

**GEOMETRA ROBERTA SORATO**  
Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)  
Telefono 041.41.29.36  
robertasorato@libero.it PEC: roberta.sorato@geopec.it

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 96/2023

---

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

Numero R.G. 96/2023: **ORTLES 21 srl / HU YUNGUO**

Giudice: **Dott.ssa SARA PITINARI**

Custode: **Dr. FABIO CADEL**



Fossò (Venezia) via Castellaro, civico 46

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001)** TRATTASI DELL'INTERA PROPRIETA' DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO IN PARTE RESIDENZIALE ED IN PARTE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI PIU' AMPIE DIMENSIONI ERETTO SU DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE AL PIANO INTERRATO. ESSO SI TROVA NEL COMUNE DI FOSSO', VIA CASTELLARO, CIVICO 46 DI CUI AL CATASTO FABBRICATI, FG.6, PARTICELLA 6 subb 11 e 14, FG. 6 PARTICELLA 6 sub 16 (SCOPERTO ESCLUSIVO) OLTRE ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SU PARTI, SPAZI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO COME PER LEGGE TRA CUI GLI SCOPERTI COMUNI, PARTICELLE 6 SUB 18 E 6 SUB 20.

**Esperto alla stima:** Geometra Roberta Sorato  
**Codice fiscale:** SRTRRT71P59F241S  
**Partita IVA:** 03895610271  
**Studio in:** Via Provinciale Nord, 119/1 - 30030 FOSSO' (Venezia)  
**Email:** soratoroberta@libero.it  
**Pec:** roberta.sorato@geopec.it

## Riassunto perizia

### LOTTO 001

Identificativo Lotto: 001 – Lotto Unico – QUOTA DI 1/1 – TRATTASI DELL'INTERA PROPRIETA' DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO IN PARTE RESIDENZIALE ED IN PARTE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI PIU' AMPIE DIMENSIONI ERETTO SU DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE AL PIANO INTERRATO. ESSO SI TROVA NEL COMUNE DI FOSSO', VIA CASTELLARO, CIVICO 46 DI CUI AL CATASTO FABBRICATI, FG.6, PARTICELLA 6 subb 11 e 14, FG. 6 PARTICELLA 6 sub 16 (SCOPERTO ESCLUSIVO) OLTRE ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SU PARTI, SPAZI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO COME PER LEGGE TRA CUI GLI SCOPERTI COMUNI, PARTICELLE 6 SUB 18 E 6 SUB 20.

**Corpo:** Fossò (Venezia), via Castellaro, civ. 46

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 del diritto di proprietà in capo a ~~HU YUNGUO~~ nato in Cina Repubblica Popolare il 16.04.1962 C.F. ~~HUX YNG 62D16 Z310C~~

**Tipologia del diritto:** proprietà di 1/1.

**Eventuali comproprietari:** //

**Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta il 09.12.2004, nn. 45370/10.538, nascente a garanzia di mutuo del 29.11.2004 repertorio n. 109.580/201.160 Notaio Giulio Argenti di Dolo a favore del credito Valtellinese scarl contro ~~HU YUNGUO~~. Della durata di anni 15, per la somma totale di € 360.000,00 vengono dati in garanzia i beni di cui alla presente relazione peritale, compresa la proporzionale quota di comproprietà su parti comuni come per legge.
- ipoteca legale iscritta il 21.04.2007 ai nn. 16.469/4.053 nascente da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 in data 29.03.2007 a favore di ESATRI spa contro ~~HU YUNGUO~~. Per la somma totale di € 55.293,20 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta il 05.04.2017 ai nn. 10.944/1.791 nascente da avviso di accertamento del 03.04.2017 repertorio 1184/11917 a favore di EQUITALIA spa contro ~~HU YUNGUO~~. Per la somma totale di € 227.880,50 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta il 13.04.2017 ai nn. 12.054/1997 nascente da avviso di accertamento del 05.04.2017 repertorio 1191/11917 a favore di EQUITALIA spa contro ~~HU YUNGUO~~. Per la somma totale di € 111.741,04 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta il 22.05.2019 ai nn. 17.129/2.821 nascente da avviso di accertamento del 29.04.2019 repertorio 226/11919. A favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, contro ~~HU YUNGUO~~, per la somma totale di € 3.924.588,76 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.

**Pignoramenti:**

- pignoramento trascritto il 12.06.2023 ai nn. 19.790/14.895 a favore di ORLES 21 srl, contro ~~HU YUNGUO~~ nato il 16.04.1962. Viene pignorato l'intero diritto di proprietà del seguente bene immobile: Comune di Fossò, Catasto Fabbricati, Fg.6, mappali 6 subalterni 11, 14 e 16.

**Altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- impegno urbanistico a favore del Comune di Fossò autenticato dal Notaio Giulio Argenti con atto in data 03.04.2003 rep. 108018 trascritto a Venezia in data 24.04.2023 ai nn. 18266/12039.

**Valore lotto (quota di 1/1):**

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

**€ 217.490,12=**

## Sommario

### LOTTO 001

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 06
II° quesito – Generalità dell'esecutato	pag. 06
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 06
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 08
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 11
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 11
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 12
VIII° quesito – Valutazione	pag. 13
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 15
X° quesito – Elenco allegati	pag. 15
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 16
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 16

### Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare 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 del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi, attesti 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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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:  
**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
  - atti di asservimento urbanistici;
  - altri pesi o limitazioni di uso.**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**
  - iscrizioni;
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia –**senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima**-, le eventuali cause in corso;
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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;

- 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - valore attribuito.

**Premessa:**

Con ordinanza in data 20.06.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Sara Pitinari del Tribunale di Venezia nominava la sottoscritta Geometra Roberta Sorato – iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.459 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

Premesso quanto sopra, la scrivente procedeva alla stima dei beni ubicati nel Comune Fossò, Via Castellaro, civ. 46 dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossò, nonché sopralluoghi presso l'immobile da stimare rispettivamente in data 20 luglio 2023 congiuntamente al Custode Dr. Fabio Cadel e successivamente in data 10 ottobre 2023 dopo aver ottenuto la documentazione edilizia dall'ufficio tecnico comunale, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

**LOTTO 001 Fossò (VENEZIA) via Castellaro civ. 46**

**Lotto Unico quota di 1/1 intero - TRATTASI DELL'INTERA PROPRIETA' DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO IN PARTE RESIDENZIALE ED IN PARTE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI PIU' AMPIE DIMENSIONI ERETTO SU DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE AL PIANO INTERRATO. ESSO SI TROVA NEL COMUNE DI FOSSO', VIA CASTELLARO, CIVICO 46 DI CUI AL CATASTO FABBRICATI, FG.6, PARTICELLA 6 subb 11 e 14, FG. 6 PARTICELLA 6 sub 16 (SCOPERTO ESCLUSIVO) OLTRE ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SU PARTI, SPAZI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO COME PER LEGGE TRA CUI GLI SCOPERTI COMUNI, PARTICELLE 6 SUB 18 E 6 SUB 20.**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità dell'esecutato, il numero di codice fiscale, regime patrimoniale indicando la data del matrimonio

Esecutato:

**HU YUNGUO**, nato in Cina Repubblica Popolare il 16/04/1962, C.F. **HUX YNG 62D167210C**, residente a Fossò (Ve), via Castellaro, civ. 46, di stato civile coniugato.

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari



### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile è sito in Fossò, prima periferia rispetto al centro urbano da cui dista circa 1 km.

**Caratteristiche zona:** rurale.

**Area urbanistica:** agricola.

**Servizi presenti nella zona:** //

**Servizi offerti dalla zona:** //

**Caratteristiche zone limitrofe:** edificate periferiche di tipologia rurale.

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** adeguati

**Identificativo corpo:** quota di 1/1 di intero immobile ad uso residenziale al piano primo e laboratorio artigianale piano terra e interrato su porzione di capannone di più ampie dimensioni in Fossò, via Castellaro, al civico 46, di cui ai mappali 6 sub 11 e 14 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati di Fossò, Foglio 6 particella 6 sub 16 (scoperto esclusivo) oltre alla proporzionale quota di comproprietà su parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato come per legge tra cui gli scoperti comuni, particelle 6 sub 18 e 6 sub 20.

#### Quota e tipologia del diritto:

-1/1 -intero- del DIRITTO DI PROPRIETA' in ditta a:

~~HU YUNQI~~, nato in Cina Repubblica Popolare il 16-04-1962, C.F. ~~HUX YNC 62D16 Z210C~~,  
residente a Fossò (Ve), via Castellaro, civ. 46.

**Eventuali comproprietari:** //

#### Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

N.C.E.U., Comune di Fossò

- ✓ **Foglio 6, particella 6 subalterno 11**  
Via Castellaro n. 46, cat. D/7, Rendita € 1.464,00, via Castellaro, n.78, piano S1-T.
- ✓ **Foglio 6, particella 6 subalterno 14**  
Via Castellaro n. 46, piano T, cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,00, Superficie Catastale, mq. 128, Rendita € 340,86, via Castellaro, n. 78, piano T-1.
- ✓ **Foglio 6, particella 16** B.C.N.C comune ai subb 11 e 14
- ✓ **Foglio 6, particella 18** B.C.N.C. comune ai subb.10, 11, 13 e 14
- ✓ **Foglio 6, particella 20** B.C.N.C. comune ai subb. 10, 11, 12, 13 e 14.

Confini: l'immobile di cui alla presente relazione di stima confina da Nord e in senso orario con: pubblica via Castellaro, a Est con altre unità ad uso residenziale e laboratorio, a Sud con altro laboratorio e mappale 417, per chiudere a Ovest con i mappali 212, 5, 433 e 388, salvo altri.

Note sulla conformità catastale:

- E' opportuno segnalare che il numero civico indicato nella visura catastale risulta errato. E' sufficiente una comunicazione all'Agenzia delle Entrate -sezione territorio- per correggere il refuso.
- Si fa presente che la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione peritale è eretta su terreno identificato al Catasto Terreni di cui al mappale 6 del Fg.6 di Fossò. Trattasi di terreno di più ampie dimensioni di cui l'immobile da astare ne comprende solo una parte.

- Le planimetrie catastali NON sono corrispondenti allo stato rilevato, pertanto non vi è la conformità catastale dell'immobile. Sarà necessaria variazione catastale DOCFA con un costo presunto omnicomprensivo di € 1.500,00, oltre accessori di legge.

### **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistico - edilizia

#### **4.1 PRATICHE EDILIZIE**

Il fabbricato oggetto della presente relazione peritale di stima è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 109 del 1974.
- Autorizzazione di abitabilità del 30.04.1976 n. 109.
- Autorizzazione Edilizia del 18.07.1980 n. 27/80.
- Concessione in Sanatoria del 12.05.1998 prot. 1425/95 n. 105.
- Pratica SCIA n. 15 del 19.02.2016 n. 1751 relativa a lavori interni per aggiunta di servizi igienici.

##### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Dalla verifica dello stato di fatto con la documentazione edilizia fornita dal Comune di Fossò, emergono differenze interne che rientrano nei limiti di tolleranza e sanabilità con una pratica di sanatoria per opere interne dal costo omnicomprensivo di spese tecniche e sanzioni di presunti € 5.000,00=, oltre a presunti € 500,00 per diritti di segreteria.

N.B. all'interno della porzione di immobile ad uso abitativo ed anche ad una parte del capannone (destinata ad uffici), risultano erette varie pareti sottili di partizione atte a costituire piccole e medie "stanzette dormitorio". Trattasi di locali creati con scarsi servizi, non rispettosi dei dettami igienico-sanitari. Nella presente relazione le pareti divisorie di cui sopra vengono previste in demolizione con un costo presunto di demolizione e smaltimento del materiale di risulta pari ad € 5.000,00=, spesa opportunamente detratta dal valore finale di stima.

##### **Descrizione:**

###### **PORZIONE DI CASA ad uso residenziale al piano terra.**

PIANO PRIMO CASA – i pavimenti sono misti in piastrelle di ceramica e marmette di granito, le porte interne sono in legno e pvc, le finestre sono in legno e vetro semidoppio normale, alcune finestre sono dotate di controfinestra in alluminio.

Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica e si trovano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Vi si accede per mezzo di una scala rivestita in marmo che conduce al portico antistante.

Il presente immobile, originariamente destinato ad abitazione è ora utilizzato a "dormitorio" non salubre per carenze igieniche dovute a scarsi servizi, insufficiente aerazione. E' indispensabile riportare l'immobile allo stato originario secondo i grafici autorizzati.

###### **PORZIONE DI CAPANNONE ad uso laboratorio.**

Il CAPANNONE è del tipo industriale con pavimento in cemento lisciato industriale, copertura in travi c.a.p. con coppelle. Vi è controsoffittatura su struttura di metallo e quadri di cartongesso. E' necessario prevedere un costo per la rimozione del tetto perché trattasi di copertura in cemento amianto/eternit.



PIANO TERRA – il pavimento è in piastrelle di varia pezzatura e colore, le porte sono in legno e pvc, le finestre sono della stessa tipologia del piano primo.  
I bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica e si trovano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Parte del presente immobile, originariamente destinato ad uffici è ora utilizzato a “dormitorio” non salubre per carenze igieniche dovute a scarsi servizi, insufficiente aerazione. E' indispensabile riportare l'immobile allo stato originario secondo i grafici autorizzati.

PIANO INTERRATO – si scende attraverso due rampe di scale in ferro. Si tratta di ampio locale senza servizio bagno. Il pavimento è misto. Il tutto privo di aria e illuminazione naturale.

**ESTERNAMENTE:**

Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile da astare è dotato di orto-giardino sul lato Nord, mentre sul lato Ovest è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di altre attività artigianali più interne.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura                                tipologia: **a falde** su fabbricato residenziale  
**tipo industriale** su capannone  
condizioni: **da restaurare**

Scala fabbr. residenziale    tipologia: **a rampe**  
materiale: **c.a e rivestimento in marmo**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi residenziale:                    tipologia: **legno e vetro + controfinestre in alluminio**  
materiale: **legno**  
protezione: **//**  
materiale protezione: **//**  
condizioni: **normali**

Infissi capannone:                    tipologia: **ferro e vetro**  
materiale: **metallo**  
protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro**  
condizioni: **scadenti**

Copertura residenziale: **normale**

Copertura capannone: **tipo industriale, coppelle e manto di copertura in eternit**

Pavim. interna residenz:              materiale: **cotto ceramica e marmo**  
condizioni: **discrete**

Pavim. Interna capannone    materiale: **cls tipo industriale**

Portone di ingresso residenziale:    tipologia: **portoncino in alluminio**  
materiale: **ferro e alluminio**  
condizioni: **normali**

Portone di ingresso capannone:      tipologia: **portone ferro**  
materiale: **metallo**  
condizioni: **da restaurare**

Scala interna: rivestimento: //  
 condizioni: //

Impianti fabbricato residenziale:  
 Citofonico: note: **normale di dubbio funzionamento**

Condizionamento: note: **solo parziale non verificato il funzionamento**  
 condizioni: //

Elettrico: tipologia: **fuoritraccia nella parte residenziale**  
 condizioni: **da normare**  
 conformità: **non presente**

Fognatura: esistente

Gas: impianto alimentato a gas-metano

Idrico: condizioni: **funzionante**  
 conformità: **conforme e vetusto**

Impianti capannone: gli impianti del capannone sono vetusti e non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1 per vani abitabili, 0,60 magazzini e verande, 0,50 portici residenza e 0,40 portici interrati e locali minori, 0,50 garage, 0,25 terrazze aperte.

**PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE Fg.6 mappale 6 subalterno 11**

<b>PIANO</b>	<b>Destinazione rilevata</b>	<b>Superficie reale mq.</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente mq.</b>
TOTALE PIANO PRIMO	residenziale	Superficie lorda mq. 138,20	1,00	138,20
TERRAZZA PIANO PRIMO	residenziale	Superficie lorda mq. 41,40	0,25	10,35
SOMMANO				<b>mq. 148,55</b>

**PORZIONE DI CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE Fg.6 mappale 6 subalterno 14**

<b>PIANO</b>	<b>Destinazione rilevata</b>	<b>Superficie reale mq.</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente mq.</b>
PIANO TERRA COMPRESI SERVIZI	artigianale	Superficie lorda mq. 216,00	1,00	216,00
PIANO TERRA	residenziale (seppur ufficio)	Superficie lorda mq. 179,60	1,00	179,60
PIANO INTERRATO	residenziale (seppur ripostiglio)	Superficie lorda mq. 26,35	0,40	10,54
SOMMANO				<b>mq. 406,14</b>

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

Destinazione d'uso: residenziale e produttiva

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio:**

Periodo: Anno 2023 primo semestre  
Zona: Fossò/Extraurbana/zona rurale  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia prevalente: abitazioni civili  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: normale  
Valore di mercato min/max (€/mq.): 700/1.050 -PIENA PROPRIETA'-

**Valori relativi all'Agenzia del Territorio:**

Periodo: Anno 2023 primo semestre  
Zona: Fossò/Zona Industriale  
Tipo di destinazione: produttiva  
Tipologia prevalente: capannoni industriali  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: ottimo  
Valore di mercato min/max (€/mq.): 580/730 -PIENA PROPRIETA'-

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietario:**

~~HUI YUNGUO~~, nato in Cina Repubblica Popolare il 16.04.1962, C.F. ~~HUX YNG 62D16 Z210C~~, residente a Fossò (Ve), via Castellaro, civ. 46 - PROPRIETA' PER INTERO in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Argenti di Dolo in data 29.11.2004, repertorio n. 109579/20159.

**Comproprietari: //**

**Contratti di affitto o locazione:** da un accesso documentale presso l'Agenzia delle Entrate, gli unici contratti di locazione rinvenuti sono:

- n. 9982 dal 2015 al 2019 NON PROROGATO
  - n. 411 durava dal 2013 al 2017 RISOLTO IN ANTICIPO NEL 2015.
- Ad oggi, pertanto non risultano in essere contratti di locazione.

**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:** Nessuna

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna a conoscenza del C.T.U.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** impegno urbanistico a favore del Comune di Fossò autenticato dal Notaio Giulio Argenti con atto in data 03.04.2003 rep. 108018 trascritto a Venezia in data 24.04.2023 ai nn. 18266/12039.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:** //

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

### **6.2.1 Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria iscritta il 09.12.2004, nn. 45370/10.538, nascente a garanzia di mutuo del 29.11.2004 repertorio n. 109.580/201.160 Notaio Giulio Argenti di Dolo a favore del credito Valtellinese scari contro ~~BU YUNGO~~. Della durata di anni 15, per la somma totale di € 360.000,00 vengono dati in garanzia i beni di cui alla presente relazione peritale, compresa la proporzionale quota di comproprietà su parti comuni come per legge.
- ipoteca legale iscritta il 21.04.2007 ai nn. 16.469/4.053 nascente da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 in data 29.03.2007 a favore di ESATRI spa contro ~~BU YUNGO~~. Per la somma totale di € 55.293,20 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta il 05.04.2017 ai nn. 10.944/1.791 nascente da avviso di accertamento del 03.04.2017 repertorio 1184/11917 a favore di EQUITALIA spa contro ~~BU YUNGO~~. Per la somma totale di € 227.880,50 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta il 13.04.2017 ai nn. 12.054/1997 nascente da avviso di accertamento del 05.04.2017 repertorio 1191/11917 a favore di EQUITALIA spa contro ~~BU YUNGO~~. Per la somma totale di € 111.741,04 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.
- ipoteca legale iscritta il 22.05.2019 ai nn. 17.129/2.821 nascente da avviso di accertamento del 29.04.2019 repertorio 226/11919. A favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, contro ~~BU YUNGO~~, per la somma totale di € 3.924.588,76 vengono colpiti i beni oggetto della presente relazione peritale.

### **6.2.2 Pignoramenti:**

- pignoramento trascritto il 12.06.2023 ai nn. 19.790/14.895 a favore di ORLES 21 srl, contro ~~BU YUNGO~~ nato il ~~16.04.1962~~. Viene pignorato l'intero diritto di proprietà del seguente bene immobile: Comune di Fossò, Catasto Fabbricati, Fg.6, mappali 6 subalterni 11, 14 e 16.

**6.2.3 Altre trascrizioni:** //

**6.3 Misure penali:** nessuna a conoscenza del C.T.U.

### **Risposta al settimo punto 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 n corso

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** //

**Millesimi di proprietà:** //

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** limitatamente al piano terra.

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando, oltre ai valori OMI, i valori comparativi tratti dalle Consultazioni del Borsino Immobiliare dei prezzi rilevati nel periodo 2019/2022, adatti al bene in esame.

Definita la superficie commerciale il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

La determinazione del più probabile valore di mercato deve essere frutto di un'informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato che tenga conto dei fattori endogeni ed esogeni del bene in una concreta comparabilità con beni simili, diversamente dai metodi empirici e monoparametrici, integrati con alcuni correttivi, talvolta stabiliti da normative, o, nella migliore delle ipotesi, definiti dalla letteratura estimativa con orientamenti su larga scala come avviene nei procedimenti estimativi per ricostruzione del prezzo; ciò non toglie che gli orientamenti su larga scala possono costituire indici parametrici da mediare con le contrattazioni reali (data l'esistenza costante della soggettività che comunque accompagna la ricerca dei comparativi).

L'utilizzo del criterio di stima col metodo sintetico-comparativo di dati certi che costituisce, dunque, una scelta generale e fondamentale necessaria ad influire direttamente sul valore di stima.

▪ Ciò premesso è necessario ricordare che:

il più probabile valore di mercato è il valore cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto di stima. Questa comparazione che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominata dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. Il valore di mercato, in questi ultimi decenni, è stato sempre determinato quasi esclusivamente sulla base dei prezzi storici di vendita.

La comparazione deve avvenire con atti e documenti, come suddescritto, che siano collocati fino a tre anni prima la data di riferimento.

La comparazione fornisce così il punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo in condizioni di mercato equilibrato. Alla luce di quanto sopra, le fonti attendibili di dati certi sono:

- a) le valutazioni analoghe di altri tecnici estimatori allorquando accettate dalle parti,  
b) atti notarili di ultima generazione,  
c) in mancanza di quanto sopra si può ricorrere alla banca dati dell'Agenzia del Territorio ricavando le quotazioni immobiliari O.M.I. che fornisce ogni semestre i valori medi di mercato di ogni zona.

Nel caso specifico, la scrivente C.T.U ha preso quale riferimento i seguenti atti di compravendita utili alla comparazione:

**PER PORZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE**

- ✓ Atto notarile di compravendita di porzione di casa singola in categoria catastale A/3 con garage, in Fossò, via Castellaro. Atto stipulato nel mese di Marzo 2021 per un prezzo medio al metro quadrato pari a € 763,00.
- ✓ Atto notarile di compravendita di porzione di casa singola in categoria catastale A/3 con garage, in Fossò, via Giuseppe Verdi. Atto stipulato nel mese di Agosto 2021 per un prezzo medio al metro quadrato pari a € 834,00.
- ✓ Atto notarile di compravendita di casa singola in categoria catastale A/3 con garage, in Fossò, via Castellaro. Atto stipulato nel mese di Dicembre 2020 per un prezzo medio al metro quadrato pari a € 740,00.
- ✓ Valori OMI per abitazioni civili in Fossò, zona R1 Extraurbana/rurale da € 700 a € 1050.

Premesso quanto sopra, Il valore al metro quadrato è il seguente:  
€/mq. 759,25 che moltiplicato ai metri quadrati dell'abitazione 148,55= € 112.786,59=

**PER PORZIONE FABBRICATO INDUSTRIALE**

- ✓ Valori OMI per capannoni industriali in Fossò, zona E2 Suburbana/industriale da € 580 a € 700.

€/mq. 580 che moltiplicato ai metri quadrati del capannone 406,14= € 235.561,12=

**8.2.2 Fonti di informazione:**

- valori comparativi tratti dalle Consultazioni del Borsino Immobiliare dei prezzi rilevati nel periodo 2019/2022, adatti al bene in esame,
- valori OMI,
- valori d'archivio del C.T.U.

---

**8.3.3. Valutazione corpo immobile:**

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo Stima sintetica comparativa	€ 112.786,59=
Porzione di fabbricato industriale ad uso artigianale Stima sintetica comparativa	€ 235.561,12= € 348.347,79=

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Poiché l'immobile oggetto della presente stima risale al 1974, la scrivente C.T.U applica una svalutazione (giusto ex L. 392/1978) pari al 25%. Ai fini della valutazione il terreno a giardino circostante il compendio immobiliare ad uso esclusivo è considerato un tutt'uno con il fabbricato.	- € 87.086,93=
Costi per rimozione e smaltimento tetto in eternit (mq.212,50)	- € 9.000,00=

- 14 -

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 96/2023**

Spese tecniche per regolarizzazione catastale	- € 1.500,00=
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia	- € 5.500,00=
Rimozione pareti interne di partizione	- € 5.000,00=
Redazione certificato prestazione energetica APE	- € 500,00=
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 22.270,74=
	<b>€ 217.490,12=</b>

<b>Fabbricato residenziale e artigianale</b>	
<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione volontaria	35,00
n. 4 Iscrizioni di ipoteca – giudiziale per la somma di € 4.319.503,00	€ 21.973,74
Trascrizione pregiudizievole – pignoramento immobiliare	€ 262,00
<b>Totale costi di cancellazione:</b>	<b>€ 22.270,74</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova: € 217.490,12=

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

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO NON DIVISIBILE se non a fronte di elevati costi per la separazione fisica degli impianti .

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione edilizia

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto a IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** immobile assoggettato ad imposta di registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

<b>Lotto unico n. 001</b>	TRATTASI DELL'INTERA PROPRIETA' DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO IN PARTE RESIDENZIALE ED IN PARTE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE FACENTE PARTE DI FABBRICATO DI PIU' AMPIE DIMENSIONI ERETTO SU DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE AL PIANO INTERRATO. ESSO SI TROVA NEL COMUNE DI FOSSO', VIA CASTELLARO, CIVICO 46 DI CUI AL CATASTO FABBRICATI, FG.6, PARTICELLA 6 subb 11 e 14, FG. 6 PARTICELLA 6 sub 16 (SCOPERTO ESCLUSIVO) OLTRE ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SU PARTI, SPAZI ED IMPIANTI COMUNI DEL FABBRICATO COME PER LEGGE TRA CUI GLI SCOPERTI COMUNI, PARTICELLE 6 SUB 18 E 6 SUB 20.
<b>Diritto reale staggito e quota di proprietà</b>	Proprietario: <del>HU YUNGUO</del> , nato in Cina Repubblica Popolare il 18/04/1962, C.F. <del>HUX YNG 62D16 Z210C</del> , residente a Fossò (Ve), via Castellaro, civ. 46 - PROPRIETA' PER INTERO in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Argenti di Dolo in data 29.11.2004, repertorio n. 109579/20159
<b>Identificativo catastale</b>	N.C.E.U, Comune di Fossò <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Foglio 6, particella 6 subalterno 11 Via Castellaro n. 46, cat. D/7, Rendita € 1.464,00, via Castellaro, n.78, piano S1-T.</li><li>✓ Foglio 6, particella 6 subalterno 14 Via Castellaro n. 46, piano T, cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,00, Superficie Catastale, mq. 128, Rendita € 340,86, via Castellaro, n. 78, piano T-1.</li><li>✓ Foglio 6, particella 16 B.C.N.C comune ai subb 11 e 14</li><li>✓ Foglio 6, particella 18 B.C.N.C. comune ai subb.10, 11, 13 e 14</li><li>✓ Foglio 6, particella 20 B.C.N.C. comune ai subb. 10, 11, 12, 13 e 14.</li></ul>
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <span style="float: right;"><b>€ 217.490,12=</b></span>

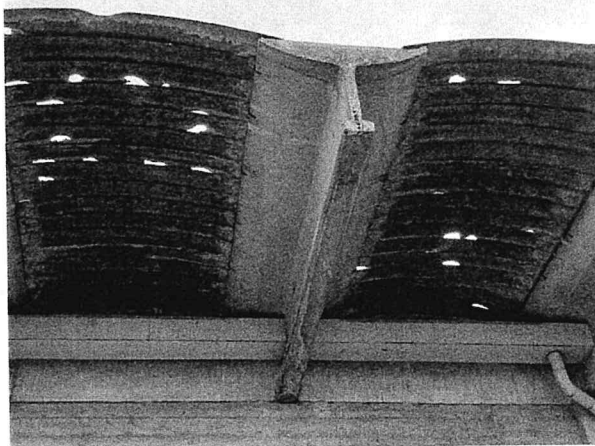
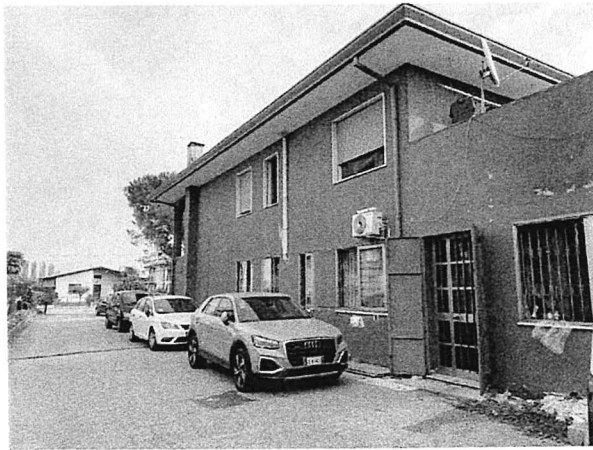
Data deposito  
28 ottobre 2023



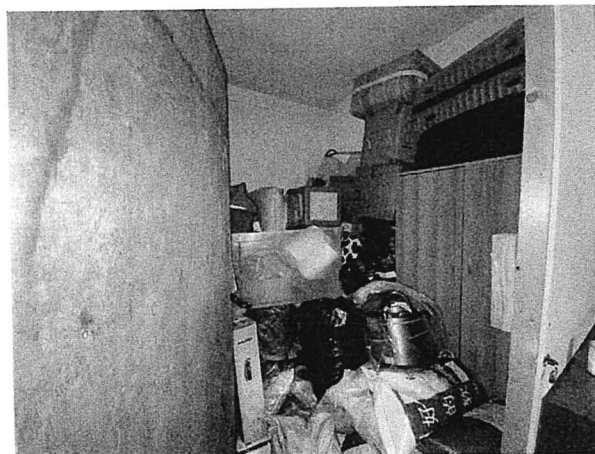
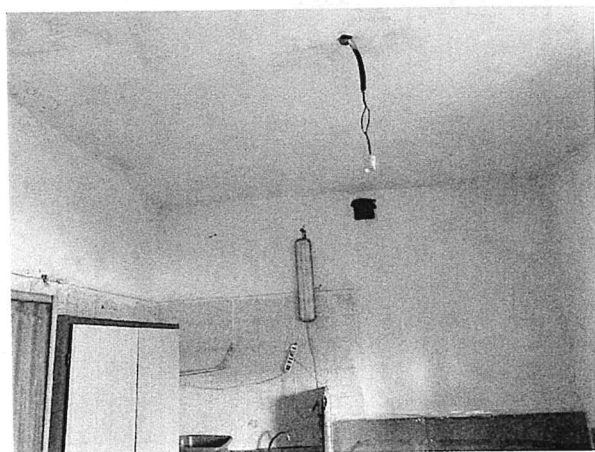
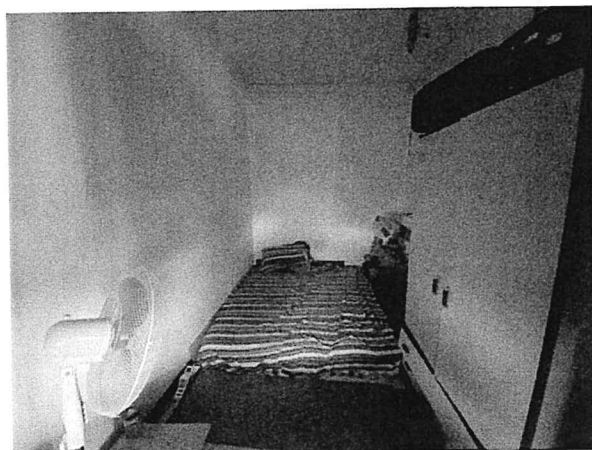
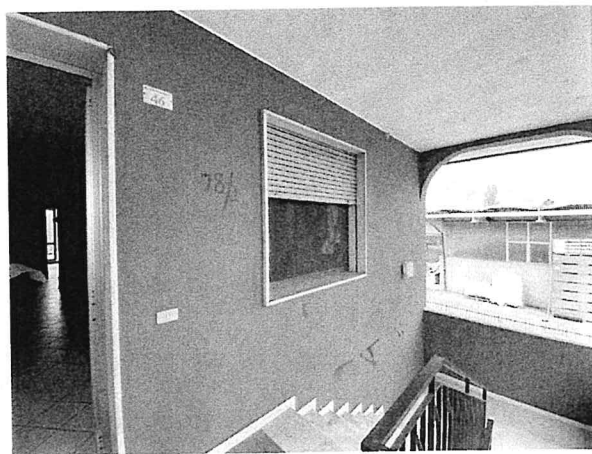
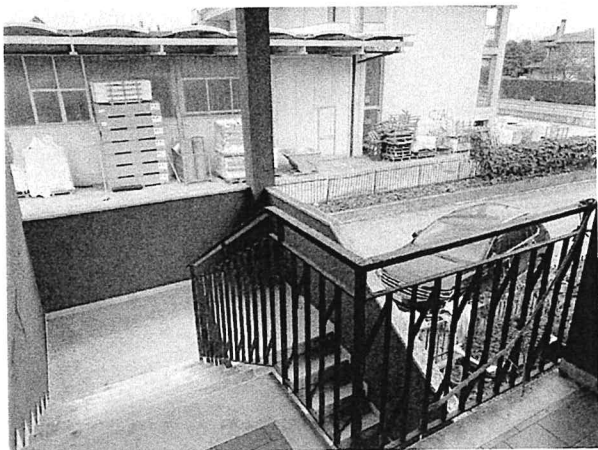
Esperto alla stima  
Geometra Roberta Sorato



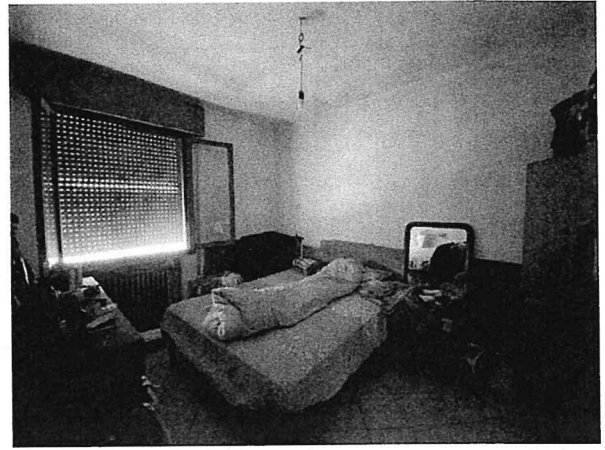
# Documentazione fotografica



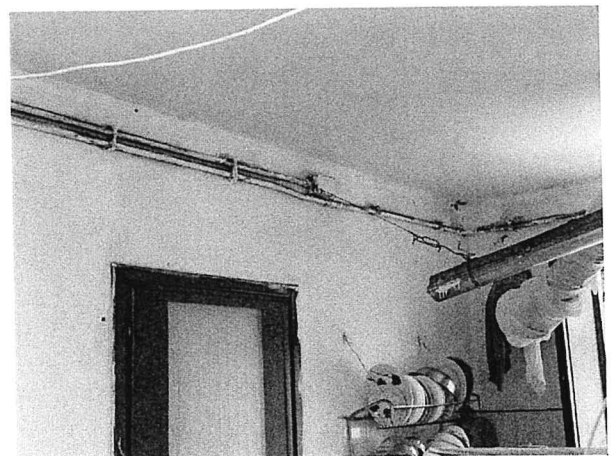
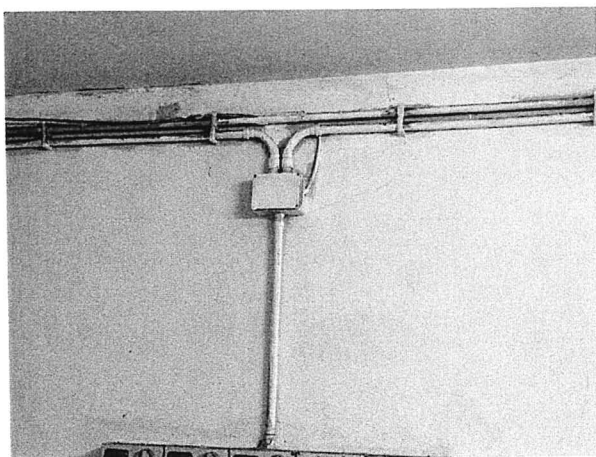
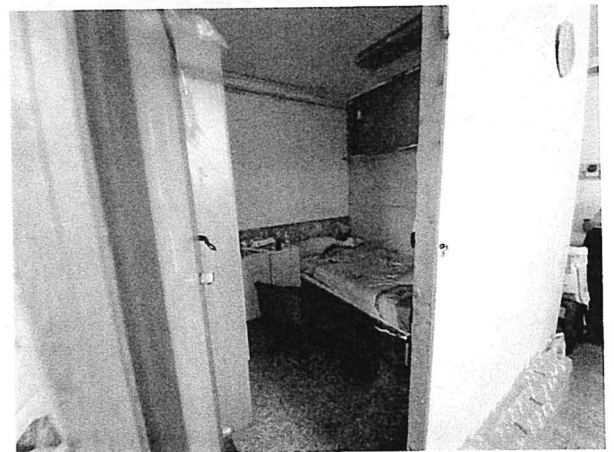
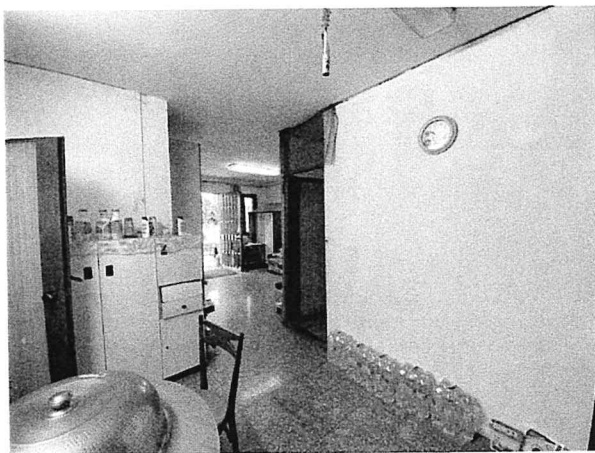
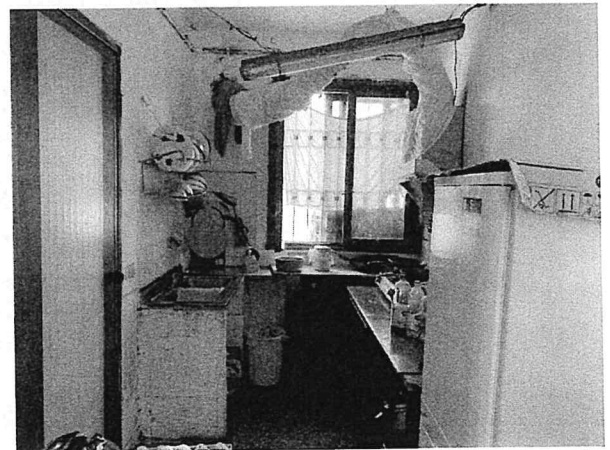
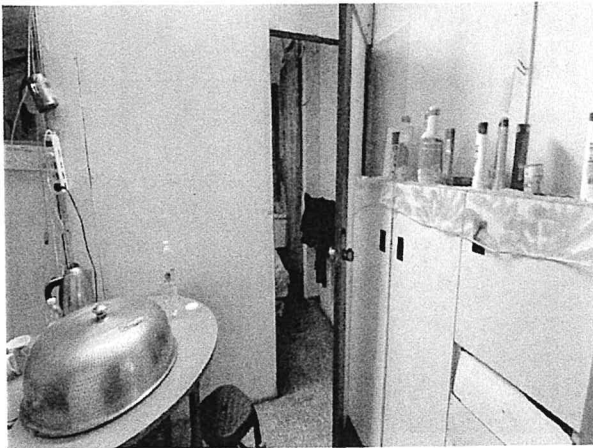
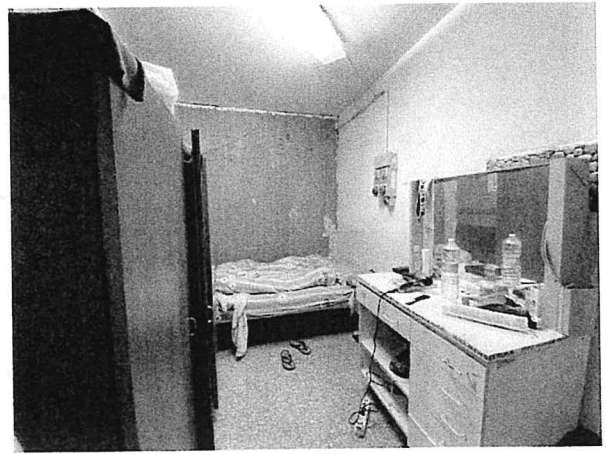
Esterni



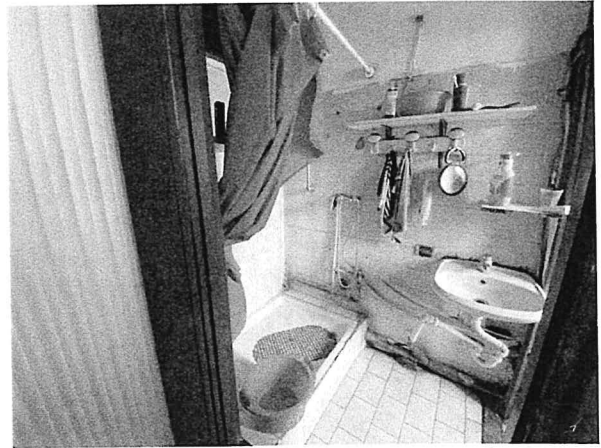
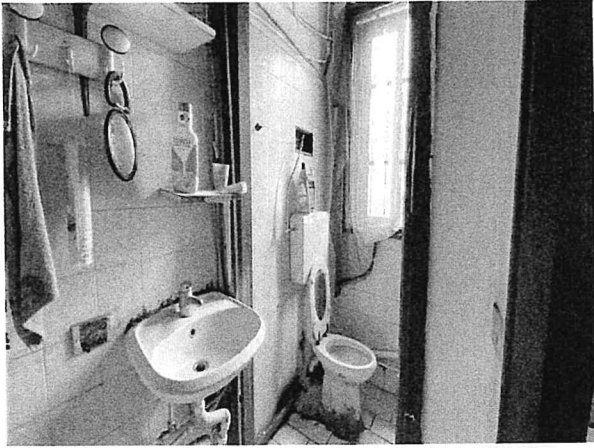
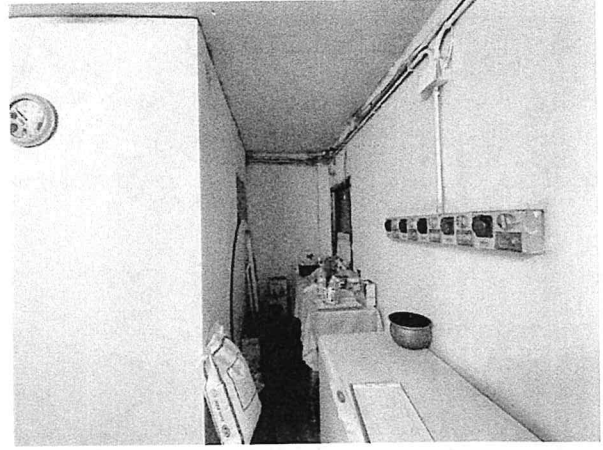
Piano primo

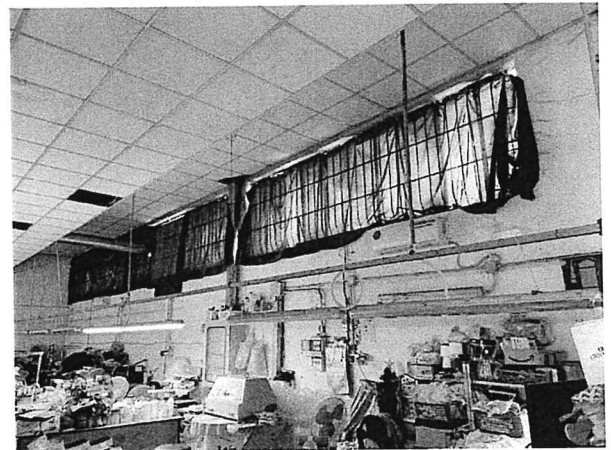
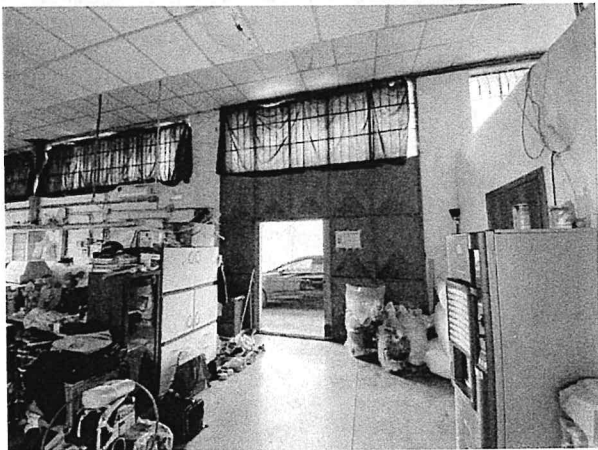
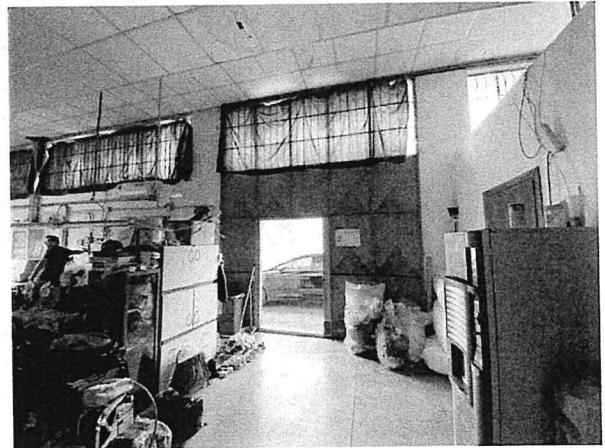
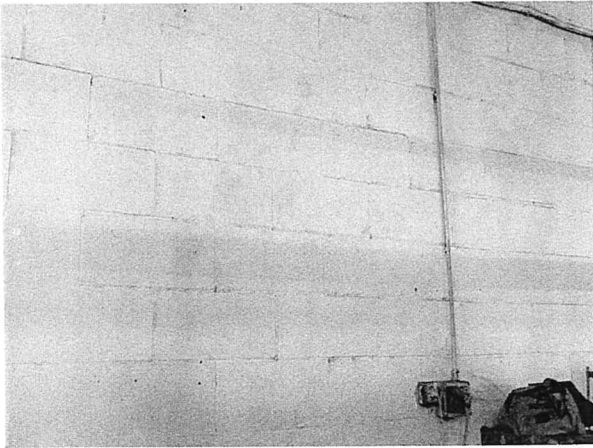


Piano primo

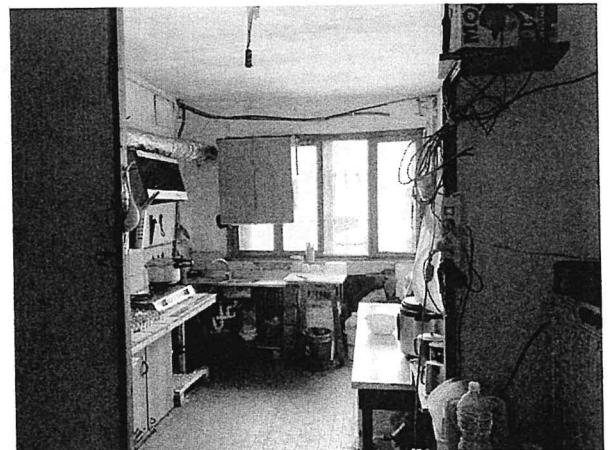
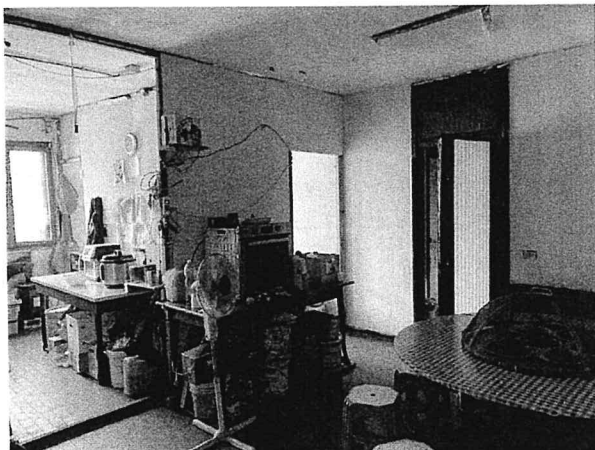
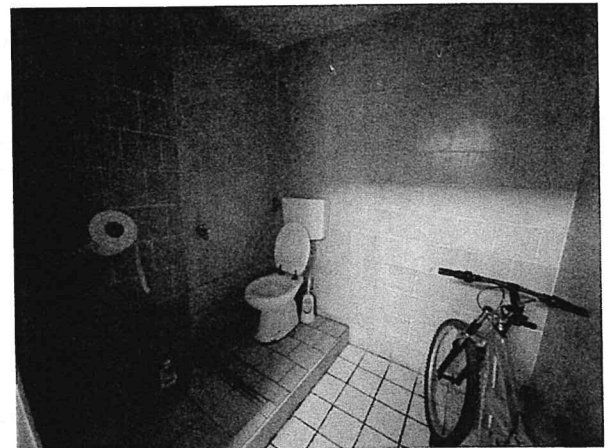
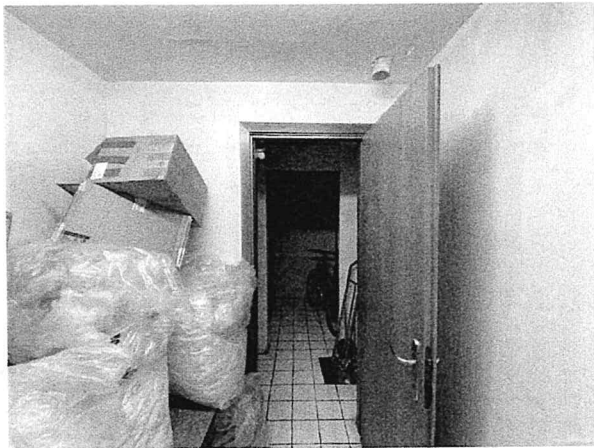
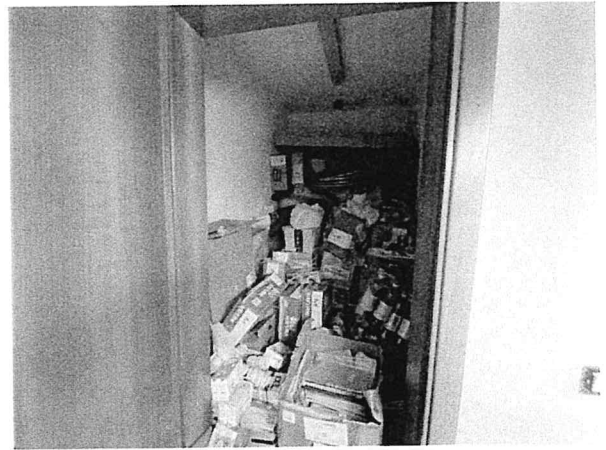
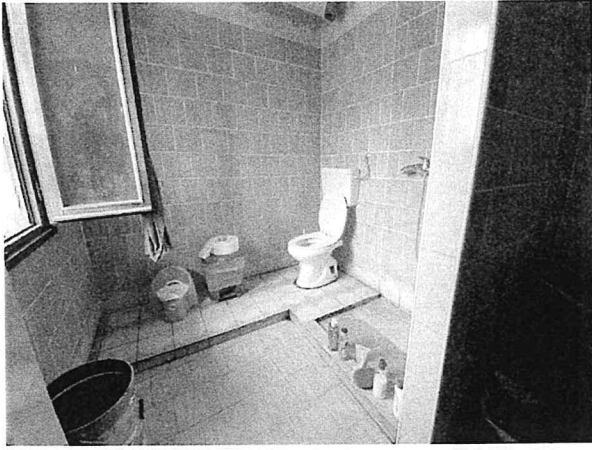


Piano terra



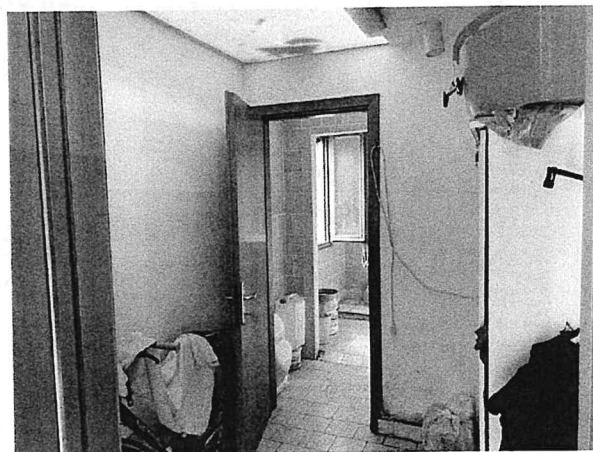
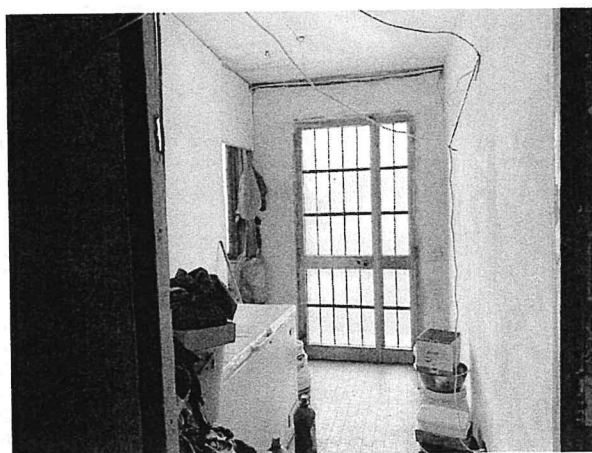
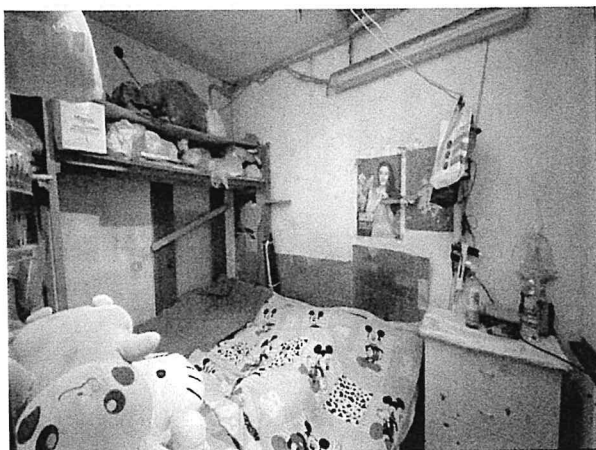
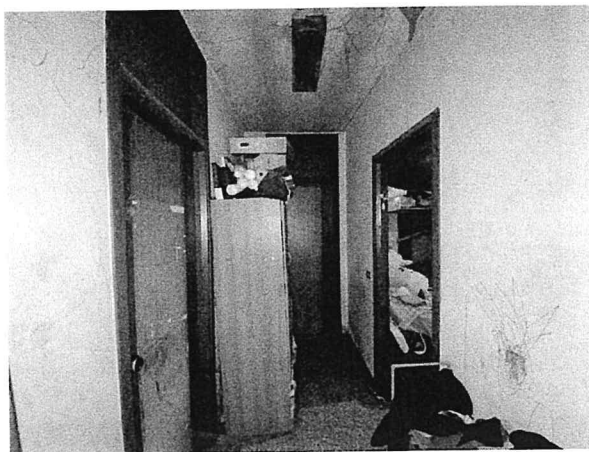
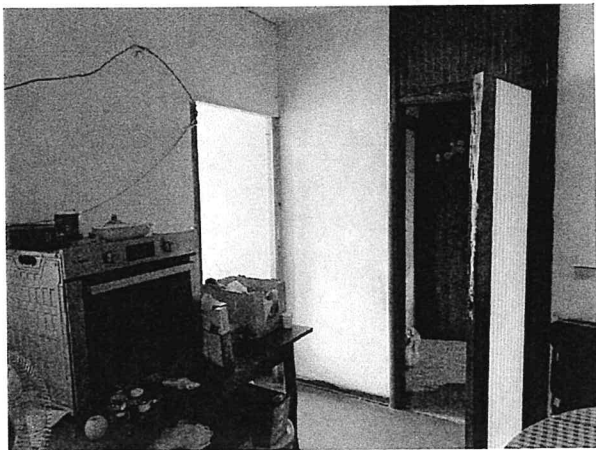


Capannone

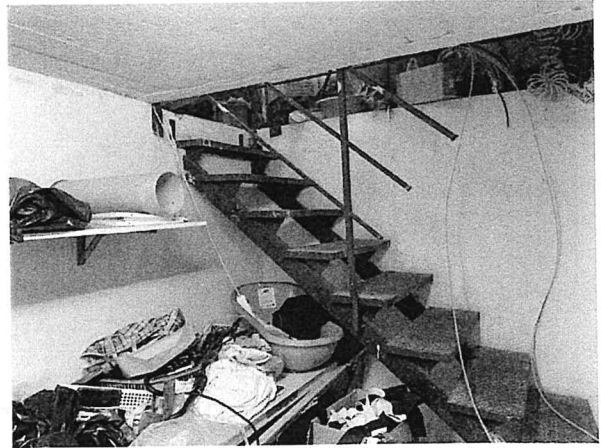
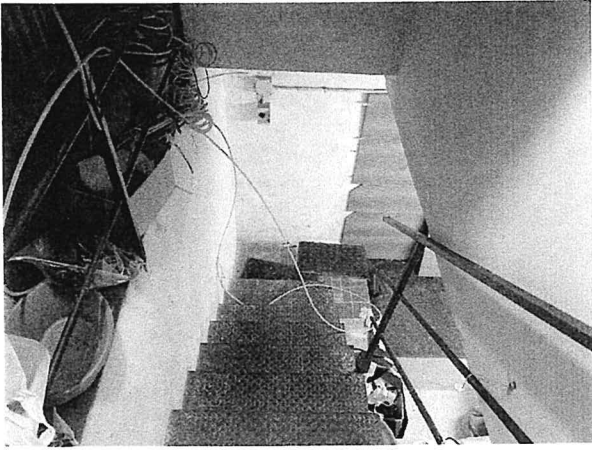


Servizi capannone





Servizi capannone



Interrato

**Agencia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia

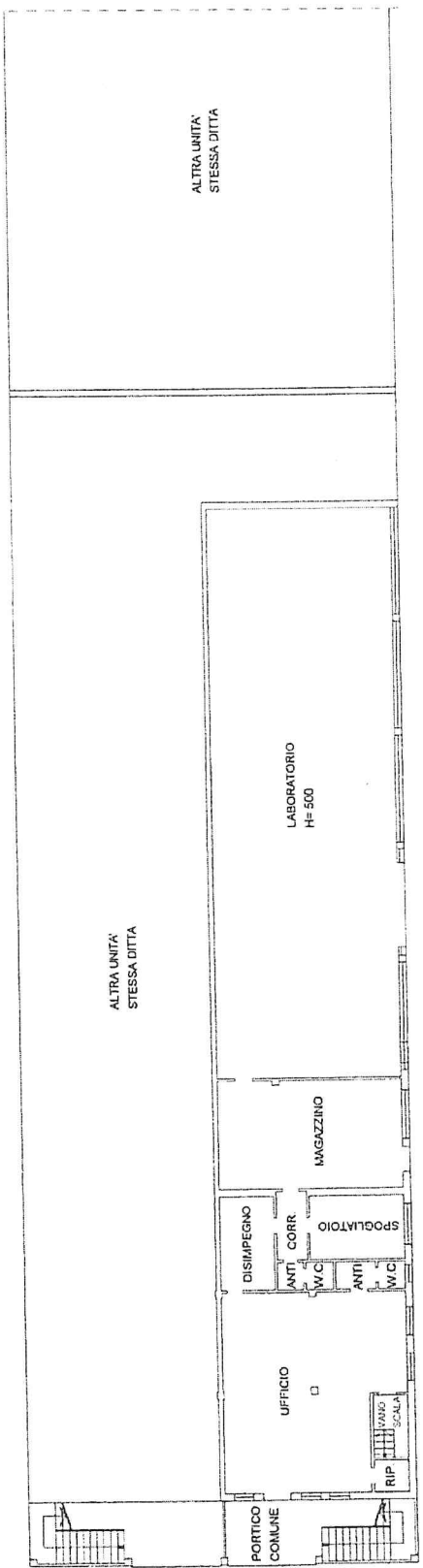
Dichiarazione protocollo n. VEM051747 del 18/03/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fossò  
Via Castellaro

div. 78

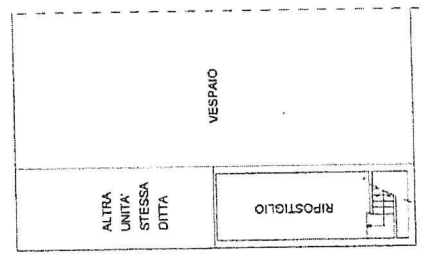
Identificativa Catastale:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 6  
Subalterno: 11

Completata da:  
Bettini Guerrino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 936

Scheda 1  
Scala 1: 200



PIANO TERRA  
H= 217



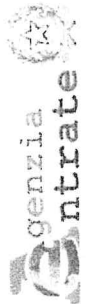
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H=210



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2023 - Comune di FOSSO (D748) - Foglio 6 - Particella 6 - Subalterno 11 -

VIA CASTELLARO n. 78 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

\* 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).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 18.41.57 pag: 1 Segue  
Visura n.: T401080/2023

## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di FOSSO' (D748) provincia VENEZIA
<b>Soggetto individuato</b>	<del>FRANCESCO (C.E. - 1942) nato in <del>CHIAZZANO (SA) 16/04/1962</del></del>

#### 1. Immobili siti nel Comune di FOSSO' (Codice D748) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		6	6	11			D/7			Euro 1.464,00	VIA CASTELLARO n. 78 Piano S1-F	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2005 Pratica n. VE0072627 in atti dal 18/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28251.1/2005)	Annotazione
2		6	6	14			A/3	5	6,0 vani	Euro 340,86 Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte** : 117 m²	VIA CASTELLARO n. 78 Piano T-1	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Immobile 2:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale: vani 6 Rendita: Euro 1.804,86**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<del>FRANCESCO (C.E. - 1942) nato in <del>CHIAZZANO (SA) 16/04/1962</del></del> Atto del 29/11/2004 Pubblico ufficiale ARGENTI GIULIO Sede DOLO (VE) Repertorio n. 109579 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28349.1/2004 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 13/12/2004	<del>00000000000</del>	(1) Proprietà I/I Regime: bene personale

**Totale Generale: vani 6 Rendita: Euro 1.804,86**

Unità immobiliari n. 2

Documentazione  
catastale

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0051747 del 18/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fosso'

Via Castellaro

civ. 78

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 6  
Subalterno: 14

Compilata da:  
Bettini Guerrino

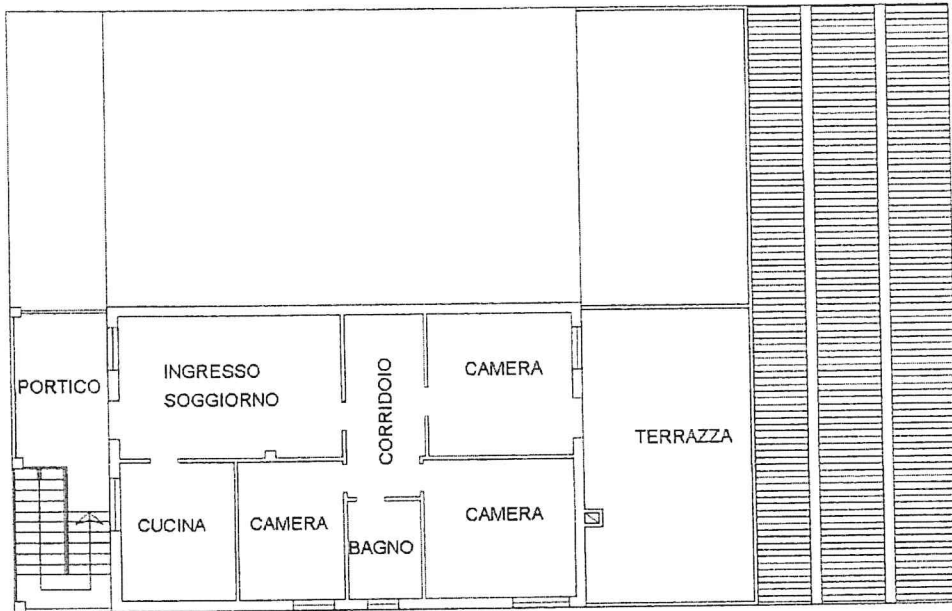
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

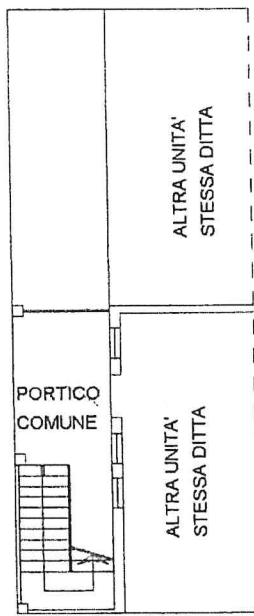
N. 936

Scheda n. 1

Scala 1: 200



PIANTA PIANO PRIMO  
H= 282



PIANTA PIANO TERRA  
H= 277

Ultima planimetria in atti







# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Venezia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FOSSO' (Codice:D748)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VENEZIA Foglio: 6 Particella: 6 Sub.: 16

**Bene comune non censibile dal 27/08/2004**

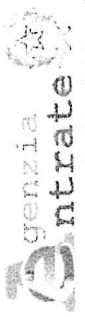
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		6	6	16								VARIAZIONE del 27/08/2004 Pratica n. VE0166535 in atti dal 27/08/2004 VARIAZIONE DELLO SCOPERTO (n. 15711.1/2004)
Indirizzo					VIA CASTELLARO n. 44 Piano T					Mod.58		
Notifica					Partita					A		

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune D748 - Foglio 6 - Particella 6

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/01/1998**

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		6	6	3								VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI ABITAZIONI (n. C03480.1/1998)
Indirizzo					VIA CASTELLARO n. 78 Piano T					Mod.58		
Notifica					Partita					A		
										1968		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente  
 Foglio 6 Particella 6 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 6 Subalterno 2;



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

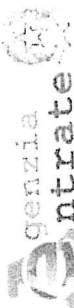
### Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Data: 26/10/2023 Ora: 21.11.51 Fine

Visura n.: T385618 Pag: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>FOSSO'</b> (Codice:D748)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VENEZIA</b> Foglio: 6 Particella: 6 Sub.: 18

**Bene comune non censibile dal 27/08/2004**

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		6	6	18								VARIAZIONE del 27/08/2004 Pratica n. VE0166535 in atti dal 27/08/2004 VARIAZIONE DELLO SCOPERTO (n. 15711.1/2004)
Indirizzo				VIA CASTELLARO n. 44 Piano T				Partita		A		Mod.58
Notifica												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D748 - Foglio 6 - Particella 6

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/01/1998**

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		6	6	3								VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI ABITAZIONI (n. CU3480.1/1998)	
Indirizzo				VIA CASTELLARO n. 78 Piano T				Partita		A		Mod.58	1968
Notifica													

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 6 Particella 6 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 6 Subalterno 2;



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Data: 26/10/2023 Ora: 21.12.38 Fine

Visura n.: T385663 Pag: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023



<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FOSSO' (Codice:D748)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di VENEZIA</b>
	<b>Foglio: 6 Particella: 6 Sub.: 20</b>

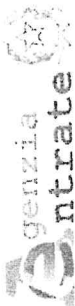
**Bene comune non censibile dal 26/10/2010**

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		6	6	20								VARIAZIONE del 26/10/2010 Pratica n. VE0170948 in atti dal 26/10/2010 STRALCIO AREA URBANA (n. 17758.1/2010)		
Indirizzo				VIA CASTELLARO n. 44 Piano T							Partita		A	Mod.58
Notifica														

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune D748 - Foglio 6 - Particella 6

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/08/2004**

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		6	6	15								VARIAZIONE del 27/08/2004 Pratica n. VE0166535 in atti dal 27/08/2004 VARIAZIONE DELLO SCOPERTO (n. 15711.1/2004)		
Indirizzo				VIA CASTELLARO n. 44 Piano T							Partita		A	Mod.58
Notifica														



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Fine

Data: 26/10/2023 Ora: 17.16.28

Visura n.: T332517 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/01/1998**

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		6	6	3								VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI ABITAZIONI (n. C03480.1/1998)
Indirizzo					VIA CASTELLARO n. 78 Piano T							
Notifica					Parità		A		Mod.58		1968	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 6 Particella 6 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 6 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FOSSO'	Sezione	Foglio 6	Particella 6	Tipo mappale	del:
------------------	---------	-------------	-----------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
10	via castellaro	52	S1-T			LABORATORIO
11	via castellaro	46	S1-T			LABORATORIO
12	via castellaro	44	T			MAGAZZINO
13	via castellaro	52	T-1			ABITAZIONE
14	via castellaro	46	T-1			ABITAZIONE
15						SOPPRESO
16	via castellaro	44	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB. 11 E 14
17	via castellaro	44	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB. 10 E 13
18	via castellaro	44	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB. 10, 11, 13 E 14
19	via castellaro	54	T-1			MANUTENZIONE E VENDITA MACCHINE PER UFFICIO CON SCOPERTO ESCLUSIVO
20	via castellaro	44	T			B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB. 10, 11, 12, 13 E 14

**Comunicazione  
Agenzia Entrate**



DE ROSSI MANUELA <manuela.derossi@agenziaentrate.it>

2/8/2023 11:31

~~BUONGIORNO~~

A soratoroberta@libero.it <soratoroberta@libero.it>

Buongiorno.

Le allego gli unici contratti di locazione rinvenuti.  
ENTRAMBI NON SONO PIU' IN VIGORE.

Il n. 9982 durava dal 2015 al 2019 e NON E' STATO PROROGATO.

Il n. 411 durava dal 2013 al 2017 ma fu risolto in anticipo nel 2015.

Ad oggi, pertanto, NON risultano in essere contratti di locazione.

Riceverà risposta via PEC,  
saluti.  
MDR.

- locazione 9982.pdf (2 MB)
- locazione 411.pdf (3 MB)

# Certificati residenza



## Comune di FOSSO'

Città Metropolitana di Venezia

Piazzale Marconi, 3 - 30030 Fossò (VE), tel. 0415172311 - fax 0415172310

P.I. e C.F. 00661280271 - eMail: amministrazione@pec.comune.fosso.ve.it

lun - mer - ven: 10.00 - 13.00 mart - giov: 8.30 - 13.00 e 15.30 - 17.30 sab. 9.00 - 11.00

Settore Demografico

Ufficio Anagrafe

### **Certificato Storico di Residenza**

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX (REPUBBLICA POPOLARE CINESE) il 10 aprile 19~~  
atto mancante

**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE  
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in Via CASTELLARO num. 46

#### **Variazione della Residenza**

Iscritto per Immigrazione da **MONCALIERI** il 24/02/2005 in Via CASTELLARO num. 46

Si rilascia il Certificato *certificazione rivolta alla Pubblica Amministrazione ai soli fini della verifica dei dati anagrafici.*

FOSSO', li 17/07/2023

Num. 1329 di registro

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE  
f.to Federica Beda  
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 Dlgs.  
39/1993)

***Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)***



COMUNE DI FOSSÒ

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI FOSSÒ

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome ~~XXXXXXXXXX~~

Nome ~~XXXXXXXXXX~~

Risulta nato il ~~XXXXXXXXXX~~ in ~~XXXXXXXXXX~~ (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)

Atto (ASSENTE)

(C.F. HUXYNG62D16Z210C)

Risulta Coniugato/a con ~~XXXXXXXXXX~~ a DONGZHANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE) il 11/07/2002.

Data 17/07/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI FOSSÒ

Beda Federica

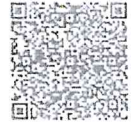
RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato 8) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato 8) DPR 642/1972



COMUNE DI FOSSÒ

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

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

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo Via CASTELLARO N. 46  
Comune FOSSÒ (VE)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome ~~WU~~  
Nome ~~WANG~~  
nato il ~~18/07/1977~~ in ~~ZHUZHANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)~~  
Atto (ASSENTE)  
(C.F. HUXYNG62D16Z210C)

Cognome ~~WU~~  
Nome ~~WANG~~  
nata il ~~18/07/1977~~ in ~~ZHUZHANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)~~  
Atto (ASSENTE)  
(C.F. HUXFGY77P58Z210H)

Cognome ~~HU~~  
Nome ~~SABRINA~~  
nata il ~~03/07/2003~~ in ~~FOSSO (VE)~~  
Atto N. 35 parte I serie A - anno 2005 - Comune di FOSSÒ (VE)  
(C.F. ~~HUXSRINA63D16Z210C~~)

Cognome ~~HU~~  
Nome ~~MARCO~~  
nato il ~~03/07/2010~~ in ~~FOSSO (VE)~~  
Atto N. 9 parte I serie A - anno 2010 - Comune di FOSSÒ (VE)  
(C.F. ~~HUXMARC63D16Z210C~~)

Cognome ~~ZHANG~~  
Nome ~~ZHENGA~~  
nato il ~~28/04/1991~~ in ~~ZHUZHANG (REPUBBLICA POPOLARE CINESE)~~  
Atto (ASSENTE)  
(C.F. ~~CHNZHENG91D16Z210C~~)

Cognome ~~ZHANG~~  
Nome ~~ANITA~~  
nata il ~~03/07/1991~~ in ~~TRIESTE (TS)~~  
Atto N. 1707 parte I serie A - anno 1991 - Comune di TRIESTE (TS)  
(C.F. ~~ZHANGAN91D16Z210C~~)



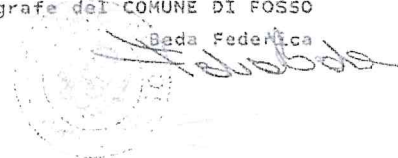
Cognome   
Nome   
nato il  in   
Atto N. 29 parte I serie A - anno 2017 - Comune di NOVENTA PADOVANA (PD) - Ufficio  
1  
(C.F. )

Cognome   
Nome   
nata il  in   
Atto N. 52 parte II serie B - anno 2015 - Comune di NOVENTA PADOVANA (PD) - Ufficio  
1  
(C.F. )

Cognome   
Nome   
nata il  in   
Atto N. 28 parte I serie A - anno 2019 - Comune di NOVENTA PADOVANA (PD) - Ufficio  
1  
(C.F. )

Data 17/07/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI FOSSÒ  
Bada Federica



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

# Documentazione comunale

AL COMUNE DI FOSSO'  
P.ZZA MARCONI, 3  
30030 FOSSO' (VE)

Timbro protocollo

COMUNE DI FOSSO'  
UFFICIO PROTOCOLLO  
19 FEB 2016  
N. 1751 CAT. 6 CL. 3

015 15

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO  
S.C.I.A. N. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### Segnalazione Certificata di Inizio Attività

(ai sensi dell'art. 19 della L. 7/8/1990 n. 241 come modificato dalla L.30 luglio 2010, n. 122)

Il sottoscritto NU. VENTURO  
nato a ZANZIANI - PRC (CINA) il 16.04/1962  
residente a FOSSO' prov. VE CAP 30030  
in via CASTELLARO n. 46 tel 33812076394 fax \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ codice fiscale 0207767030406  
nella sua qualità di PROPRIETARIO  
legale rappresentante della società/persona giuridica/ condominio<sup>2</sup>  
Partita IVA \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
con sede legale a \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

### SEGNALA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L. 241/1990, come modificato dalla L. 30 luglio 2010, n. 122, che verranno eseguiti interventi edilizi sull'immobile di sua proprietà:

sito in Via CASTELLARO n. 48  
censito catastalmente come segue:

N.C.T. foglio \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_  
N.C.E.U. sezione 1 foglio 6 mappale/i 6 Sub A1

### DICHIARA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 sotto la propria esclusiva responsabilità e consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445; consapevole, inoltre, che nel caso in cui si riscontri la non veridicità delle presenti dichiarazioni, decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere;

di essere titolare del seguente diritto<sup>3</sup> PROPRIETA' sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, come risulta da apposito atto<sup>4</sup> di CONTRAVVENDITA REP N° 109579 avanti notaio AW. GIULIO ARGENTI di DOLO (VE) in data 7.12.2004 rep. n. 109579 racc. n. 20159 registrato a VE NEZIA al n. 9819 e trascritto a DOLO (VE) al n. 28309.1/2004 del 13.12.2004

<sup>1</sup> Indicare il titolo in base al quale il richiedente è legittimato a presentare la domanda (es. proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto sull'immobile oggetto di intervento).

<sup>2</sup> In caso di domanda presentata da legali rappresentanti di società o enti occorre compilare anche questa parte della richiesta.

<sup>3</sup> Indicare il titolo legittimante (ad es. diritto di proprietà, usufrutto o altro diritto reale ovvero un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare).

<sup>4</sup> Specificare la tipologia dell'atto (ad esempio : contratto di compravendita, donazione, titolo successorio, ...) e indicare gli estremi.





**DITTA ESECUTRICE DEI LAVORI:**

Denominazione BALDAN LORENCINA IMPRESA INDIVIDUALE (M. REA) VE-400193  
sede legale a CAMPONOVARA VE CAP 30010 via CORNIO n. 23  
tel \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ PEC b.lloren@pec.it  
P.IVA 043111420279 COD. FISC. B4DLMZGZT46D3Z5T

Che i lavori inizieranno il \_\_\_\_\_

Il sottoscritto prende atto della relazione tecnica di asseveramento e degli elaborati progettuali a firma del progettista incaricato e dichiara di essere consapevole che la presente Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha validità tre anni dalla data di presentazione.

Il sottoscritto dichiara, inoltre, che la realizzazione delle opere edilizie in oggetto non comporta la violazione di diritti di terzi o condominiali.

Elezione di domicilio per recapito comunicazioni:

MENEQUIZI EUGENIO  
Via P. DECENBARO n. civico 05  
Telefono 32813314115 Fax 1 e-mail eugenio.menequizi@gmail.com

Fossò, li \_\_\_\_\_

Il titolare della segnalazione

~~HA YAN GUO~~  
X \_\_\_\_\_

Altri contitolari

X ~~HA YAN GUO~~  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/6/2003 n.196 (Codice in materia di protezione dei dati personali): I dati personali riportati sono prescritti dalle vigenti disposizioni ai fini del procedimento in oggetto e verranno utilizzati, anche con strumenti informatici, esclusivamente a tale scopo.

## PARTE RISERVATA AL PROGETTISTA

Il sottoscritto progettista dell'intervento di cui alla presente segnalazione certificata di inizio attività, come sopra generalizzato, in qualità di tecnico abilitato alla progettazione e di persona esercente un servizio di pubblica necessità, redattore degli elaborati grafici e tecnici allegati alla presente segnalazione, consapevole della responsabilità penale che con la presente dichiarazione assume per dichiarazioni mendaci e falsa rappresentazione degli atti, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale e dell'art. 19 - comma 6 - della L. 7/8/1990 n. 241, come modificato dalla L. 30/7/2010 n. 122

esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi nell'immobile sito in Via CARLUCCO n° 4A  
n. 4B e costituito da n. \_\_\_\_\_ unità con destinazione d'uso ARTIGIANALE

censito all' Ufficio Tecnico Erariale di Padova: N.C.T. R.: foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_

N.C.E.U. : Sez. / Foglio 6 mappali 6 Sub M

Tessuto P.I. : \_\_\_\_\_

dichiara che di progetto le opere consistono in:

**Indicazione degli interventi edilizi** (NB si tratta degli interventi edilizi già soggetti a DIA ordinaria. Elencazione esemplificativa)

- Manutenzione straordinaria che non rientra nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 comma 2 lett. a) del DPR 380/2001;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia "leggera"**, che non rientra nei casi previsti dall'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001. Tale intervento non deve determinare aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee A (art. 2 DM 2/4/1968), non deve modificare la destinazione d'uso. Può essere eseguito anche mediante demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (art. 3 comma 1 lett. d) DPR 380/2001);
- Recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- Pertinenza di volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- Eliminazione di barriere architettoniche che non rientra nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 comma 1 lett. b) del DPR 380/01;
- Variante al permesso di costruire/dia alternativa n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modifica la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le prescrizioni contenute nel permesso di costruire (art. 22 comma 2 del DPR 380/2001);
- Opere in corso d'esecuzione (c.d. DIA tardiva) art. 37 comma 5 del DPR 380/2001;
- Impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, secondo le specificazioni contenute nella Parte Seconda del DM del Ministero dello Sviluppo Economico del 10/9/2010 ( in GU - serie generale - n. 219 del 19/9/2010) che ha approvato le Linee Guida per le autorizzazioni degli impianti alimentati da fonti rinnovabili;
- Altro \_\_\_\_\_

### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI:

Il sottoscritto progettista dichiara che l'intervento edilizio consiste in:

IL LABORATORIO PARTE DEL SUB M E OGGETTO DELL' INTERVENTO E' STATO RIELABORATO  
AL FINE INTERNO CON L'AGGIUNTA DI LOCALI DI SERVIZIO ALLA ATTIVITA' DESTINATA A LABOR-  
ATORIO (UBICATO AL PIANO TERZO) - LOCALI REALIZZATI: BAGNO 1 e 2 e SPICCIATOIO 1 e 2  
DEPOSITO PNEUMI - BAGAZZI HO COLLA - LOCALI RELAX

## DICHIARA

che l'ultimo stato autorizzato è riferito alla licenza edilizia/concessione/permesso di costruire/denuncia di inizio attività n. 2003/6207 del 20.06.2003 (specificare il tipo di provvedimento)<sup>5</sup> RISTRUTTURAZIONE FABBRICO AD USO INDUSTRIALE E RESIDENZIALE PER LABORATORI

Inoltre, dichiara di aver accertato che l'immobile in oggetto<sup>6</sup>: ARTIGIANALI E UN MAGAZZINO

- non è assoggettato alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), ovvero
- è assoggettato alle disposizioni di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 (Disposizioni in materia di Beni Culturali) e allega copia del parere della Soprintendenza prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
- è assoggettato alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e a tal fine precisa di aver già ottenuto l'autorizzazione paesaggistica  ordinaria  semplificata n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

## ASSEVERA

- che le opere, come rappresentate negli allegati elaborati di progetto, sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie;
- la veridicità dello stato dei luoghi, come rappresentati negli elaborati tecnici relativi allo stato di fatto, anche con riguardo alla destinazione d'uso;
- che il progetto delle opere previste nella presente segnalazione certificata inizio attività è completo di tutta la documentazione richiesta

Fossò, li \_\_\_\_\_

Firma e timbro del progettista

*Luigi Allegretti*



### AVVERTENZE IMPORTANTI:

1. Il presente modello, compilato in ogni sua parte, va presentato in duplice copia. Al momento della presentazione, una copia della SCIA, da cui risulta la data di ricevimento, verrà restituita al richiedente a cura dell'ufficio e dovrà essere conservata in cantiere, unitamente all'elenco di tutta la documentazione presentata a corredo del progetto. Tale documentazione, in quanto costituisce il titolo edilizio, sarà esibita in caso di controlli sull'attività urbanistico edilizia.
2. Documentazione da allegare obbligatoriamente:
  - tutti gli elaborati progettuali previsti dal vigente Regolamento Edilizio (articoli 35, 36 e 37) per la presentazione dei progetti in relazione a ciascun tipo di intervento ed al Tessuto di P.I.;
  - tutti i pareri delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici e culturali (es. parere soprintendenza archeologica, parere soprintendenza beni culturali, autorizzazione paesaggistica).
  - tutte le autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive di certificazioni art.46 DPR 445/2000 e dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà art. 47 DPR 445/2000), che attestano la presenza dei presupposti di legge per la realizzazione dell'intervento edilizio e che il privato ha già autonomamente acquisito (es. la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, la sussistenza del certificato di prevenzione incendi ecc.).
  - la documentazione prescritta dall'art. 90 - comma 9 - del d.lgs. 9/4/2008 n. 81 come modificato dal d.lgs. 3/8/2009 n. 106, riferita all'impresa esecutrice con dipendenti e/o ai lavoratori autonomi, anche se privi di dipendenti: A) il documento unico di regolarità contributiva (c.d. DURC); B) copia della notifica preliminare all'Unità Sanitaria Locale e alla Direzione Provinciale del Lavoro di cui all'art. 99 del d.lgs. 81/2008, se dovuta; C) una dichiarazione di aver verificato la documentazione prevista dalle lett. a) e b) dell'art. 90 del d.lgs. 81/2008.
  - un elenco completo, in duplice copia, della documentazione presentata a corredo del progetto.
  - Documento d'identità in corso di validità del dichiarante.
  - Ricevuta del versamento dei diritti di segreteria pari a €80,70. Il contributo può essere pagato tramite ccp n. 13734306 intestato a COMUNE DI FOSSO – SERVIZIO DI TESORERIA o in alternativa, tramite bonifico bancario presso la BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA Sede legale: Via XX Settembre 2 – 33170 PORDENONE Sede operativa: Piazza Tombolan Fava 17 – 30039 STRA sul conto corrente bancario IT 92 S 05336 36340 000046677694.
3. L'attività edilizia può essere iniziata dalla data di presentazione della SCIA. In caso di carenza dei presupposti e dei requisiti l'amministrazione comunale può adottare, entro 30 giorni dal ricevimento, provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi. In caso di dichiarazioni false o mendaci i provvedimenti possono essere adottati anche dopo i 30 giorni.

<sup>5</sup> è indispensabile indicare con precisione tutti gli estremi del titolo abilitativo, precisando se si tratta di Dia, permesso di costruire, condono, licenza edilizia o altro.

<sup>6</sup> occorre barrare, alternativamente, le ipotesi di seguito indicate

**PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO**

ZONA DI PI VIGENTE \_\_\_\_\_

ZONA DI PI ADOTTATO \_\_\_\_\_

- Effettuato controllo documentale in data \_\_\_\_\_;
- Effettuato sopralluogo in data \_\_\_\_\_;
- Invito ad adeguarsi in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;
- Divieto di prosecuzione attività ; \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;
- Altro \_\_\_\_\_

**ANNOTAZIONI:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Fossò, \_\_\_\_\_

Responsabile istruttoria  
\_\_\_\_\_

OMI  
Comparabili

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

[007487/2021]



(https://maps.google.com/maps/@45.384395,12.0532509,18z/data=!3m1!1e3!10m1!1e1!112b1?source=apiv3&raprc=apiv3)



(https://maps.google.com/maps/@45.384395,12.0532509,19z/data=!10m1!1e1!112b1?source=apiv3&raprc=apiv3)



(https://maps.google.com/maps/@45.3843874,12.0533854,0a,73.7y,90t/data=!3m1!1e1!112b1?source=apiv3)

Latitudine: 45.384394975 N

Longitudine: 12.053250882 E

Indirizzo: VIA CASTELLARO Snc

Anno: 2021

Mese: 3

Impossibile recuperare dati catastali

Numero di registro particolare: 007487/2021

Superficie Commerciale\*: 220,10 m<sup>2</sup>

Prezzo: 168.000 €

Prezzo medio: 763 €/m<sup>2</sup>

Consistenza:	Categoria: None
Settore: BCNC	Quota: 100.00%
Zona OMI: B1	

Consistenza: 22 mq	Categoria: C06
Settore: PER	Quota: 100.00%
Zona OMI: B1	
Superficie stimata: 24,20 m <sup>2</sup>	

Consistenza: 208 mq	Categoria: A03
Settore: RES	Quota: 100.00%
Zona OMI: B1	
Superficie stimata: 208,00 m <sup>2</sup>	

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

**Completa il comparabile**

\* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota\_metodologica)





SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

[026708/2020]



Latitudine: 45.382749383 N

Longitudine: 12.060314322 E

Indirizzo: VIA CASTELLARO 107

Anno: 2020

Mese: 12

Impossibile recuperare dati catastali

Numero di registro particolare: 026708/2020

Superficie Commerciale\*: 139,22 m<sup>2</sup>

Prezzo: 103.000 €

Prezzo medio: 740 €/m<sup>2</sup>

Consistenza: 17 mq

Categoria: C06

Settore: PER

Zona OMI: B1

Quota: 100,00%

Superficie stimata: 18,70 m<sup>2</sup>

Consistenza: 6.5 vani

Categoria: A03

Settore: RES

Zona OMI: B1

Quota: 100,00%

Superficie stimata: 129,87 m<sup>2</sup>

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'eMCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

**Completa il comparabile**

\* Maggiori informazioni sono dettagliate sulla nostra nota metodologica (/legal/nota\_metodologica).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: FOSSO'

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE SUD

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1250	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L			
Ville e Villini	Ottimo	1000	1300	L			
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: FOSSO'

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	580	730	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

