articolo 4 - (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una

ensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 7 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale non viene concessa la elazione al conduttore – costituisce motivo di risoluzione del contratto.

#### **Articolo 5 - (Recesso del conduttore)**

facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, avviso da recapitarsi tramite lettera comandata postale A/R o a mano, almeno sei mesi prima.

#### **Articolo 6 - (Consegna)**

conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di accettarla nelle condizioni in cui sendo il bagno, cucina, e arredamento. Con il ritiro delle chiavi avvenuto il **01/04/2022** il conduttore si istituisce custode dell'appartamento e si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, si come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, e in ogni caso vietato al nduttore e ai suoi ospiti compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti illo stabile.

#### **Articolo 7 - (Modifiche e danni)**

conduttore non può sublocare, darè in comodato d'uso, nè apportare alcuna modifica, innovazione, igliorare o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo nsenso scritto del locatore.

conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano rivargli da fatti dipendenti dal locatore o dai suoi ospiti nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### **Articolo 8 - (Varie)**

tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a udicare, il conduttore elegge domicilio nei locali e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso fficio di segretario del Comune ove è situato l'immobile locato.

ualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto ritto.

locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personale in lazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n.675/96).

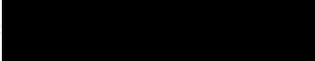
r quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, lle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e degli usi locali nonché alla normativa inisteriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

atto, approvato e sottoscritto

enezia, il **01/04/2022**

locatore  ..... Il conduttore  .....  
Il conduttore  .....

mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli ticoli 1,2,3,4,5,6,7 e 8 del presente contratto.

locatore  ..... Il conduttore  .....  
Il conduttore  .....

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di VENEZIA 2

Codice Identificativo del contratto T6G22T003101000WE

In data 13/04/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22041335394715162 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 13/04/2022 al n. 003101-serie 3T e codice identificativo T6G22T003101000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 01/04/2022 al 31/03/2025 Data di stipula 01/04/2022

Importo del canone 6.000,00 n.pagine 2 n.copie 1

Tipologia: Locazione agevolata immobile uso abitativo

Si e' scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 [REDACTED] A 001 [REDACTED] B

002 [REDACTED] B

[A] locatore / [B] conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoce per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 509,43

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di VENEZIA

Prov. VE

VIA PARCO FERROVIARIO 15

Codice di riscontro del documento:

BCEP7355K330623403B8B3A201E9E89F52E3D8A6

Codice di riscontro della presente ricevuta:

91624A21A81CDC89482F064791F3E9F762D60D91

L1, 13/04/2022



QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I  
Dati del locatore

NUMERO LOCATORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia locatore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	CHEN				<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia locatore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia locatore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia locatore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SEZIONE II  
Dati del conduttore

NUMERO CONDUTTORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia conduttore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia conduttore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia conduttore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE	Cognome e Nome (cognome in prima colonna)				Tipologia conduttore	Spese IVA	Categoria	Colonna IVA
	[REDACTED]				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

### Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

#### Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

<b>Finalità del trattamento</b>	I dati che lei ci comunica attraverso questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.
<b>Conferimento dei dati</b>	I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di registrazione del contratto. L'omissione e/o l'indicazione non veritiera di dati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.
<b>Base giuridica</b>	Con gli articoli 11 e 17 del D.P.R. 131/1986, l'articolo 19 del dl 78/2010, l'articolo 3 del d.lgs. 23/2011 vengono definiti i presupposti per la registrazione dei contratti di locazione, di affitto di immobili, degli atti scritti nonché le modalità di liquidazione e riscossione dell'imposta. I dati personali indicati in questo modello sono dunque trattati dall'Agenzia delle Entrate nell'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento.
<b>Periodo di conservazione dei dati</b>	I dati saranno conservati per il tempo correlato alle predette finalità ovvero entro il maggior termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.
<b>Categorie di destinatari dei dati personali</b>	I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziarica;</li> <li>• ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile;</li> <li>• ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.</li> </ul>
<b>Modalità del trattamento</b>	I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato da un soggetto delegato che tratterà i dati esclusivamente per la finalità di consegna del modello all'Agenzia delle Entrate.
<b>Titolare del trattamento</b>	Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Giorgione n. 106 - 00147.
<b>Responsabile del trattamento</b>	L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico, al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designata per questo Responsabile del trattamento dei dati ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679.
<b>Responsabile della Protezione dei Dati</b>	Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it
<b>Diritti dell'interessato</b>	L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti anche attraverso la consultazione della propria area riservata del sito web dell'Agenzia delle Entrate. Ha inoltre il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti e di esercitare ogni altro diritto ai sensi degli articoli da 18 a 22 del Regolamento laddove applicabili. Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Giorgione n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: entrate.updp@agenziaentrate.it Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo <a href="http://www.garanteprivacy.it">www.garanteprivacy.it</a> .
<b>Consenso</b>	L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto previsto dalla legge.  La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

# RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

## Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

### QUADRO A - DATI GENERALI

Cognome e nome del contraente		Data		Codice fiscale del contraente	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
Partecipazione in comunione	Partecipazione in condominio	Comodato a tempo determinato	Comodato a tempo indeterminato	Chiusura periodica dell'immobile	Tipologia di contratto art. 3726
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Codice fiscale del contraente			Indirizzo completo e numero del sito del P.A.		
[REDACTED]			[REDACTED]		
Codice fiscale del recettore passivo			[REDACTED]		
[REDACTED]			[REDACTED]		

### SEZIONE I Registrazione - Rinegoziazione canone

ALEGATI

Libero immobiliare	N. pagine	N. copie	Data di firma								
VENEZIA 2	12	11	giorno	mes	anno	giorno	mes	anno			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0	1	0	1	4	2	10	2	12
Scrittura privata o privata	Ricambi e ristampe	Attesti, piani, rubriche e plani	Controllo rogito e IVA		Cod. di zona catastale						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				

### SEZIONE II Adempimenti successivi

REFERIMENTI  
DEL CONTRATTO

Assessorato provinciale	Termini di pagamento	Espresso di arretrato	Trascritto al registro	ITA - I	Termini di scadenza	Arretrati	Data di registrazione rinegoziazione								
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	giorno	mes	anno	giorno	mes	anno	giorno	mes	anno
Data di fine contratto o scadenza di registrazione o di scadenza rinegoziazione			Comunicazione esecutiva			Codice di zona catastale dell'immobile									
[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]									
Cod. ISTAT	Anno	Indirizzo	Natura	Sottoscrizione											
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]									

### SEZIONE III Richiedente

TIPO SOGGETTO

Cognome e Nome Richiedente o Ragione Sociale		N. copie	
[REDACTED]		[REDACTED]	
Codice fiscale del richiedente		Firma del richiedente o del rappresentante	
[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]	

### Rappresentante legale

Cognome	Nome
[REDACTED]	[REDACTED]
Codice fiscale del rappresentante	Codice fiscale
[REDACTED]	[REDACTED]

### Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato	Firma del delegato
[REDACTED]	[REDACTED]

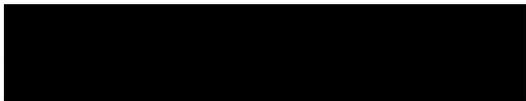
### RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

### Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario	Impegno alla presentazione in via telematica
[REDACTED]	<input type="checkbox"/>
Data del pagamento / deposito	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO
giorno mes anno	[REDACTED]

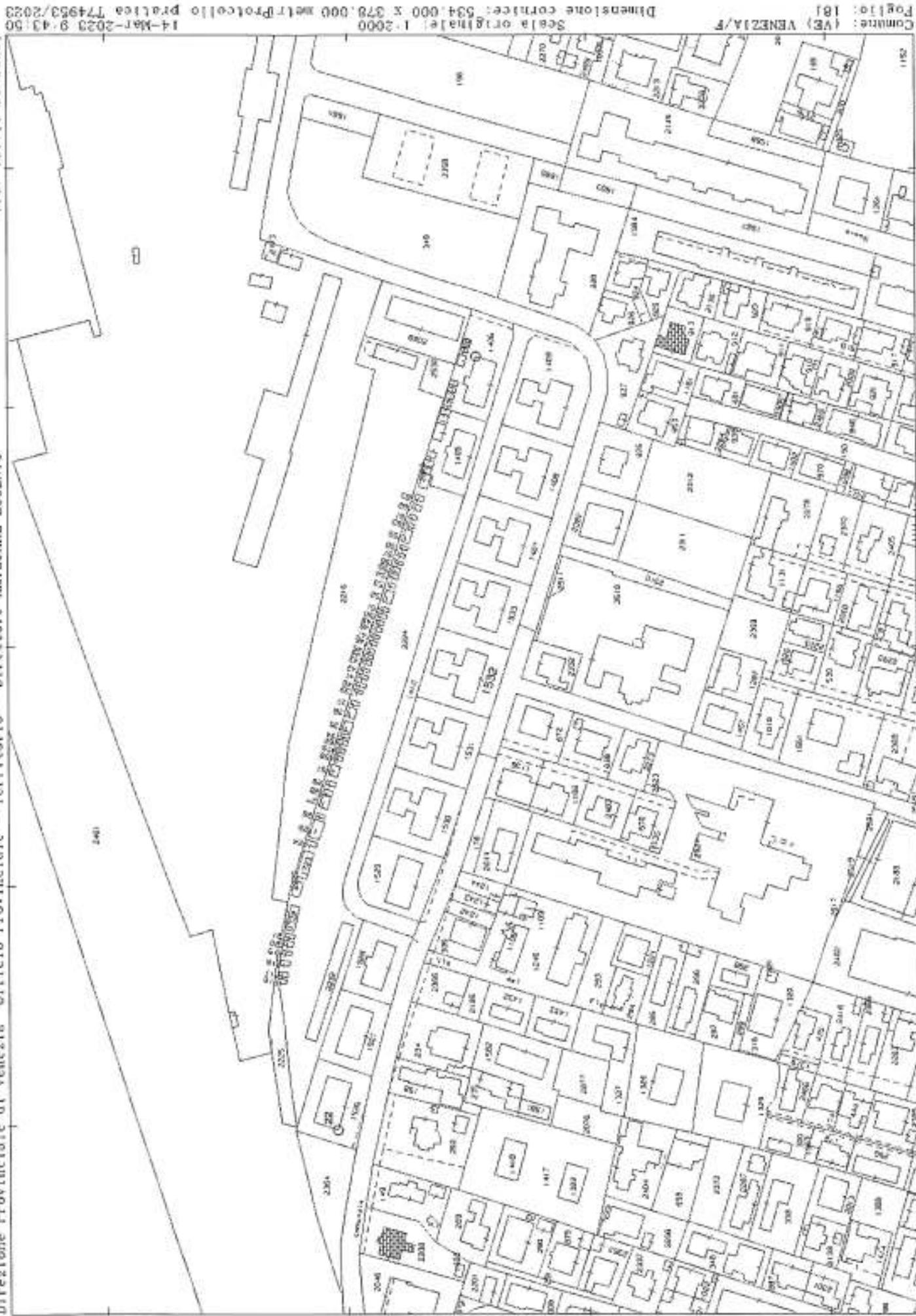
### Imposta

IMPOSTA DI REGISTRO	0,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00
IMPOSTA DI BOLLO	0,00	SANZIONI	0,00	INTERESSI	0,00



**ALLEGATO 3**

Estratto mappa



Comune: (VE) VENEZIA/F  
Foglio: 181  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 X 378,000 metri  
Procellio Pratica 774953/2023  
14-Mar-2023 9:43:50

Particella: 1532

E=05500

**ALLEGATO 4**

Visure catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VENEZIA (Codice:L736R)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione MESTRE (Provincia di VENEZIA) Sez. Urb.: CH Foglio: 7 Particella: 1532 Sub.: 1

#### Unità immobiliare soppressa dal 05/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1	9							VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L.736R; trasferito al comune di Venezia L.736, (n. 108/2016)
Notifica				Partita		C		Med.58				
Annotazioni												
di studio: trasferita per variazione territoriale al foglio 181 del comune di venezia												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1	9		A/3	3	6 vani		Euro 509,43	VARIAZIONE del 29/07/2014 Pratica n. VE0158848 in atti dal 29/07/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 92429.1/2014)
Indirizzo				VIA DEL PARCO FERROVIARIO Piano T - 1		Partita				Med.58		1496
Notifica				Notifica in corso con protocollo n. 9926 del 02/10/1998								
di studio: gaf codifica piano incoerente												
Annotazioni												

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1	9		A/3	3	6 vani		Euro 509,43 L. 986,400	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
Via DEL PARCO FERROVIARIO												
Notifica												
Notifica in corso con protocollo n. 9926 del 02/10/1998												
Partita												
1044529												
Mod.58												
1496												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1	9		A/3	3	6 vani		Euro 650,74 L. 1.260,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
Via DEL PARCO FERROVIARIO												
Notifica												
Notifica in corso con protocollo n. 9926 del 02/10/1998												
Partita												
1044529												
Mod.58												
1496												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1	9		A/3	3	6 vani		Euro 0,73 L. 1,404	VARIAZIONE del 28/07/1988 in atti dal 01/10/1998 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO (n. 4052./1/1988)
Indirizzo												
Via DEL PARCO FERROVIARIO												
Notifica												
Notifica in corso con protocollo n. 9926 del 02/10/1998												
Partita												
1044529												
Mod.58												
1496												



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/03/2023 Ora: 10.10.51  
Visura n.: 198537 Pag: 3

Segue

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/1995 in atti del 09/02/1995 STANDARDIZZAZIONE INDIRIZZI CON DICHIARAZIONI I.C.I. (n. 9000001/1/1994)
Indirizzo		VIA PARCO FERROVLABRO 2F			Partita		1044329		Mud.58		-	
Natura												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	CH	7	1532	1								COSTITUZIONE del 03/04/1978 in atti dal 27/1/1992 (n. A07350.900/1983)
Natura		Partita		1496		Mud.58		-				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/01/2013

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 05/01/2016
[REDACTED] (Atto del 17/01/2013 prodotto tramite MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 90980 - COMPLEVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1485.1/2013 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 22/01/2013)				

Situazione degli intestati dal 26/11/2010

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 17/01/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 17/01/2013
[REDACTED] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2010 - UR Sede MESTRE (VE) Registrazione Volume 9990 n. 2005 registrato in data 03/08/2011 - SUCC. Voltura n. 13456.1/2011 - Partita n. VED161407 in atti del 10/08/2011)				

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2023

#### Situazione degli intestati dal 17/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/6 fino al 26/11/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/6 fino al 26/11/2010
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 4/6 fino al 26/11/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/2008 - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione Volume 2009 n. 98 registrato in data 27/01/2009 - SUCC. [REDACTED] [REDACTED] - Pratica n. VE0009263 in atti dal 24/02/2009		

#### Situazione degli intestati dal 11/11/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/2 fino al 17/01/2008
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/2 fino al 17/01/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 11/11/1983 Pubblico ufficiale BORZIELLO Repertorio n. 104 - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione Volume I n. 3634 registrato in data 09/12/1983 - COMPRAVENDITA Volturno n. 2850.1/1983 in atti dal 27/11/1992		

#### Situazione degli intestati dal 03/04/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO (RAMO FERROVIE) CASE ECONOMICHE PER I FERROVIARI		(1) Proprietà' fino al 11/11/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	COSTITUZIONE del 03/04/1978 in atti dal 27/11/1992 (n. A02850.9006/1983)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VENEZIA</b> (Codice:L736)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VENEZIA</b> Foglio: 181 Particella: 1532 Sub.: 1

**INTESTATO**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 27/10/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		181	1532	1	9		A/3	3	6 vani	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totalizzante aree scoperte**; 99 m <sup>2</sup>	Euro 509,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2016 Pratica n. VED114870 in atti dal 27/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA.DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 41332.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA PARCO FERROVIARIO Piano T - 1										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 9926/1998				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	1496		

**Mappali Terras Correlati**  
 Codice Comune L736 - Sezione F - Foglio 181 - Particella 1532

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/01/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		181	1532	1	9		A/3	3	6 vani	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totalizzante aree scoperte**; 99 m <sup>2</sup>	Euro 509,43	VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mastro L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 108/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA DEL PARCO FERROVIARIO Piano T - 1										
<b>Notifica</b>	Notifica n. 9926/1998				<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	1496		

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2023

Data: 10/03/2023 Ora: 18.47.57 Fine

Visura n.: T338191 Pag: 2

di studio: gaf condifca piano incedente - provviste per variazione territoriale dal figlio civ7 del comune di venezia sezione mostre

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 05/01/2016**

N. I.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 17/01/2013 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 90980 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1485.1/2013 Reparto PI 61 VENEZIA in atti dal 22/01/2013			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## **ALLEGATO 5**

Planimetrie catastali



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO  
CATASTO EDILIZIO URBANO

M.C. 250  
250  
250

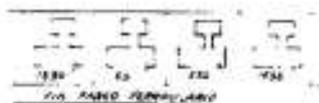
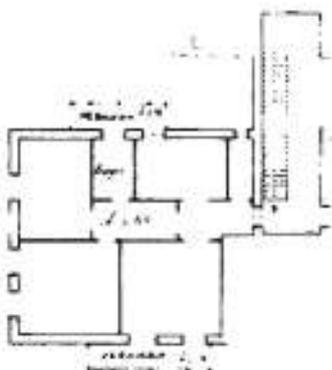
COMUNE DI FABBRICATI - VIA PARCO FERROVIARIO

P. TERRA  
MAPPA 1551

4852/0/1988  
MIRCHI/1/1532  
1

S.A.A. 500

P. PRIMO



P. TERRA



ORIENTAMENTO

S.A.A. 200

ING. GIOV. ANGELO CASPARIN  
C.A. 02906137017567  
GEOMETRI  
VIA S. GIUSEPPE - VENEZIA - 30138  
TEL. 041/521111

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2023 - Comune di VENEZIA(L.736) - < Foglio 181 - Particella 1532 - Subalterno 1 >  
VIA PARCO FERROVIARIO Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

## **ALLEGATO 6**

Stralcio comunicazione al comune n. 840/1963





27 Giugno 1963

Comune di Venezia

UFFICIO Tecn. Ostre/ D. Privata  
P.le S. Marco 13413/840 30/10

Il Segretario è in carica dal  
25/11/58  
Allegato

Oggetto: 1 Fabbricati alleggi in Via Parco Ferroviario e Ostre

- ALL' AMMINISTRAZIONE REGIONALE FERROVIE DELLO STATO di  
Divisione Lavori V E N E Z I A

→ e p.c. ALLA REGIONE VENETA REGIONALE  
Ispettorato Regionale delle Acque di V E N E Z I A

In relazione a questo comunicato con foglio parti op-  
erte in data 14 Giugno 1963 n. 12/00511, di ritenere neces-  
sario che codesta Amministrazione trasmetta i progetti rela-  
tivi ai costruendi fabbricati, da adibirsi ad alloggi di ser-  
vizio per il personale ferroviario di Ostre, al Ministero dei  
Lavori Pubblici cui compete, a norma dell'art. 9 della Legge  
17 Agosto 1942 n. 1150 l'accertamento che le costruzioni non  
siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Co-  
munale e del Regolamento edilizio vigenti nel territorio di que-  
sto Comune.

IL SEGRETARIO  
*[Signature]*

*[Handwritten note]*

3127

MINISTERO  
DEI TRASPORTI

AZIENDA  
AUTONOMA  
DELLE  
FERROVIE  
DELLO STATO

Compartimento di Venezia

COMUNE DI VENEZIA  
UFFICIO DI ARCHITETTURA  
PROGETTAZIONE  
28 GIU. 1963  
13443  
gld

Form. 1/1178

DIVISIONE LAVORI

Venezia, 14 giugno 1963

AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
di

VENEZIA-MESTRE

Il L. 12/09511

Ris.

del

Oggetto: fabbricati alloggi in Via Parco Ferroviario.

Allegati: n° 1

Con richiamo ai contatti avuti con codesta Amministrazione Comunale nel giugno 1961, in merito alla costruzione di fabbricati alloggi di servizio per il personale ferroviario in Mestre, sull'area di proprietà di questa Azienda, annessa al Deposito Locomotive e prospiciente su Via Parco Ferroviario, si comunica che entro breve tempo verrà iniziata la costruzione di quattro fabbricati per complessivi 44 alloggi.-

Il progetto è stato approvato dal Superiore Ministero in attuazione del piano di potenziamento delle Ferrovie e l'appalto è stato aggiudicato alla società in nome collettivo [redacted]

di Venezia.-

Si è in attesa dell'approvazione di un successivo stanziamento per la costruzione di altri otto fabbricati per settantotto alloggi.-

Si unisce una planimetria con il progetto di utilizzazione di tutta l'area ferroviaria compresa fra gli impianti del Deposito e la Via Parco Ferroviario.-

Di tanto si dà comunicazione per debito d'ufficio.-

IL CAPO DELLA DIVISIONE LAVORI

sch

512  
1° Z

FERROVIE DELLO STATO  
COMPARTIMENTO DI VENEZIA - DIVISIONE LAVORI  
LINEA: MILANO - VENEZIA

CITTÀ DI VENEZIA MESTRE

(PROV. DI VENEZIA)

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI  
FABBRICATI ALLOGGI PER IL PERSONALE  
FERROVIARIO NELL'AREA DI PROPRIETÀ  
DELL'AZIENDA ADIACENTE AL DEPOSITO  
LOCOMOTIVE, E CON ACCESSO DALLA VIA  
PARCO FERROVIARIO.

PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1:1000

IL CAPO DELLA DIVISIONE LAVORI

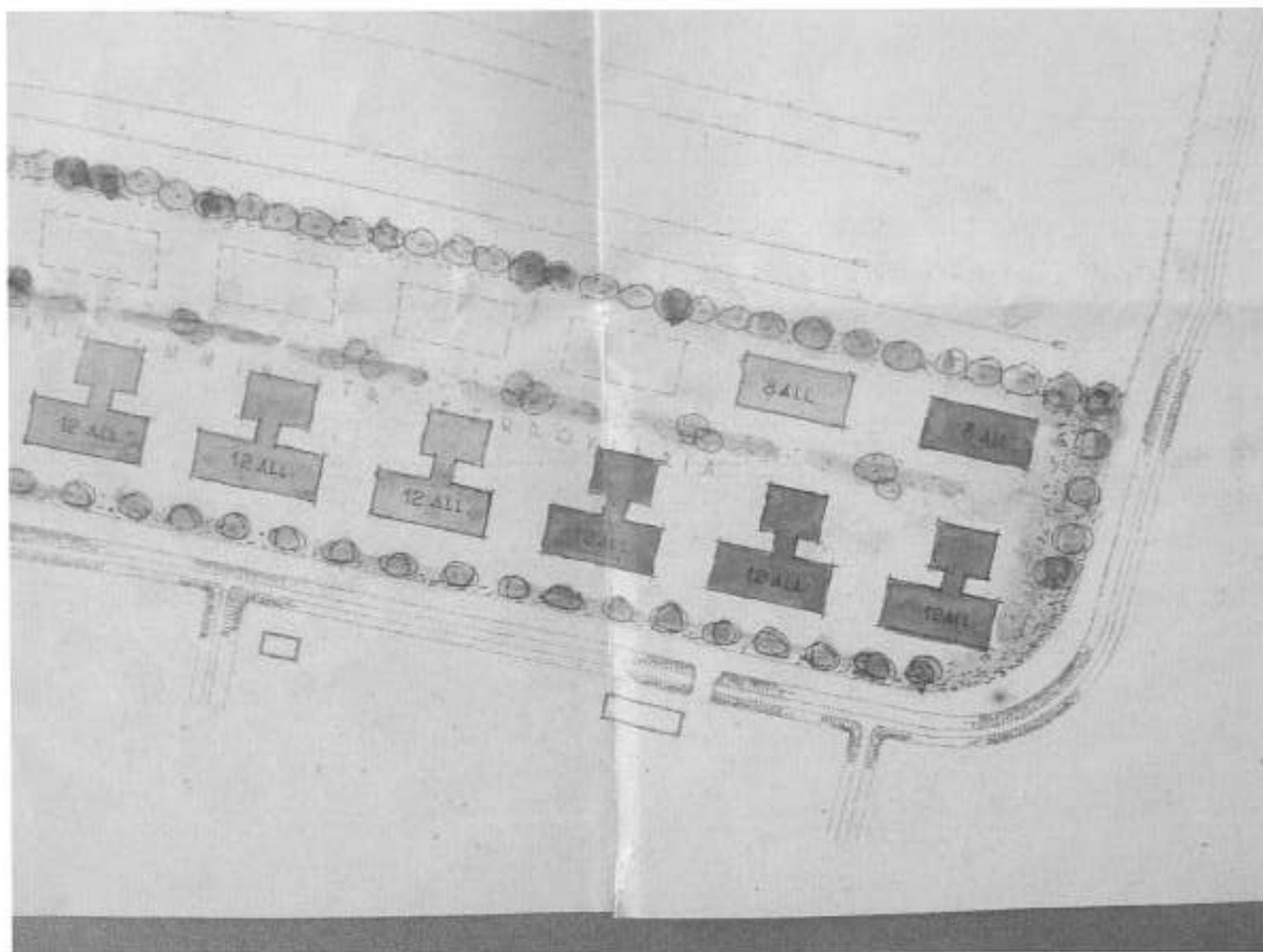


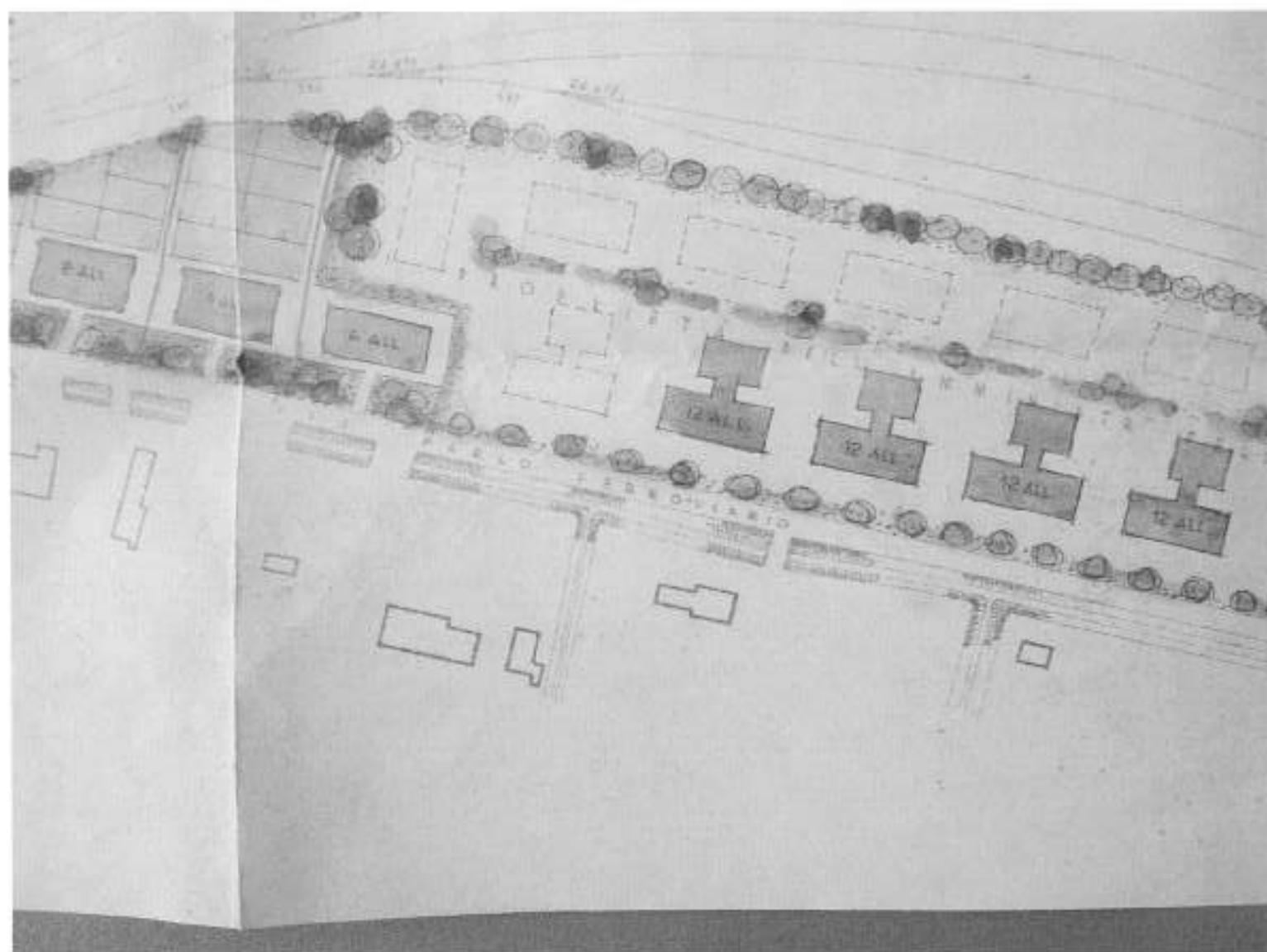
Venezia, luglio 1965

LEGEN  
FABBRICATI  
FABBRICATI  
PROGRAN









## **ALLEGATO 7**

Stralcio condono n. 11442



COMUNE  
DI VENEZIA

ASSESSORATO  
ALL'EDILIZIA PRIVATA

DELLA CITTÀ DI MESTRE

1007/144

**11442**



COMUNE DI VENEZIA  
ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA

*Francesco...*

MISURE DI MISTO	
<i>Francesco</i>	
	1/2
TC	
TV	
Veneto: _____	

SEDE DI MESTRE

PROT. N. 18315/11442/00

CONCESSIONE IN SANATORIA

IL SINDACO

- Vista la domanda presentata in data 28/03/85 dalla Ditta:



- Vista la Legge 26.2.1985 N.47
- Vista la Legge Regionale 6.5.1985 N.52
- Vista la Legge Regionale 27.6.1985 N.61
- Vista LA DISPONIBILITA' DELL'ENTE F.S. IN DATA 10/7/92 N. 2002

- Accertato che la Ditta:

Ha corrisposto l'intera somma, definitivamente determinata in L. 650.000  
con provvedimento in data 17/04/92 a titolo di obiazione e precisamento:

L. 650.000 quale saldo del 26/03/85

Tornano L. 650.000 di cui L. \*\*\*\*\* di interessi.

ISTRUTTORE TECNICO  
*...*

ISTRUTTORE TECNICO OBIETTIVO

*Francesco...*

continua PROT. N. 18315/11442/00

contit

- Accertato che la Ditta:

- ACC

Ha corrisposto il contributo di concessione determinato complessivamente in L. 577.218 come segue:

Ha L.

per  
pr  
pe  
se  
pe  
cc

per oneri di urbanizzazione primaria .....	L.	176.892	(Rev. N. <i>1193</i> del .....
per oneri di urbanizzazione secondaria .....	L.	265.326	(Rev. N. <i>1131</i> del .....
per contributo relativo al costo di costruzione .....	L.	135.000	(Rev. N. <i>1192</i> del .....
Tornano L.		577.218	

13 GEN 1993

RILASCIA

Concessione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite e consistenti:

Co

COSTRUZ. 80% USO GARAGE ; COSTRUZ. DI DUE VERANDE SU POGGIOLI

ti

in: VIA PARCO FERROVIARIO 25  
sez. 03 CHIRIGNAGO foglio 7 mappa 1723/5  
altri nappali 1532/1

c  
y

conformemente ai tipi (elaborati N. 2) che, muniti del timbro dell'Ufficio fanno parte integrante del presente atto.

Condizioni:

Il presente atto viene rilasciato fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilità /agibilità all'uso richiesto, per il quale va presentata apposita domanda.

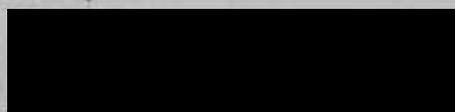
24 NOV. 1992

..... II .....

PER IL SINDACO

*Monotto*

*Cat no 19454937 Cocchi  
del 2/1/92*



13 GEN 1993



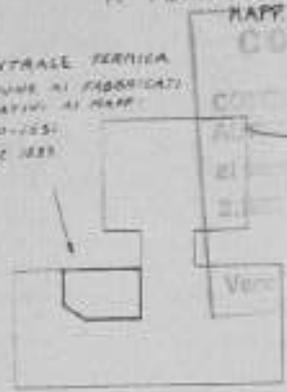


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

Planimetria di u.m. in Comune di VE - CHIRICHIAGO VIA PARCO FERROVIARIO civ. 25/1

P. TERRA  
CENTRALE FERROVIA  
CORRISPONDENZE  
RELATIVE AI MAPPE  
1830-1831  
1832-1833

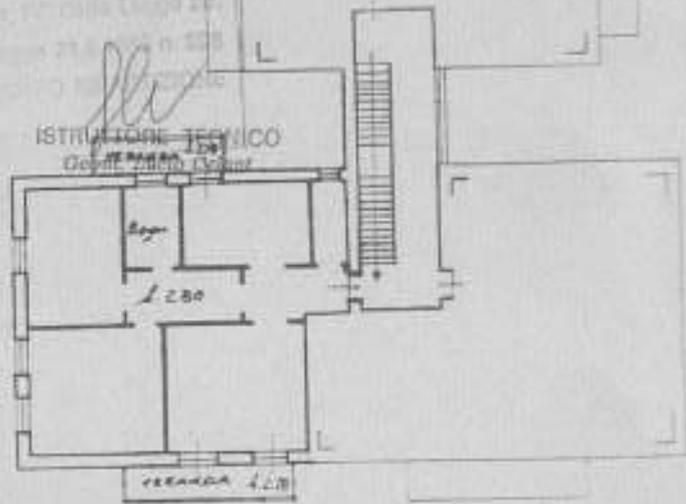


MAPPE 1831  
**COMUNE DI VENEZIA**  
CANTIERO EDILIZIA PRIVATA

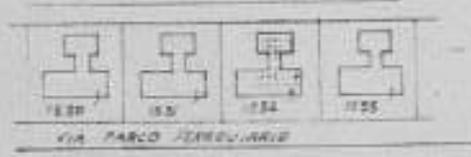
SCALA 1:500

26 NOV 1988

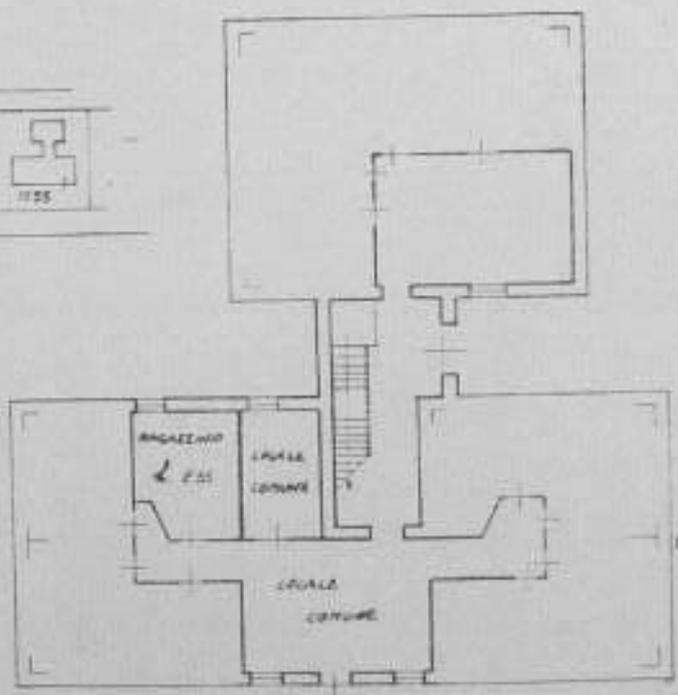
ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. ANGELO GASPARINI



ESTRATTO DI MAPPA  
CHIRICHIAGO  
P.T. SCALA 1:2000



P. TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Compravendita di n.c.   
Compravendita di Venezia   
Iscrittione catastale  
n. 1532 sub 1

Compravendita del Geom. ANGELO GASPARINI  
C.F. 0590457042367  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della provincia di VENEZIA n. 222  
del 24.02.88 Firma [Signature]



RESERVATO ALL'UFFICIO  
28 LUG 1988  
4052



COMUNE DI VENEZIA

VENEZIA - MARGHERA

UFFICIO di \_\_\_\_\_



COMUNE DI VENEZIA  
UFFICIO PROTOCOLLO  
CIVILE  
23 MAR 1983  
II

N° \_\_\_\_\_

DECHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL' ATTO DI NOTORIETA'  
(Art. 4 della legge 4 gennaio 1969, n. 15)

L'anno millenovecento ottantacinque addi ventini  
del mese di Nov nell'Ufficio Comunale di VENEZIA - MARGHERA  
io sottoscritto [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in  
MARGHERA - VENEZIA Via PARCO FERRUARIQ n° 25/1

ammonito sulla responsabilita' penale derivante da dichiarazioni mendaci  
o da esibizioni di atti falsi o contenenti dati non rispondenti a verita',  
dichiaro quanto segue:

CHE LA VERANDA ANNESSA ALL'APPARTAMENTO L° A DEL CANTONINO  
N° 25 DI VIA PARCO FERRUARIQ E' STATA COSTRUITA NEL MESE  
DI SETTEMBRE 1983.



Letto, confermo la presente dichiarazione che ho reso per uso

IL DICHIARANTE

[REDACTED]

## **ALLEGATO 8**

comunicazione, prospetti amministratore di condominio e relazione verifica  
conformità parti comuni

EnricoRECH|Architetto  
VIA POERIO,19 - 30171 VENEZIA

## CONDOMINIO STELLA ALPINA

Via Parco Ferroviario 25  
30175 Marghera VE

Analisi conformità urbanistica  
Lavori di riqualificazione dell'involucro edilizio  
Superbonus 110%



Elaborato da:

arch.Rech Enrico

Progettista

arch.Rech Enrico

Data, Venezia 10/07/2022

## I - Analisi di conformità urbanistica per Superbonus 110%

Oggetto: Verifica e asseverazione della legittimità dell'intervento sulle parti comuni su cui saranno effettuati gli interventi di cappotto termico esterno  
Confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato.

L'edificio è sito nel Comune di Venezia Mestre in via Parco Ferroviario 25 ed è identificato al Catasto Fabbricati Foglio 181 Mappale 1532 La verifica di conformità urbanistica è stata effettuata confrontando gli elaborati legittimanti l'intero fabbricato e lo stato di fatto delle parti comuni del condominio:

- Concessione 330/1963 Ferrovie dello Stato per la richiesta di: "progetto di un fabbricato per 12 alloggi da costruirsi in via Parco Ferroviario"
- Non è stata richiesta successivamente alcuna concessione in variante
- La restituzione grafica del rilievo dello stato di fatto è stata verificata con i suddetti atti rilasciati.

Il Condominio non è soggetto a vincolo paesaggistico.

Nota: Con riferimento al processo di formazione del singolo titolo edilizio, è stato chiarito dal Consiglio di Stato, Sez. V, 7 agosto 2014 n. 4215 che il titolo edilizio scaturisce dalla compresenza tanto della descrizione letterale dell'opera, contenuta nel testo della concessione, quanto della sua rappresentazione grafica, ricavabile dalle tavole progettuali; solo ed esclusivamente in caso di discordanza tra quanto descritto nella relazione tecnica allegata alla domanda di concessione edilizia e quanto rappresentato graficamente nella tavola progettuale, occorre dare prevalenza alla prima, in quanto la valenza del dato letterale, ove il medesimo sia formulato in modo chiaro, prevale su quella del segno grafico.

Dal confronto tra gli elaborati ai punti precedenti, non sono emersi scostamenti significativi rispetto al titolo abilitativo; ovvero gli scostamenti individuati sono rientranti nelle cosiddette tolleranze costruttive di cantiere del 2 per cento, di cui al comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Si evidenzia la necessità di verificare alcune autorizzazioni relative alle parti private, in particolare per la realizzazione di verande private.

Si ritiene non influente, ai fini della concessione dell'agevolazione, la presenza di abusi su parti dell'immobile diverse da quelle oggetto dell'agevolazione: un abuso all'interno di una singola unità immobiliare non inficia il diritto all'agevolazione per un intervento trainante effettuato sulle parti comuni esterne.

Arch. Enrico Rech



**.INTERNO** [XIII]  
HOME STAGING

EnricoRECH|Architetto  
VIA POERIC.19 - 30171 VENEZIA



## Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio Stella Alpina - C. Fisc. 90083480278

Via Parco Ferroviario, 25 - 30176 Venezia (VE)

Esercizio ordinario "2022/2023"

Periodo: 01/08/2022 - 31/07/2023

>>>

Palazzina 1	Proprietà / Assicurazione	Manutenzione Fabbricato / Manutenzione fabbricato	Scala / Scala	Riscaldamento / Riscaldamento	Proprietà / Spese Generali di gestione	Amministrazione / Amministrazione	Totale gestione	Saldo di fine Es. princ.
	01,0	01,0	01,0	01,0	01,0	01,0		
A1	-105,26	-139,16	-299,16	-2.190,46	-60,38	-121,67	-2.916,09	-20.143,12
A2	-112,08	-139,16	-299,16	-2.227,96	-61,77	-121,67	-2.965,60	-167,37
A3	-115,84	-139,16	-299,16	-3.361,41	-66,45	-121,67	-4.103,69	-621,76
A4	-105,52	0,00	0,00	0,00	-30,27	-60,83	-196,62	-324,31
A4	0,00	-139,16	-299,16	-1.938,17	-30,27	-60,83	-2.467,59	-965,07
A5	-113,91	-139,16	-299,16	-2.177,34	-65,35	-121,67	-2.916,59	-2.022,59
A6	-117,52	-139,16	-299,16	-1.135,49	-67,42	-121,67	-1.880,42	-1.216,81
A7	-99,46	-139,16	-299,16	-823,95	-57,06	-121,67	-1.540,46	0,00
A7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.107,13
AB	-108,10	-139,16	-299,16	-1.542,37	-62,01	-121,67	-2.272,47	-90,36
A9	-110,30	-139,16	-299,16	-2.395,51	-63,29	-121,67	-3.129,09	-9.384,38
A10	-94,17	-139,16	-299,16	-1.425,73	-54,02	-121,67	-2.133,91	-113,57
A11	-101,91	0,00	0,00	0,00	-29,25	-60,83	-191,99	-1.458,24
A11	0,00	-139,16	-299,16	-2.170,51	-29,25	-60,83	-2.698,91	-740,87
A12	-105,14	-139,16	-299,16	-3.071,13	-60,33	-121,67	-3.796,59	-1.854,83
	0,01	-0,08	-0,08	0,03	0,12	0,02	0,02	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>-1.290,00</b>	<b>-1.670,00</b>	<b>-3.590,00</b>	<b>-24.460,00</b>	<b>-740,00</b>	<b>-1.460,00</b>	<b>-33.210,00</b>	<b>-40.258,41</b>

Attrezzamenti

Palazzina 1		Totale
A1		-23.059,21
A2		-3.132,97
A3		-4.725,45
A4		-520,93
A4		-3.432,66
A5		-4.939,18
A6		-3.097,23
A7		-1.540,46
A7		-1.107,13
A8		-2.370,83
A9		-12.513,47
A10		-2.247,88
A11		-1.650,23
A11		-3.439,78
A12		-5.691,42
Arrotondamenti		0,02
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>-73.468,41</b>



## Prospetto Rate

Condominio Stelia Alpina - C. Fisc. 90083480278

Via Parco Ferroviario, 25 - 30175 Venezia (VE)

Esercizio straordinario "Anticipo

Morosità

Periodo: 01/03/2022 - 31/07/2025

Palazzina 1	Preventivo di gestione	Saldo fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 01/03/2023	Rata n. 2 01/04/2023	Rata n. 3 01/05/2023	Rata n. 4 01/06/2023	Rata n. 5 01/07/2023	Rata n. 6 01/08/2023	Rata n. 7 01/09/2023	Rata n. 8 01/10/2023	Rata n. 9 01/11/2023
A1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A2	-2.384,69	0,00	-2.384,69	198,72	198,72	198,72	198,72	198,72	198,72	198,72	198,72	198,72
A3	-2.447,38	0,00	-2.447,38	203,95	203,95	203,95	203,95	203,95	203,95	203,95	203,95	203,95
A4	-1.883,96	0,00	-1.883,96	185,78	185,78	185,78	185,78	185,78	185,78	185,78	185,78	185,78
A4	-345,39	0,00	-345,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A5	-2.406,50	0,00	-2.406,50	200,54	200,54	200,54	200,54	200,54	200,54	200,54	200,54	200,54
A6	-2.482,81	0,00	-2.482,81	206,90	206,90	206,90	206,90	206,90	206,90	206,90	206,90	206,90
A7	-2.101,26	0,00	-2.101,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A7	0,00	0,00	0,00	175,10	175,10	175,10	175,10	175,10	175,10	175,10	175,10	175,10
A8	-2.283,06	0,00	-2.283,06	190,32	190,32	190,32	190,32	190,32	190,32	190,32	190,32	190,32
A9	-2.330,19	0,00	-2.330,19	194,18	194,18	194,18	194,18	194,18	194,18	194,18	194,18	194,18
A10	-1.989,52	0,00	-1.989,52	165,79	165,79	165,79	165,79	165,79	165,79	165,79	165,79	165,79
A11	-2.153,04	0,00	-2.153,04	179,42	179,42	179,42	179,42	179,42	179,42	179,42	179,42	179,42
A11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	-2.221,17	0,00	-2.221,17	185,10	185,10	185,10	185,10	185,10	185,10	185,10	185,10	185,10
<b>Totale (Euro)</b>	<b>-25.029,77</b>	<b>0,00</b>	<b>-25.029,77</b>	<b>2.085,80</b>								

**Polizza n. 1**

	Rata n. 10 01/12/2023	Rata n. 11 01/01/2024	Rata n. 12 01/03/2024	Totale dovuto
A1	0,00	0,00	0,00	0,00
A2	198,72	198,72	198,77	2.384,69
A3	203,95	203,95	203,93	2.447,38
A4	185,78	185,78	185,77	2.229,35
A4	0,00	0,00	0,00	0,00
A5	200,54	200,54	200,56	2.406,50
A6	206,90	206,90	206,91	2.482,81
A7	0,00	0,00	0,00	0,00
A7	175,10	175,10	175,16	2.101,26
A8	190,32	190,32	190,34	2.283,86
A9	194,18	194,18	194,21	2.330,19
A10	165,79	165,79	165,83	1.989,52
A11	179,42	179,42	179,42	2.153,04
A11	0,00	0,00	0,00	0,00
A12	185,10	185,10	185,07	2.221,17
<b>Totale (Euro)</b>	<b>2.085,80</b>	<b>2.085,80</b>	<b>2.085,97</b>	<b>25.029,77</b>

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Intesa San Paolo O. IBA



## Prospetto Rate

Condominio Stella Alpina - C. Fisc. 90053480278  
Via Parco Ferroviario, 25 - 30175 Venezia (VE)

Esercizio ordinario "2022/2023"

Periodo: 01/08/2022 - 31/07/2023

	Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 01/10/2022	Rata n. 2 01/12/2022	Rata n. 3 01/03/2023	Rata n. 4 01/04/2023	Rata n. 5 01/05/2023	Totale dovuto
A1	-2.916,12	-20.143,12	-23.059,24	20.726,34	583,22	583,22	583,22	583,24	23.059,24
A2	-2.965,60	-167,37	-3.132,97	760,49	593,12	593,12	593,12	593,12	3.132,97
A3	-4.103,71	-621,76	-4.725,47	1.442,50	820,74	820,74	820,74	820,75	4.725,47
A4	-196,62	-324,31	-520,93	363,63	39,32	39,32	39,32	39,34	520,93
A4	-2.467,60	-965,07	-3.432,67	1.458,39	493,52	493,52	493,52	493,52	3.432,67
A5	-2.916,60	-2.022,59	-4.939,19	2.605,91	583,32	583,32	583,32	583,32	4.939,19
A6	-1.880,42	-1.216,81	-3.097,23	1.592,89	376,08	376,08	376,08	376,10	3.097,23
A7	-1.540,48	0,00	-1.540,48	308,10	308,10	308,10	308,10	308,08	1.540,48
A7	0,00	-1.107,13	-1.107,13	1.107,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.107,13
A8	-2.272,48	-96,36	-2.370,84	552,86	454,50	454,50	454,50	454,48	2.370,84
A9	-3.129,08	-9.384,38	-12.513,46	10.010,20	625,82	625,82	625,82	625,80	12.513,46
A10	-2.133,93	-113,57	-2.247,50	540,36	426,79	426,79	426,79	426,77	2.247,50
A11	-191,97	-1.458,24	-1.650,21	1.496,63	38,39	38,39	38,39	38,41	1.650,21
A11	-2.698,91	-740,87	-3.439,78	1.280,65	539,78	539,78	539,78	539,79	3.439,78
A12	-3.796,59	-1.894,83	-5.691,42	2.654,15	759,32	759,32	759,32	759,31	5.691,42
	<b>-33.210,11</b>	<b>-40.258,41</b>	<b>-73.468,52</b>	<b>46.900,43</b>	<b>6.542,02</b>	<b>6.642,02</b>	<b>6.642,02</b>	<b>6.642,03</b>	<b>73.468,52</b>

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: Intesa San Paolo (I), IBAN: [REDACTED]

**ALLEGATO 9**

certificato contestuale stato famiglia e residenza



COMUNE DI VENEZIA

**Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1969, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VENEZIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nata il [REDACTED]

Atto (ASSENTE) [REDACTED]

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nata il [REDACTED]

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA PARCO FERROVIARIO (MARGHERA) N. 25 - Interno: 1  
Comune VENEZIA (VE).

Data 04/05/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI VENEZIA  
Osobono Anna Maria

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Documento sottoscritto con firma elettronica ai sensi e per gli effetti di cui al dlgs del 7 marzo 2005 n. 82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

**ALLEGATO 10**

esito verifica locazione presso Agenzia Entrate

OGGETTO: E.I 22/2023

**Esecutata:**

██████████

C.F.

████████████████████

In risposta a quanto richiesto in data 20 marzo 2023 prot. 51329, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato in via telematica in data 13.04.2022 presso l'ufficio Territoriale di Venezia 2 il contratto di locazione n. 3101 serie 3T stipulato in data 01.04.2022 tra ██████████ (Locatore) e ██████████ (conduttori) con durata dal 01.04.2022 al 31.03.2025 e corrispettivo annuo euro 6.000,00.

Il TESTO è stato conservato da parte del richiedente e non allegato.

Cordiali saluti

**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (\*)**

**Rosa Dambrosio**

*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Eugenio Amicare  
(firmato digitalmente)*

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Funzionario responsabile : Rosa Dambrosio

Funzionario referente: Manuela De Rossi

Email: dp.venezia.utvenezia2@agenziaentrate.it

**ALLEGATO 11**

ispezioni ipocatastali

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T258678 del 27/06/2023

per dati anagrafici  
Richiedente CSRRBN**Dati della richiesta**

Codice fiscale: [REDACTED] Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 27/06/2023  
Periodo recuperato e validato dal 01/01/1975 al 15/04/1997

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1975

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volimi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1** Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 27/06/2023 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1975 al 15/04/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2013 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 2404  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 90980/19234 del 17/01/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VENEZIA(VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2013 - Registro Particolare 238 Registro Generale 2407  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 90981/19235 del 17/01/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/06/2023 Ora 15:15:35  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T258678 del 27/06/2023

per dati anagrafici  
Richiedente CSRRBN

---

Immobili siti in VENEZIA(VE)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2023 - Registro Particolare 2630 Registro Generale 3546  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Repertorio 6900 del 02/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VENEZIA(VE)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1975  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/06/2023 Ora 15:17:01  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T259452 del 27/06/2023

per immobile  
Richiedente CSRRBN

---

**Dati della richiesta**

Immobile :	Comune di VENEZIA (VE) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 181 - Particella 1532 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	16/04/1997 al	27/06/2023
----------------------------	---------------	------------

---

**Elenco immobili**

Comune di VENEZIA (VE) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana -	Foglio 0181	Particella 01532	Subalterno 0001
----	------------------	-------------	------------------	-----------------

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 2630 Registro Generale 3546  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA Repertorio 6900 del 02/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/06/2023 Ora 15:21:11  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T260617 del 27/06/2023

per immobile

Richiedente CSRRBN

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di VENEZIA (VE)  
Tipo catasto : Fabbricati - Sezione censuaria : R  
Sezione urbana ch - Foglio : 7 - Particella 1532 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 27/06/2023

**Elenco immobili**

Comune di VENEZIA (VE) Catasto Fabbricati Sezione censuaria CH

2. Sezione urbana CH Foglio 0007 Particella 01532 Subalterno 0001

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 2404  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 90980/19234 del 17/01/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 1486 Registro Generale 2405  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 90980/19234 del 17/01/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 2406  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 90980/19234 del 17/01/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 238 Registro Generale 2407  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 90981/19235 del 17/01/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**ALLEGATO 12**

Documentazione fotografica



**Foto n. 1 – vista esterno**



**Foto n. 2 – vista esterno**



**Foto n. 3 – vano scala**



**Foto n. 4 – ingresso condominio**



Foto n. 5 – ripostiglio



Foto n. 6 – cucina



**Foto n. 7 – disimpegno**



**Foto n. 8 – soggiorno**



**Foto n. 9 – soggiorno**



**Foto n. 10 – soggiorno**



**Foto n. 11 – vista bagno**



**Foto n. 12 – vista terrazzo**



**Foto n. 13 – magazzino piano terra**