

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **13/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2025 ore 11:50  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

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

**Lotto 001 - Appartamento con garage pertinenziale**

**Esperto alla stima:** Arch. Sonia Adami  
**Codice fiscale:** DMASNO65A64Z600T  
**Studio in:** via Orsa Maggiore 38/12 - 30028 San Michele al  
Tagliamento  
**Telefono:** +39 329 1055566  
**Email:** architettoadami@gmail.com  
**Pec:** sonia.adami@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Isonzo n.16 - Vigonovo (VE) - 30030

**Descrizione generica:** Appartamento a destinazione residenziale posto al piano terra con garage pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a blocco costituito da n. 8 unità abitative e n.12 unità ad uso autorimessa. Detto fabbricato, individuato con la lettera "C" nei titoli abilitativi, è parte di un complesso immobiliare costituito da n.3 edifici costituiti in supercondominio. Da atto notarile di compravendita le unità immobiliari pignorate partecipano ai beni comuni individuati in catasto con i subb. 1, 4 e 6, mentre non partecipano ai beni individuati coi subb. 2, 3 e 5, comuni ad altre unità del fabbricato.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento con garage pertinenziale

**Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale:** Via Isonzo n.16

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], CF [REDACTED]

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 16/01/2024 ai nn. 34 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2024 ai nn. 4980/3721;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] CF [REDACTED] CF [REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 320.000; Importo capitale: € 160.000;

A rogito di Notaio MARTUCCI CARLO in data 13/04/2006 ai nn. 65957/7405;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/01/2006 ai nn. 18282/4564

**Valore lotto:**

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

**€ 28.193,27**

## Indice

|                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Riassunto perizia con avvertenze</b> .....                                                                                                                                                                                                    |    |
| <b>Identificativo Lotto: 001 – Fog.8 particella 967, sub.61_cat. A/2 – sub.42 cat. C/6</b> .....                                                                                                                                                 | 2  |
| <b>Sommario</b> .....                                                                                                                                                                                                                            | 4  |
| <b>Premessa</b> .....                                                                                                                                                                                                                            | 6  |
| <br><b>Lotto: 001</b>                                                                                                                                                                                                                            |    |
| <b>1. Risposta al primo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                              | 8  |
| <b>2. Risposta al secondo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                            | 8  |
| Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale                                                                                                                                                                   |    |
| <b>3. Risposta al terzo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                              | 8  |
| Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari                                                                                                                                                                       |    |
| <b>4. Risposta al quarto punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                             | 10 |
| Regolarità urbanistica                                                                                                                                                                                                                           |    |
| 4.1. Pratiche edilizie:                                                                                                                                                                                                                          |    |
| 4.1.1. Conformità edilizia                                                                                                                                                                                                                       |    |
| 4.1.2. Conformità urbanistica                                                                                                                                                                                                                    |    |
| Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento                                                                                                                                                                  |    |
| <b>5. Risposta al quinto punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                             | 14 |
| Stato di possesso e atto di provenienza                                                                                                                                                                                                          |    |
| <b>6. Risposta al sesto punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                              | 14 |
| Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene                                                                                                                                                                                                     |    |
| 6.1. Vincoli ed oneri giuridici                                                                                                                                                                                                                  |    |
| 6.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente                                                                                                                                                                          |    |
| 6.3. Misure Penali                                                                                                                                                                                                                               |    |
| <b>7. Risposta al settimo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                            | 15 |
| 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 |    |
| <b>8. Risposta all'ottavo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                            | 16 |
| Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati                                                                                                                                                                        |    |
| 8.1.1. Criterio di stima                                                                                                                                                                                                                         |    |
| 8.2.2. Fonti di informazione                                                                                                                                                                                                                     |    |
| 8.3.3. Valutazioni corpi                                                                                                                                                                                                                         |    |
| 8.4.4. Adeguamenti e correzioni della stima                                                                                                                                                                                                      |    |
| 8.5.5. Prezzo base d'asta del lotto 1                                                                                                                                                                                                            |    |
| 8bis Classamento energetico dell'immobile                                                                                                                                                                                                        |    |
| <b>9. Risposta al nono punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                               | 22 |
| Valutazione della sola quota indivisa                                                                                                                                                                                                            |    |
| <b>10. Risposta al decimo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                            | 22 |
| Elenco allegati                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| <b>11. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                       | 23 |
| Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro                                                                                                                                                                             |    |
| <b>12. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....                                                                                                                                                                                       | 23 |
| Schema identificativo dei beni da porre all'asta                                                                                                                                                                                                 |    |

## 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. allegghi 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.

## Premessa

- Udiienza di conferimento dell'incarico: 17.04.2024
- Giuramento C.T.U. : 17.04.2024
- Termini concessi per il deposito: 26.05.2025 (30 gg prima dell'udienza)
- Prossima udiienza fissata in data : 25.06.2025 ore 11.50

In data 25.01.2017, il [REDACTED] ha depositato presso il Tribunale di Venezia istanza di emissione decreto ingiuntivo per la somma complessiva di euro 749,93, relativa a spese condominiali non pagate, a carico del signor [REDACTED]. Tali spese si riferiscono al mancato pagamento della prima rata, di euro 544,93, con scadenza 15.06.2016, e della seconda rata, di euro 205,00, con scadenza 31.08.2016, come indicato nel prospetto rate del preventivo di gestione condominiale per il periodo 01.04.2016-31.03.2017, allegato all'istanza.

In data 24.01.2017 il Giudice di Pace di Venezia, emetteva decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n.65/17 Ing. nel procedimento n.126/2017 R.G. intimando al signor [REDACTED] il pagamento di complessivi euro 1.323,91 entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento dello stesso.

In data 20.10.2023 viene notificato atto di precetto in rinnovazione poiché la notifica del titolo e del precetto non sortivano alcun effetto, intimando il pagamento della somma complessiva di euro 1.766,72 entro e non oltre il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso.

In data 16.01.2024, rimanendo inevasa la suddetta richiesta, il [REDACTED] procedeva ad emettere atto di pignoramento trascritto il giorno 14/02/2024 ai nn.4980/3721 e in seguito istanza di vendita dei beni immobili di proprietà del signor [REDACTED], facenti parte del Condominio Zaffiro sito in Via Isonzo n.16 (30030) Comune di Vigonovo (VE) e catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 8, Particella 967, sub 61 cat. A/2 (abitazione) e sub 42 cat.C/6 (garage), ivi compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto ex art.1117 e ss. C.C. o per destinazione.

Le operazioni peritali, presa visione degli atti e dei documenti di causa, formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come segue. Svolgimento operazioni peritali:

In data 24/02/2024, il CTU estrae dal portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio visura storica per immobile e copia della planimetria catastale dei singoli beni immobili oltre all'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. allegato da 01 a 05).

In data 24/02/2025, il CTU invia all'Ufficio Anagrafe istanza di rilascio dei certificati di residenza e dello stato famiglia del signor [REDACTED], ricevendo riscontro in data 05/03/2025 (cfr. allegato 06).

In data 25/02/2025, il CTU deposita istanza di accesso agli atti del Comune di Vigonovo-Ufficio Tecnico, al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in perizia. In data 05/03/2025 l'Ufficio invia copia dei titoli edilizi ed elaborati grafici reperiti (cfr. allegato da 07, 08).

In data 14/04/2025, unitamente al custode Avv. Glauco Susa viene effettuato il sopralluogo dei beni pignorati (cfr. allegato 13 e 14).

In data 25/05/2025, il CTU effettua l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Direzione Provinciale di Venezia\_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative ai beni immobili oggetto di perizia (cfr. allegato da 09 a 11).

In data 25/05/2025, viene fatto l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari reperendo i dati necessari al fine della determinazione del valore di mercato dei beni immobili in perizia (cfr. allegato 12).

**In data 04/06/2025**, l'Archivio Notarile del Distretto di Padova ha consentito l'accesso al CTU per la consultazione dell'atto notarile con cui la parte esecutata ha acquistato i beni pignorati, la relativa copia viene spedita a mezzo posta (cfr. allegato 15).

**In data 14/06/2025**, il CTU deposita l'elaborato peritale e, contestualmente, tramite PEC, ne trasmette una copia alle parti costituite e al custode nominato. Agli esecutati, invece, la copia viene inviata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

## Beni in Vigonovo (VE)

**Località/Frazione**

**Via Isonzo n.16**

**Lotto: 001 - Appartamento con garage pertinenziale**

### Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**

Codice fiscale: \_\_\_\_\_, Residenza: \_\_\_\_\_

Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED] che detiene in proprietà per 1/2

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio che comprende i beni immobili oggetto di esame è situato in prossimità del centro cittadino del Comune di Vigonovo (VE), in una zona centrale densamente popolata. La tipologia edilizia prevalente è caratterizzata da agglomerati urbani, con edifici unifamiliari e plurifamiliari a blocco, generalmente di due o tre piani fuori terra, di recente o nuova costruzione. La destinazione d'uso predominante è residenziale, con presenza di attività terziarie diffuse e servizi di interesse locale e generale. I trasporti pubblici offrono diverse opzioni di collegamento, adeguate alle varie destinazioni.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio a circa 600 mt, Biblioteca comunale a circa 600 mt, Ufficio postale a circa 950 mt, Sportello bancario più vicino a circa 950 mt, Studio medico associato a circa 950 mt, Clinica veterinaria a circa 2,4 Km, Negozio di alimentari più vicino a circa 550 mt, Ospedale di Padova a circa 12 km, Ospedale di Dolo a circa 10 Km, Farmacia a circa 650 mt, Chiesa Parrocchiale a circa 750 mt, Asilo nido a circa 1,3 Km, Scuola dell'infanzia a circa 450 mt, Scuola primaria a circa 950 mt, Scuola secondaria a circa 850 mt, Pista di pattinaggio comunale a circa 230 mt. Palazzetto dello Sport a circa 3,8 Km

**Caratteristiche zone limitrofe: residenziali**

**Importanti centri limitrofi: Padova.**

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Villa Pisani Museo Nazionale a circa 5,6 Km.

**Principali collegamenti pubblici:** Busitalia line E071 fermata a circa 650 mt , ACTV Linea 55E fermata a circa 950 mt

**Identificativo corpo:** A - Abitazione con garage pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Isonzo n.16

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] 3/2 - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]  
foglio 8, particella 967, subalterno 61, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano T, comune VIGONOVO, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 234,99

Ulteriori informazioni: Dati di superficie: Totale escluse aree scoperte b): 63 m2

Derivante da:

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n.19233.1/2004)

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VE0215358 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99285.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042939 in atti dal 23/05/2018 Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94) VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.12604.1/2018)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. VE0245178 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61052.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. VE0253916 del 16/12/2005 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/12/2004, prot. n. VE0270960

Confini: Abitazione confina con altra unità distinta con il sub 64, con vano scala comune distinto con il sub 4 e con area pedonale comune distinta con il sub 6, salvis.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni cor

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] Diritto

di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
foglio 8, particella 967, subalterno 42, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano S1, comune VIGONOVÒ, categoria C/6, classe 9, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 38,22

Derivante da:

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n.19233.1/2004)

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VE0215358 in atti dal 20/09/2011

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99285.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042939 in atti dal 23/05/2018

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.12604.1/2018)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. VE0245178 in atti dal 02/12/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61052.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. VE0253916 del 16/12/2005 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 06/12/2004, prot. n. VE0270960

Confini: Il garage confina con altra unità distinta con i subb 41 e 43, con corsia di manovra come distinta con il sub 6, salvis.

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

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 03/171

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di n.3 palazzine ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/2003 al n. di prot. 10586/03

Rilascio in data 24/12/2003 al n. di prot. 10586/03

Numero pratica: 04/0024

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.03/0171

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 10/02/2004 al n. di prot. 2186 .

Numero pratica: 04/100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna - Varianti alla forometria

Presentazione in data 07/05/2004 al n. di prot. 7451

Abitabilità/agibilità in data 07/05/2005 al n. di prot. 0006092

**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                                                        |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b>                                | Piano regolatore generale                                                                      |
| <b>Zona omogenea:</b>                                                  | Z.T.O. tipo B1                                                                                 |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                                   | Art. 20 - Zone Territoriali Omogenee di completamento tipo "B" pag. 18 20.1<br>Z.T.O tipo "B1" |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>         | NO                                                                                             |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>           | NO                                                                                             |
| <b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b> | NO                                                                                             |
| <b>Residua potenzialità edificatoria:</b>                              | NO                                                                                             |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione con garage pertinenziale**

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra con cortile pertinenziale, esposizione nord-ovest, accessibile da vano scala condominiale dotato di ascensore che collega il piano interrato con i vari livelli fuori terra.

Il tutto appartenente al fabbricato di tipologia plurifamiliare ubicato in Comune di Vigonovo, via Isonzo n.16, le cui parti comuni, oltre alla porzione ex artt.1117 e ss.cc. o per destinazione, sono costituite da ingresso condominiale, vano scala, area scoperta adibita a camminamento e spazio manovra.

Il fabbricato in esame è il corpo C, parte del complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica, denominati A, B e C, che costituiscono un supercondominio.

L'unità abitativa in perizia si sviluppa su un unico piano ed è composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.1 camere, n.1 ripostiglio, n.1 bagno con vasca, n.1 WC, cortile esclusivo Per la distribuzione si rinvia alla planimetria catastale (cfr. allegato 03).

L'unità abitativa ha una superficie utile calpestabile di mq. 54,41, il garage di mq. 19,43 mentre il cortile in uso esclusivo di circa mq 87,50. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di circa 80,53 mq, per le cui modalità di calcolo si rinvia al successivo punto "Informazioni relative

al calcolo della consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **80,53**

E' posto al piano: Abitazione al piano terra - Garage al piano primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano interventi successivi al rilascio dell'agibilità

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 l'appartamento e m. 2,40 il garage

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Durante il sopralluogo, è stata rilevata un'importante infiltrazione alla base del muro che delimita l'unità abitativa dall'ingresso condominiale e dal giardino esclusivo, su entrambi i lati, con distacco dell'intonaco fino a un'altezza di circa 50-60 cm da terra.

Analoga situazione è stata accertata anche nel muro dell'unità antistante, che la delimita dall'ingresso condominiale e dal cortile esclusivo e comune.

Tale problematica è verosimilmente riconducibile a una perdita dell'impiantistica o a un possibile allagamento del piano.

Infiltrazioni sono state rilevate anche nella muratura del disimpegno di accesso all'autorimessa al piano interrato, zona ascensore.

Per accertare le cause di tali vizi, si consiglia di procedere con un'indagine mediante l'utilizzo di gas traccianti.

L'impianto elettrico risulta essere conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione completata nel 2005 come da istanza di rilascio Certificato di agibilità, avvenuto in data 07/04/2005. Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere sulla copertura per verificarne lo stato di conservazione.

Nel suo insieme, fatta eccezione dei suddetti vizi, l'immobile risulta in normali condizioni di conservazione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                 |                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                                                            |
| Infissi interni | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>normali</b>                                                                                                                                    |
| Pareti esterne  | materiale: <b>laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>normali</b><br>Note: Si richiamano i vizi accertati alla base della muratura del piano terra rinviando alla documentazione fotografica. |
| Pavim. Esterna  | materiale: <b>cemento lisciato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>                                                                                                                                                        |
| Pavim. Interna  | materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>normali</b><br>Riferito limitatamente a: La pavimentazione è riferita a quella del soggiorno-angolo cottura                                                              |

|                     |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavim. Interna      | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>normali</b><br>Riferito limitatamente a: La pavimentazione è riferita a quella del reparto notte (disimpegno, ripostiglio, camera) |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: La pavimentazione è riferita a quella del bagno e del WC                         |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                         |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                      |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>normale</b>                                                                                         |

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI Via Isonzo n. 16 |      |       |     |                                    |                                                               |                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| Unità                                                                                | Fog. | Part. | Sub | Destinazione o Z.T.O.              | Coefficiente di ponderazione                                  | Superficie Lorda | Superficie Commerciale |
| <b>A</b>                                                                             | 8    | 967   | 61  | Residenziale p.t.                  | 100 %                                                         | Mq. 63,00        | Mq. 63,00              |
|                                                                                      |      |       |     | Area scoperta esclusiva (mq 87,50) | 10 % fino sup. vani principali e accessori a servizio diretto | Mq. 63,00        | Mq. 6,30               |
|                                                                                      |      |       |     |                                    | 2 % per parte eccedente                                       | Mq. 24,50        | Mq. 0,49               |
| <b>B</b>                                                                             | 8    | 967   | 42  | Garage                             | 50%                                                           | Mq. 21,48        | Mq. 10,74              |
| <b>Totale</b>                                                                        |      |       |     |                                    |                                                               |                  | <b>Mq. 80,53</b>       |

| Destinazione | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 0      | 80,53                       | 1,00   | 80,53                  | € 1.050,00      |
|              |                        |        | <b>80,53</b>                |        | <b>80,53</b>           |                 |

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Vigonovo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 11/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 01/08/2003, ai nn. 40.485; trascritto a VENEZIA, in data 13/08/2003, ai nn. 33294/21460.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] dal 11/05/2005 al 13/04/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 11/05/2005, ai nn. 57.647; trascritto a VENEZIA, in data 19/05/2005, ai nn. 21747/12841.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED] dal 13/04/2006 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 13/04/2006, ai nn. 65.956; trascritto a VENEZIA, in data 26/04/2006, ai nn. 18281/10541.

**Identificativo corpo: A - Abitazione con garage pertinenziale**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigonovo (VE), Via Isonzo n.16 Libero

## 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 [REDACTED] contro [REDACTED] CF [REDACTED];

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 16/01/2024 ai nn. 34 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2024 ai nn. 4980/3721;

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] CF [REDACTED]; Derivante da:  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: € 320.000; Importo capitale: € 160.000 ; A rogito di Notaio MARTUCCI

CARLO in data 13/04/2006 ai nn. 65957/7405; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/01/2006 ai nn. 18282/4564

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

### **Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** euro 744,32.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Dalla lettura del Bilancio preventivo anno 2024-2025 non risultano spese straordinarie deliberate.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** euro 9942,00.

L'importo è desunto dal Prospetto rate - Esercizio ordinario Gestione 2024-2025, approvato con Verbale di Assemblea Ordinaria del 18/02/2025, da cui si evince:

- Preventivo di gestione ordinaria 2024-2025 - Periodo 01/09/2024 - 31/08/2025

Importo deliberato pari a Euro 744,32

- Saldo fine esercizio precedente 2023-2024 - Periodo 01/09/2023 - 31/08/2024 Importo deliberato pari a Euro 9.477,16

Si ricava che l'importo delle rate esercizio ordinario non ancora scaduto è di Euro 279,00 ripartito in rate mensili di euro 93,00 (30-06, 30-07 e 30-08-2025)

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà intestati a [REDACTED], riferiti alla Palazzina C (o 1), di cui fanno parte le unità immobiliari interessate dal pignoramento, ammontano a 65/1000.

Mentre i millesimi di spettanza per il Supercondominio risultano pari a 83,3333/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

- Stima sintetica o comparativa.
- Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

- A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del

terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

**Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico** in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde all'Anno 2024- 3° semestre (cfr. allegato 12), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

#### **Individuazione del valore comparativo**

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

**A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, mercato-immobiliare.it e il borsinoimmobiliare.it.

Vigonovo, con una popolazione di 9.854 abitanti, è un comune della città metropolitana di Venezia. Dista circa 26 Km da Venezia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, è la frazione di Galta con oltre 49 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi al centro.

In totale sono presenti 233 annunci immobiliari, di cui 218 in vendita e 15 in affitto, con un indice complessivo di 23 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Vigonovo è compreso tra 940 €/m<sup>2</sup> e 1.445 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.730 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 23% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.260 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 42% inferiore alla quotazione media provinciale (3.015 €/m<sup>2</sup>). Nel mese di Maggio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.554 al metro quadro, con un aumento del 5,57% rispetto a Maggio 2024 (1.472 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 72). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Per quanto riguarda le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, si è rilevato che le quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

- Appartamenti: Valore medio 1665 Euro/mq (Min.1535 Euro/mq - Max.1796 Euro/mq)  
(fonte di rif. Borsino immobiliare.it)

**B. Indagini indirette:** Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'immobile in perizia ricade in zona classificata dall'OMI come Centrale/CAPOLUOGO codice di

zona B1, dove a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, per la destinazione residenziale e tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili, sono attribuiti per l'ultimo periodo pubblicato, Anno 2024 - 2° semestre i seguenti valori unitari, i seguenti valori (cfr. all.12):

- Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione: Valore medio 1425 Euro/mq (Min. 1200 – Max. 1650 Euro/mq)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, lo scrivente CTU facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione, che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, redige la stima dei beni in perizia, determinando il valore degli stessi immobili allo stato libero come di seguito specificato, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI perchè, nonostante si discosta per difetto rispetto al Valore desunto dalle indagini dirette, il numero di annunci totali sui quali è basato il rilievo diretto è esiguo e quindi l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

**In conclusione**, si assume come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 1425, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione (cfr. all. 12), che in applicazione delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate emesse con Provvedimento del 27/07/2007, per stato conservativo ottimo si intende gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni.

Al valore assunto il C.T.U. applicherà un coefficiente correttivo globale ai sensi del D.M. 16 marzo 2011 il quale stabilisce che *i valori e/o canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.*

L'applicazione dei coefficienti di merito alle quotazioni di riferimento, oltre ad essere giustificato dal fatto che l'immobile in esame è stato ultimato nel 2005 (si vd. certificato di agibilità rilasciato in data 07.04.2005, cfr. allegato 08) e che non è stato negli ultimi quattro anni interessato da un intervento di ristrutturazione complessivo, si rende necessaria poiché, per quanto queste quotazioni possano dirsi precise dacché già comprensive di valutazioni e osservazioni inerenti le due principali condizioni valutative che sono la zona e la destinazione, occorre tuttavia evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente il valore medio assunto come base di calcolo aggiustandolo con tutte le considerazioni e riflessioni che il bene oggetto di valutazione merita, date le sue particolari caratteristiche intrinseche rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Nella presente valutazione non saranno applicati tutti coefficienti di merito ricavabili dalla dottrina e dalla letteratura estimativa, ma solo quelli ritenuti dal tecnico estimatore indispensabili per determinare e meglio individuare la porzione rimanente di valore.

Attraverso l'applicazione dei coefficienti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, si pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il coefficiente globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti Ki individuati, nella presente stima, facendo riferimento alle seguenti fonti: "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa; "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore; D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122 del 27-05-2011.

Al valore medio dell'immobile (Vmed.) si applica un coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K, prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = ( K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e )$$

Dalla seguente formula si ricava il Valore medio di stima:

$$V_m \text{ di stima} = V_{medio} \times K$$

- a) K1 = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
- b) K2 = coefficiente di piano;
- c) K3 = coefficiente di posizione ed esposizione.
- d) K4 = Taglio dell'alloggio

#### INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ ABITATIVE:

##### a) Estratto Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (K1)

Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

| Età e qualità dell'edificio          | Stato conservativo e manutentivo alloggi |       |          |         |
|--------------------------------------|------------------------------------------|-------|----------|---------|
|                                      | ottimo                                   | buono | mediocre | pessimo |
| <b>Immobile di 10 - 20 anni</b>      |                                          |       |          |         |
| lusso                                | 0,90                                     | 0,85  | 0,80     | -       |
| signorile                            | 0,85                                     | 0,80  | 0,75     | -       |
| medio                                | 0,80                                     | 0,75  | 0,70     | -       |
| popolare                             | 0,75                                     | 0,70  | 0,65     | -       |
| ultrapopolare                        | -                                        | -     | -        | -       |
| <b>Immobile di 21 - 40 anni</b>      |                                          |       |          |         |
| lusso                                | 0,85                                     | 0,80  | 0,75     | 0,65    |
| signorile                            | 0,80                                     | 0,75  | 0,70     | 0,60    |
| medio                                | 0,75                                     | 0,70  | 0,65     | 0,55    |
| popolare                             | 0,70                                     | 0,65  | 0,60     | 0,50    |
| ultrapopolare                        | -                                        | -     | -        | -       |
| <b>Immobile di anni 41 - 60 anni</b> |                                          |       |          |         |
| lusso                                | 0,80                                     | 0,75  | 0,70     | 0,60    |
| signorile                            | 0,75                                     | 0,70  | 0,65     | 0,55    |
| medio                                | 0,70                                     | 0,65  | 0,60     | 0,50    |
| popolare                             | 0,65                                     | 0,60  | 0,55     | 0,45    |
| ultrapopolare                        | -                                        | -     | -        | -       |

Come età dell'immobile si assume la data di rilascio dell'autorizzazione ad abitare rilasciata dal Comune, ovvero il 2005. Dopo tale data il fabbricato e l'unità in perizia non sono stati più interessati da un intervento di ristrutturazione.

Nel complesso lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è mediocre (scadente), in quanto al momento del sopralluogo sono risultate in condizioni scadenti quattro elementi tra quelli di seguito elencati:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

nello specifico: pareti e soffitti, infissi interni, infissi esterni, servizi igienici con l'ulteriore necessità di dover accertare lo stato di conservazione dell'impiantistica in generale.

**b) Estratto Tabella Coefficiente di piano (K2) (da considerare solo per gli edifici plurifamiliari)** Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

| Coefficiente di piano | Per edifici privi di ascensore                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
|                       | Descrizione                                           |
| 0,97                  | per le abitazioni situate al piano terreno e rialzato |
| 0,90                  | per le abitazioni situate al piano primo              |
| 0,90                  | per le abitazioni situate al piano secondo            |
| 0,80                  | per le abitazioni situate al piano terzo              |
| 0,70                  | per le abitazioni situate al piano quarto             |
| 0,55                  | per le abitazioni situate al piano quinto             |
| 0,40                  | per le abitazioni situate al sesto piano              |

**c) Estratto Tabella Coefficiente di posizione ed esposizione (K3)**

Fonte : D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122/2011

Per immobili dotati di posizione ed esposizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente, all'interno dell'intervallo 0,9 - 1,10 ed in particolare:

| Coefficiente di posizione ed esposizione | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,10                                     | quando l'unità gode di particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare) |
| 1,00                                     | <b>quando le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento</b>                                                                                                                                                                                                    |
| 0,90                                     | quando l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o in punti di particolare degrado sociale                                                                                                           |

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale Unità abitativa**

| Unità | K1   | K2   | K3   | K           |
|-------|------|------|------|-------------|
| Sub 5 | 0,70 | 0,97 | 1,00 | <b>0,68</b> |

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

$$V_m \text{ di stima} = \text{€/mq} (1200 + 1650) \times 1/2 \times 0,68 = 969 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di **969 €/mq**.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
Uffici del registro di VENEZIA;  
Ufficio tecnico di VIGONovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it,
- B.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- A.** Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:  
Abitazioni abitabili – ottimo stato di conservazione Euro/mq (1535-1796)
- B.** Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, Centrale/CAPOLUOGO, Codice zona: B1, immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari:  
Abitazioni di tipo civili - ottimo stato di conservazione Euro/mq (1200-1650).

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**A - Abitazione con garage pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.556,50.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale                                      | 80,53                             | € 969,00               | € 78.033,57               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 78.033,57               |
| aumento del 0.00%                                 |                                   |                        | € 0,00                    |
| aumento del 0.00%                                 |                                   |                        | € 0,00                    |
| <b>Valore Finale</b>                              |                                   |                        | <b>€ 78.033,57</b>        |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 78.033,57               |
| Valore accessori                                  |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 78.033,57               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                        | € 39.016,79               |
| Valore di stima                                   |                                   |                        | € 0,00                    |

### Riepilogo:

| <b>ID</b>                                        | <b>Immobile</b>                      | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A -<br>Abitazione<br>con garage<br>pertinenziale | Abitazione di<br>tipo civile<br>[A2] | 80,53                   | € 78.033,57                          | € 39.016,79                   |

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 11.075,04 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:                                         | € 9.942,00  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                             | € 0,00      |

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell' unità immobiliare in perizia si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione con garage pertinenziale**

| <b>Tipologia</b>                            | <b>Costo</b> |
|---------------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria          | Da definire  |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | Da definire  |

**Totale costi di cancellazione:** Da definire**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 30.965,51**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:** A - Abitazione con garage pertinenziale**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

| <b>ID</b>                               | <b>Valore diritti e quota</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| A - Abitazione con garage pertinenziale | 39.016,79                     |

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare in perizia si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegato 01\_Visura catastale Sub 61  
 Allegato 02\_Visura catastale Sub 42  
 Allegato 03\_PLN Sub 61  
 Allegato 04\_PLN Sub 42  
 Allegato 05\_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni  
 Allegato 06\_Accesso atti Ufficio anagrafe  
 Allegato 07\_Accesso atti Ufficio tecnico  
 Allegato 08\_Titoli edili ed elaborato grafico  
 Allegato 09\_Trascrizione atto compravendita  
 Allegato 10\_Iscrizione ipotecaria  
 Allegato 11\_Trascrizione pignoramento  
 Allegato 12\_Visura Banca dati OMI  
 Allegato 13\_Verbale sopralluogo  
 Allegato 14\_Rilievo fotografico  
 Allegato 15\_Copia autenticata atto compravendita

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lotto                                    | 001 - Appartamento con garage pertinenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale:</b><br>1/2 di - Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Identificativo catastale                 | <b>Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u><br>1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED]<br>il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di<br>con [REDACTED]<br>2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED]<br>il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di<br>con [REDACTED],<br>foglio 8, particella 967, subalterno 61, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano T,<br>comune VIGONOVO, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie<br>70 mq, rendita € 234,99<br><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u><br>1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED]<br>il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]<br>con [REDACTED]<br>2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED]<br>il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]<br>con [REDACTED],<br>foglio 8, particella 967, subalterno 42, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano S1,<br>comune VIGONOVO, categoria C/6, classe 9, consistenza 20 mq, superficie<br>22 mq, rendita € 38,22 |
| Valore                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>28.193,27€</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Data generazione:  
07-06-2025 11:06

---

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

promossa da: **CONDOMINIO ZAFFIRO**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **13/2024 + 145/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**

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

**Lotto 001 - Appartamento con garage pertinenziale**

**Esperto alla stima:** Arch. Sonia Adami  
**Codice fiscale:** DMASNO65A64Z600T  
**Studio in:** via Teatro Vecchio 7 – 30171 Mestre Venezia  
**Telefono:** +39 329 1055566  
**Fax:** +39 329 1055566  
**Email:** architettoadami@gmail.com  
**Pec:** sonia.adami@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Isonzo n.16 - Vigonovo (VE) - 30030

**Descrizione generica:** Appartamento a destinazione residenziale posto al piano terra con garage pertinenziale al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a blocco costituito da n. 8 unità abitative e n.12 unità ad uso autorimessa. Detto fabbricato, individuato con la lettera "C" nei titoli abilitativi, è parte di un complesso immobiliare costituito da n.3 edifici che costituiscono un supercondominio. Da atto notarile di compravendita le unità immobiliari pignorate partecipano ai beni comuni individuati in catasto con i subb. 1, 4 e 6, mentre non partecipano ai beni individuati coi subb. 2, 3 e 5, comuni ad altre unità del fabbricato.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento con garage pertinenziale

**Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale:** Via Isonzo n.16

### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], CF [REDACTED];  
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 16/01/2024 ai n. 34  
iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2024 ai nn. 4980/3721;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UNEP DI VENEZIA in data 30/05/2025 ai nn.  
3365/2025 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2025 ai nn. 22146/16227;

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 320.000;  
Importo capitale: € 160.000; A rogito di Notaio MARTUCCI CARLO in data 13/04/2006 ai nn. 65957/7405;  
Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2006 ai nn. 18282/4564

### Valore lotto:

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

**€ 64.189,89**



## Indice

|                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Riassunto perizia con avvertenze .....</b>                                                              | <b>2</b> |
| <b>Identificativo Lotto: 001 – Fog.6 particella 497, sub._cat. A/2 – sub.8 cat. C/6 – sub.1 BCNC .....</b> | <b>2</b> |
| <b>Sommario .....</b>                                                                                      | <b>4</b> |
| <b>Premessa .....</b>                                                                                      | <b>6</b> |

### Lotto: 001

|                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Risposta al primo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| <b>2. Risposta al secondo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>9</b>  |
| Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale                                                                                                                                                                   |           |
| <b>3. Risposta al terzo punto del quesito .....</b>                                                                                                                                                                                              | <b>9</b>  |
| Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari                                                                                                                                                                       |           |
| <b>4. Risposta al quarto punto del quesito .....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>11</b> |
| Regolarità urbanistica                                                                                                                                                                                                                           |           |
| 4.1. Pratiche edilizie:                                                                                                                                                                                                                          |           |
| 4.1.1. Conformità edilizia                                                                                                                                                                                                                       |           |
| 4.1.2. Conformità urbanistica                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento                                                                                                                                                                  |           |
| <b>5. Risposta al quinto punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                              | <b>16</b> |
| Stato di possesso e atto di provenienza                                                                                                                                                                                                          |           |
| <b>6. Risposta al sesto punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                               | <b>17</b> |
| Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene                                                                                                                                                                                                     |           |
| 6.1. Vincoli ed oneri giuridici                                                                                                                                                                                                                  |           |
| 6.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente                                                                                                                                                                          |           |
| 6.3. Misure Penali                                                                                                                                                                                                                               |           |
| <b>7. Risposta al settimo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>18</b> |
| 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 |           |
| <b>8. Risposta all'ottavo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>18</b> |
| Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati                                                                                                                                                                        |           |
| 8.1.1. Criterio di stima                                                                                                                                                                                                                         |           |
| 8.2.2. Fonti di informazione                                                                                                                                                                                                                     |           |
| 8.3.3. Valutazioni corpi                                                                                                                                                                                                                         |           |
| 8.4.4. Adeguamenti e correzioni della stima                                                                                                                                                                                                      |           |
| 8.5.5. Prezzo base d'asta del lotto 1                                                                                                                                                                                                            |           |
| 8bis Classamento energetico dell'immobile                                                                                                                                                                                                        |           |
| <b>9. Risposta al nono punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                                | <b>25</b> |
| Valutazione della sola quota indivisi                                                                                                                                                                                                            |           |
| <b>10. Risposta al decimo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>25</b> |
| Elenco allegati                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| <b>11. Risposta all'undicesimo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>26</b> |
| Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro                                                                                                                                                                             |           |
| <b>12. Risposta all'undicesimo punto del quesito.....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>26</b> |
| Schema identificativo dei beni da porre all'asta                                                                                                                                                                                                 |           |



## 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 esplicitando 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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

- 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
- 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  - 1. lotto;
  - 2. diritto reale staggitto
  - 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.



## Premessa

### PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 13/2024

Udienza di conferimento dell'incarico: 17.04.2024

- Giuramento C.T.U. : 17.04.2024
- Termini concessi per il deposito: 26.05.2025 (30 gg prima dell'udienza)
- Prossima udienza fissata in data : 25.06.2025 ore 11.50

In data 25.01.2017, il [REDACTED] ha depositato presso il Tribunale di Venezia istanza di emissione decreto ingiuntivo per la somma complessiva di euro 749,93, relativa a spese condominiali non pagate, a carico del signor [REDACTED]. Tali spese si riferiscono al mancato pagamento della prima rata, di euro 544,93, con scadenza 15.06.2016, e della seconda rata, di euro 205,00, con scadenza 31.08.2016, come indicato nel prospetto rate del preventivo di gestione condominiale per il periodo 01.04.2016-31.03.2017, allegato all'istanza.

In data 24.01.2017 il Giudice di Pace di Venezia, emetteva decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n.65/17 Ing. nel procedimento n.126/2017 R.G. intimando al signor [REDACTED] il pagamento di complessivi euro 1.323,91 entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento dello stesso.

In data 20.10.2023 viene notificato atto di precetto in rinnovazione poiché la notifica del titolo e del precetto non sortivano alcun effetto, intimando il pagamento della somma complessiva di euro 1.766,72 entro e non oltre il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso.

In data 16.01.2024, rimanendo inevasa la suddetta richiesta, il [REDACTED] procedeva ad emettere atto di pignoramento trascritto il giorno 14/02/2024 ai nn.4980/3721 e in seguito istanza di vendita dei beni immobili di proprietà del signor [REDACTED] facenti parte del Condominio Zaffiro sito in Via Isonzo n.16 (30030) Comune di Vigonovo (VE) e catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 8, Particella 967, sub 61 cat. A/2 (abitazione) e sub 42 cat.C/6 (garage), ivi compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto ex art.1117 e ss. C.C. o per destinazione.

Le operazioni peritali, presa visione degli atti e dei documenti di causa, formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come segue.

#### Svolgimento operazioni peritali:

In data 24/02/2024, il CTU estrae dal portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio visura storica per immobile e copia della planimetria catastale dei singoli beni immobili oltre all'elaborato planimetrico con elenco subalterni (cfr. allegato da 01 a 05).

In data 14/04/2025, unitamente al custode Avv. Glauco Susa viene effettuato il sopralluogo dei beni pignorati.

In data 24/02/2025, il CTU invia all'Ufficio Anagrafe istanza di rilascio dei certificati di residenza e dello stato famiglia del signor [REDACTED], ricevendo riscontro solo in data 05/03/2025 (cfr. allegato 06).

In data 25/02/2025, il CTU deposita istanza di accesso agli atti del Comune di Vigonovo-Ufficio Tecnico, al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in perizia. In data 05/03/2025 l'Ufficio invia copia dei titoli edilizi ed elaborati grafici reperiti (cfr. allegato da 07, 08).

In data 25/05/2025, il CTU effettua l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Direzione Provinciale di Venezia\_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative ai beni immobili oggetto di perizia (cfr. allegato da 09 a 11).



In data 25/05/2025, viene fatto l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari reperendo i dati necessari al fine della determinazione del valore di mercato dei beni immobili in perizia (cfr. allegato 12).

In data 14/06/2025, il CTU effettua il deposito dell'elaborato peritale con conseguente invio a mezzo pec di una copia alle parti costituite oltreché al nominato custode. Viene altresì trasmessa copia agli esecutati a mezzo raccomandata AR.

#### PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 13/2024 +145/2025

Con provvedimento emesso in data 22/10/2025 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Francesca Orlando dispone la riunione del fascicolo rubricato al N.R.G. 145/2025 a quello già pendente a sé al RGE 13/2024, affinché procedano in un unico processo.

A seguito di tale provvedimento in data 18/12/2025 il G.E. dispone *che lo scrivente perito già nominato provveda ad integrare la perizia già effettuata per la medesima quota, concedendo allo stesso termine di 60 giorni per l'espletamento dell'incarico.*

*Rinvia all'udienza del 05.03.2026 ore 10.00.*

Con ordinanza del 29/12/2025 il G.E. Dott.ssa Francesca Orlando rinvia l'udienza del 05/03/2026, all'udienza del 11/03/2026 avanti a sé, stessa ora e medesimi incumbenti.

#### Premesse:

Come esposto in epigrafe, in data 24.01.2017 il Giudice di Pace di Venezia emetteva decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 65/17 nel procedimento n. 126/2017 R.G., intimando al signor [REDACTED] il pagamento di complessivi euro 1.323,91 entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento dello stesso.

Nel corso del procedimento esecutivo n. RG 13/2024 sono maturati altri crediti per spese condominiali per un totale di euro 8.296,07, per il recupero dei quali il [REDACTED] in data 08.05.2024 depositava presso il Giudice di Pace di Venezia ricorso per ingiunzione di pagamento.

In data 27.03.2025 il Giudice di Pace di Venezia ha emesso decreto ingiuntivo n. 1138/2025 nel procedimento n. 2786/2024 R.G., con il quale ha ingiunto a [REDACTED] e [REDACTED], responsabili in solido, di pagare immediatamente al [REDACTED] l'importo capitale di euro 8.296,07, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo e oltre alle spese del procedimento liquidate in euro 576,00 per compensi oltre spese generali e occorrente.

In data 10.04.2025 viene loro notificato il decreto ingiuntivo n. 1138/2025 emesso dal Giudice di Pace di Venezia, immediatamente esecutivo, e l'atto di precetto, intimando il pagamento della somma complessiva di euro 10.336,33 entro e non oltre il termine di dieci giorni dalla notifica dello stesso.

In data 23.06.2025, il [REDACTED] interviene nella procedura esecutiva n.13/2024, promossa dallo stesso nei confronti di [REDACTED] per il credito su esposto, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che dalla stessa sarà ricavata, in qualità di creditore chirografario.

#### Svolgimento operazioni peritali a seguito ordinanza del GE emessa in data 18/12/2025:

Ad integrazione dell'attività peritale già svolta, a cui ha fatto seguito il deposito dell'elaborato peritale in data 14/06/2025, il CTU ha effettuato in data 07.01.2026 l'accesso online al fascicolo di causa per visionare la documentazione presente in atti.

In data 07 e 08.01.2026 è stato effettuato l'accesso online presso l'Agenzia delle Entrate\_Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio, al fine di accertare tramite visura per soggetto, l'esistenza di nuove eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni immobili oggetto di perizia (cfr. allegato A, B e C).



In data 08.01.2026, è stato effettuato l'accesso online all'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (cfr. allegato D) al fine di verificare la corrispondenza con i dati rilevati in data 25.05.2025 (cfr. allegato 12), su cui è stato determinato il valore di mercato dei beni immobili in perizia depositata, con quelli pubblicati alla data odierna.

Dal confronto si è appurato che le caratteristiche di zona e il valore di mercato assunto in precedenza come riferimento non hanno subito alcuna modifica:

- Dati visibili alla data del 25.05.2025:  
Anno 2024 – Semestre 2  
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO  
Codice di zona B1, microzona 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione Residenziale, alle quali, con "stato conservativo" ottimo, viene assegnato un Valore di Mercato medio di 1425 €/mq (Min 1200 €/mq – Max 1650 €/mq).
- Dati visibili alla data del 08.01.2026:  
Anno 2025 – Semestre 1  
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO  
Codice di zona B1, microzona 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili con destinazione Residenziale, alle quali, con "stato conservativo" ottimo, viene assegnato un Valore di Mercato medio di 1425 €/mq (Min 1200 €/mq – Max 1650 €/mq).

Accertato quanto sopra in data 09/01/2026 il CTU effettua il deposito dell'elaborato peritale come da ordinanza del GE del 18/12/2025, con invio di copia alle parti costituite e al nominato custode mediante pec e agli esecutari a mezzo raccomandata AR all'indirizzo comunicato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vigonovo.



**Via Isonzo n.16**



primaria a circa 950 mt, Scuola secondaria a circa 850 mt, Pista di pattinaggio comunale a circa 230 mt, Palazzetto dello Sport a circa 3,8 Km

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Villa Pisani Museo Nazionale a circa 5,6 Km.

**Principali collegamenti pubblici:** Busitalia line E071 fermata a circa 650 mt , ACTV Linea 55E fermata a circa 950 mt

**Identificativo corpo:** A - Abitazione con garage pertinenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Isonzo n.16

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

foglio 8, particella 967, subalterno 61, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano T, Comune VIGONOVO, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 234,99

Ulteriori informazioni: Dati di superficie: Totale escluse aree scoperte b): 63 m2

Derivante da:

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n.19233.1/2004)

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VE0215358 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99285.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042939 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.12604.1/2018)

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. VE0245178 in atti dal 02/12/2005



VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61052.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. VE0253916 del 16/12/2005

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/12/2004, prot. n. VE0270960

Confini: Abitazione confina con altra unità distinta con il sub 64, con vano scala comune distinto con il sub 4 e con area pedonale comune distinta con il sub 6, salvis.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED],

foglio 8, particella 967, subalterno 42, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano S1, Comune VIGONOVÒ, categoria C/6, classe 9, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € 38,22

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042920 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12585.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042920 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.12585.1/2018)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. VE0245178 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61052.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/12/2004, prot. n. VE0270960

Confini: Il garage confina con altra unità distinta con i subb 41 e 43, con corsia di manovra come distinta con il sub 6, salvis.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 03/171

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di n.3 palazzine ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/2003 al n. di prot. 10586/03

Rilascio in data 24/12/2003 al n. di prot. 10586/03



Numero pratica: 04/0024

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.03/0171

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 10/02/2004 al n. di prot. 2186

Numero pratica: 04/100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche alla distribuzione interna - Varianti alla forometria

Presentazione in data 07/05/2004 al n. di prot. 7451

Abitabilità/agibilità in data 07/05/2005 al n. di prot. 0006092

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                                                        |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b>                                | Piano regolatore generale                                                                      |
| <b>Zona omogenea:</b>                                                  | Z.T.O. tipo B1                                                                                 |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                                   | Art. 20 - Zone Territoriali Omogenee di completamento tipo "B" pag. 18 20.1<br>Z.T.O tipo "B1" |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>         | NO                                                                                             |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>           | NO                                                                                             |
| <b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b> | NO                                                                                             |
| <b>Residua potenzialità edificatoria:</b>                              | NO                                                                                             |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione con garage pertinenziale**

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra con cortile pertinenziale, esposizione nord-ovest, accessibile da vano scala condominiale privo di ascensore.

Il tutto appartenente al fabbricato di tipologia plurifamiliare ubicato in Comune di Vigonovo, via Isonzo n.16, le cui parti comuni, oltre alla porzione ex artt.1117 e ss.cc. o per destinazione, sono costituite da ingresso condominiale, vano scala, area scoperta adibita a camminamento e spazio manovra.

Il fabbricato fa parte del complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica denominati A-B-C, il fabbricato C è quello in esame, costituiti in supercondominio.

L'unità abitativa in perizia si sviluppa su un unico piano ed è composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.1 camere, n.1 ripostiglio, n.1 bagno con vasca, n.1 WC, cortile esclusivo.

Per la distribuzione si rinvia alla planimetria catastale (cfr. allegato 03).

L'unità abitativa ha una superficie utile calpestabile di mq. 54,41, il garage di mq. 19,43 mentre il cortile ad uso esclusivo di circa mq 87,50. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di circa 80,53 mq, per le cui modalità di calcolo si rinvia al successivo punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,53**

E' posto al piano: Abitazione al piano terra - Garage al piano primo sottostrada

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano interventi successivi al rilascio dell'agibilità

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Durante il sopralluogo, è stata rilevata un'importante infiltrazione alla base del muro che delimita l'unità abitativa dall'ingresso condominiale e dal giardino esclusivo, su entrambi i lati, con distacco dell'intonaco fino a un'altezza di circa 50-60 cm. Tale problematica è verosimilmente riconducibile a un malfunzionamento dell'impiantistica o a un possibile allagamento della portineria. Infiltrazioni sono state rilevate anche nella muratura del disimpegno di accesso all'autorimessa al piano interrato, zona ascensore. Per accertare la causa esatta del problema, si consiglia di procedere con un'indagine mediante l'utilizzo di gas traccianti.

Un'analogia infiltrazione è stata accertata anche nel muro dell'unità antistante, che la delimita dall'ingresso condominiale e dal cortile esclusivo e comune.

L'impianto elettrico risulta essere conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione completata

Pag. 13

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



nel 2005 come da istanza di rilascio Certificato di agibilità, avvenuto in data 07/04/2005. Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere sulla copertura per verificarne lo stato di conservazione.

Nel suo insieme l'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                     |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                                                            |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>normali</b>                                                                                                                                    |
| Pareti esterne      | materiale: <b>laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>normali</b><br>Note: Si richiamano i vizi accertati alla base della muratura del piano terra rinviando alla documentazione fotografica. |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>cemento lisciato</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>                                                                                                                                                        |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>normali</b><br>Riferito limitatamente a: La pavimentazione è riferita a quella del soggiorno-angolo cottura                                                              |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>normali</b><br>Riferito limitatamente a: La pavimentazione è riferita a quella del reparto notte (disimpegno, ripostiglio, camera)                                        |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b><br>Riferito limitatamente a: La pavimentazione è riferita a quella del bagno e del WC                                                                |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                   |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                             |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>normale</b>                                                                                                                                |

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

| SUPERFICI PRINCIPALI                                                      |      |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                               | %    | ANNOTAZIONI                               |
| Superficie utile netta calpestabile                                       | 100% |                                           |
| Muri perimetrali                                                          | 100% | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione                                             | 50%  | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde                                                                  | 75%  | Altezza media minima mt 2,40              |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili<br>* collegati ai vani principali | 60%  | Altezza media minima mt 2,40              |



| SUPERFICI DI ORNAMENTO                             |           |                                                          |
|----------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                        | INCIDENZA | ANNOTAZIONI                                              |
| Balconi e Lastrici solari                          | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii                                    | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |

## PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

| SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI                                       |           |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                | INCIDENZA | ANNOTAZIONI                                             |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori<br>* non collegati ai vani principali | 20%       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| Locali accessori<br>* collegati ai vani principali                         | 35%       | Altezza minima 2,40                                     |
| Locali tecnici                                                             | 15%       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| Box <sup>(1)</sup><br>* collegato ai vani principali                       | 60%       | Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |

## PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

| CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI Via Isonzo n. 16 |      |       |     |                                    |                                                               |                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| Unità                                                                                | Fog. | Part. | Sub | Destinazione o Z.T.O.              | Coefficiente di ponderazione                                  | Superficie Lorda | Superficie Commerciale |
| A                                                                                    | 8    | 967   | 61  | Residenziale p.t.                  | 100 %                                                         | Mq. 63,00        | Mq. 63,00              |
|                                                                                      |      |       |     | Area scoperta esclusiva (mq 87,50) | 10 % fino sup. vani principali e accessori a servizio diretto | Mq. 63,00        | Mq. 6,30               |
|                                                                                      |      |       |     |                                    | 2 % per parte eccedente                                       | Mq. 24,50        | Mq. 0,49               |
| B                                                                                    | 8    | 967   | 42  | Garage                             | 50%                                                           | Mq. 21,48        | Mq. 10,74              |
| <b>Totale</b>                                                                        |      |       |     |                                    |                                                               |                  | <b>Mq. 80,53</b>       |

| Destinazione | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 0      | 80,53                       | 1,00   | 80,53                  | € 969,00        |
|              |                        |        | <b>80,53</b>                |        | <b>80,53</b>           |                 |



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Vigonovo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1650

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

██████████ (CF ██████████) sede in ██████████

Diritto di: Proprietà per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 11/05/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 01/08/2003, ai nn. 40.485; trascritto a VENEZIA, in data 13/08/2003, ai nn. 33294/21460.

**Titolare/Proprietario:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████ dal 11/05/2005 al 13/04/2006.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 11/05/2005, ai nn. 57.647; trascritto a VENEZIA, in data 19/05/2005, ai nn. 21747/12841.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ (CF ██████████) nato in ██████████ il ██████████ - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di ██████████ ██████████ con ██████████ (CF ██████████) nata in ██████████ il ██████████ - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di ██████████ con ██████████ dal ██████████ ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Martucci, in data 13/04/2006, ai nn. 65.956/7404; trascritto a VENEZIA, in data 26/04/2006, ai nn. 18281/10541.

**Identificativo corpo: A - Abitazione con garage pertinenziale**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vigonovo (VE), Via Isonzo n.16 Libero



## 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 [REDACTED] contro [REDACTED] CF. [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di TTO GIUDIZIARIO UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 16/01/2024 ai nn. 34 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2024 ai nn. 4980/3721;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO UNEP DI VENEZIA in data 30/05/2025 ai nn. 3365/2025 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2025 ai nn. 22146/16227;

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 320.000; Importo capitale: € 160.000 ; A rogito di Notaio MARTUCCI CARLO in data 13/04/2006 ai nn. 65957/7405; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2006 ai nn. 18282/4564

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 6.3 Misure Penali

Nessuna.



## Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 744,32.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 9942,00.

Il suddetto importo è desunto dal Prospetto rate - Esercizio ordinario Gestione 2024-2025, approvato con Verbale di Assemblea Ordinaria del 18/02/2025, da cui si evince:

- Preventivo di gestione ordinaria 2024-2025 - Periodo 01/09/2024 - 31/08/2025 Importo deliberato pari a Euro 744,32

- Saldo fine esercizio precedente 2023-2024 - Periodo 01/09/2023 - 31/08/2024 Importo deliberato pari a Euro 9.477,16

Si ricava che l'importo residuo è di Euro 279,00 ripartito in rate mensili di euro 93,00 (30-06, 30-07 e 30-08-2025).

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà intestati a [REDACTED], riferiti alla Palazzina C (o 1), di cui fanno parte le unità immobiliari interessate dal pignoramento, ammontano a 65/1000. Si precisa che, trattandosi di un supercondominio, i millesimi di competenza risultano pari a 83,3333/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /

**Avvertenze ulteriori:** /

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

- Stima sintetica o comparativa.
- Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:



- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

**La presente stima** sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

- A. Caratteristiche estrinseche:** mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B. Caratteristiche intrinseche:** orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

**Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico** in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde all'Anno 2025 - 1° semestre (cfr. allegato D), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

#### **Individuazione del valore comparativo**

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato



quanto segue.

**A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, mercato-immobiliare.it e il borsinoimmobiliare.it.

Vigonovo, con una popolazione di 9.854 abitanti, è un comune della città metropolitana di Venezia. Dista circa 26 Km da Venezia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, è la frazione di Galta, con oltre 54 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti 213 annunci immobiliari, di cui 199 in vendita e 14 in affitto, con un indice complessivo di 21 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Vigonovo è compreso tra 940 €/m<sup>2</sup> e 1.445 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.735 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 28% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.440 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 45% inferiore alla quotazione media provinciale (3.155 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 65). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Per quanto riguarda le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, si è rilevato che le quotazioni di appartamenti in stabili di qualità:

- superiore alla media di zona, sono attribuiti i seguenti valori unitari:  
Appartamenti: Valore medio 1535 Euro/mq (Min.1274 Euro/mq - Max.1796 Euro/mq)
- nella media di zona, sono attribuiti i seguenti valori unitari:  
Appartamenti: Valore medio 1282 Euro/mq (Min.1064 Euro/mq - Max.1501Euro/mq)  
(fonte di rif. Borsino immobiliare.it)

**B. Indagini indirette:** Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'immobile in perizia ricade in zona classificata dall'OMI come Centrale/CAPOLUOGO codice di zona B1, dove a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, per la destinazione residenziale e tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili, sono attribuiti per l'ultimo periodo pubblicato, Anno 2025 - 1° semestre i seguenti valori unitari, i seguenti valori (cfr. allegato D):

- Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione: Valore medio 1425 Euro/mq (Min. 1200 – Max. 1650 Euro/mq)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, lo scrivente CTU facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione, che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, redige la stima dei beni in perizia, determinando il valore degli stessi immobili allo stato libero come di seguito specificato, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI perché il numero di annunci totali sui quali è basato il rilievo diretto (riferito all'area di interesse) è esiguo e quindi l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

**In conclusione,** si assume come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 1425, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione (cfr. all. D), che in applicazione delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate emesse con



Provvedimento del 27/07/2007, per stato conservativo ottimo si intende gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni.

Al valore assunto il C.T.U. applicherà un coefficiente correttivo globale ai sensi del D.M. 16 marzo 2011 il quale stabilisce che *i valori e/o canoni medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.*

L'applicazione dei coefficienti di merito alle quotazioni di riferimento, oltre a essere giustificata dal fatto che l'immobile in esame è stato ultimato nel 2005 (si veda certificato di agibilità rilasciato in data 07.04.2005, cfr. allegato 08) e che non è stato negli ultimi quattro anni interessato da un intervento di ristrutturazione complessivo, si rende necessaria poiché, per quanto queste quotazioni possano dirsi precise dacché già comprensive di valutazioni e osservazioni inerenti alle due principali condizioni valutative che sono la zona e la destinazione, occorre tuttavia evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente il valore medio assunto come base di calcolo, aggiustandolo con tutte le considerazioni e riflessioni che il bene oggetto di valutazione merita, date le sue particolari caratteristiche intrinseche rispetto alle caratteristiche ordinarie degli alloggi oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Nella presente valutazione non saranno applicati tutti coefficienti di merito ricavabili dalla dottrina e dalla letteratura estimativa, ma solo quelli ritenuti dal tecnico estimatore indispensabili per determinare e meglio individuare la porzione rimanente di valore.

Attraverso l'applicazione dei coefficienti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, si pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Il coefficiente globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti  $K_i$  individuati, nella presente stima, facendo riferimento alle seguenti fonti: "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa; "Consulente Immobiliare" del Sole 24 Ore; D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122 del 27-05-2011.

Al valore medio dell'immobile ( $V_{med.}$ ) si applica un coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K, prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi:

$$K = ( K_{pe} \times K_{pi} \times K_t \times K_e )$$

Dalla seguente formula si ricava il Valore medio di stima:

$$V_{m \text{ di stima}} = V_{medio} \times K$$

- a)  $K_1$  = coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;
- b)  $K_2$  = coefficiente di piano;
- c)  $K_3$  = coefficiente di posizione ed esposizione.
- d)  $K_4$  = Taglio dell'alloggio



**INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO UNITÀ ABITATIVE:****a) Estratto Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (K1)**

Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

| Età e qualità dell'edificio          | Stato conservativo e manutentivo alloggi |       |          |         |
|--------------------------------------|------------------------------------------|-------|----------|---------|
|                                      | ottimo                                   | buono | mediocre | pessimo |
| <b>Immobile di 10 - 20 anni</b>      |                                          |       |          |         |
| lusso                                | 0,90                                     | 0,85  | 0,80     | -       |
| signorile                            | 0,85                                     | 0,80  | 0,75     | -       |
| medio                                | 0,80                                     | 0,75  | 0,70     | -       |
| popolare                             | 0,75                                     | 0,70  | 0,65     | -       |
| ultrapopolare                        | -                                        | -     | -        | -       |
| <b>Immobile di 21 - 40 anni</b>      |                                          |       |          |         |
| lusso                                | 0,85                                     | 0,80  | 0,75     | 0,65    |
| signorile                            | 0,80                                     | 0,75  | 0,70     | 0,60    |
| medio                                | 0,75                                     | 0,70  | 0,65     | 0,55    |
| popolare                             | 0,70                                     | 0,65  | 0,60     | 0,50    |
| ultrapopolare                        | -                                        | -     | -        | -       |
| <b>Immobile di anni 41 - 60 anni</b> |                                          |       |          |         |
| lusso                                | 0,80                                     | 0,75  | 0,70     | 0,60    |
| signorile                            | 0,75                                     | 0,70  | 0,65     | 0,55    |
| medio                                | 0,70                                     | 0,65  | 0,60     | 0,50    |
| popolare                             | 0,65                                     | 0,60  | 0,55     | 0,45    |
| ultrapopolare                        | -                                        | -     | -        | -       |

Come età dell'immobile si assume la data di rilascio dell'autorizzazione ad abitare rilasciata dal Comune, ovvero il 2005. Dopo tale data il fabbricato e l'unità in perizia non sono stati più interessati da un intervento di ristrutturazione.

Nel complesso lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è mediocre (scadente), in quanto al momento del sopralluogo sono risultate in condizioni scadenti quattro elementi tra quelli di seguito elencati:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi esterni;
- infissi interni;
- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti);
- impianto termico.

nello specifico: pareti e soffitti, infissi interni, infissi esterni, servizi igienici con l'ulteriore necessità di dover accertare lo stato di conservazione dell'impiantistica in generale.

**b) Estratto Tabella Coefficiente di piano (K2) (da considerare solo per gli edifici****plurifamiliari)** Fonte : Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

| Coefficiente di piano | Per edifici privi di ascensore                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
|                       | Descrizione                                           |
| 0,97                  | per le abitazioni situate al piano terreno e rialzato |
| 0,90                  | per le abitazioni situate al piano primo              |
| 0,90                  | per le abitazioni situate al piano secondo            |
| 0,80                  | per le abitazioni situate al piano terzo              |
| 0,70                  | per le abitazioni situate al piano quarto             |
| 0,55                  | per le abitazioni situate al piano quinto             |
| 0,40                  | per le abitazioni situate al sesto piano              |



**c) Estratto Tabella Coefficiente di posizione ed esposizione (K3)**

Fonte : D.M. 16/03/2011 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.122/2011

Per immobili dotati di posizione ed esposizione particolarmente sfavorevole o favorevole, qualora diverse da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento, si potrà adottare un coefficiente, all'interno dell'intervallo 0,9 - 1,10 ed in particolare:

| Coefficiente di posizione ed esposizione | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,10                                     | quando l'unità gode di particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero quando il fabbricato si trovi in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare) |
| 1,00                                     | <b>quando le caratteristiche di posizione ed esposizione non si discostano da quelle mediamente rilevate dall'OMI nella microzona di riferimento</b>                                                                                                                                                                                                    |
| 0,90                                     | quando l'unità risente di elementi negativi connessi alla posizione quali l'ubicazione all'interno del perimetro militare, in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o in punti di particolare degrado sociale                                                                                                           |

▪ **Determinazione coefficiente correttivo globale Unità abitativa**

| Unità | K1   | K2   | K3   | K           |
|-------|------|------|------|-------------|
| Sub 5 | 0,70 | 0,97 | 1,00 | <b>0,68</b> |

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} \times K$$

$$V_m \text{ di stima} = \text{€/mq} (1200 + 1650) \times 1/2 \times 0,68 = 969 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di **969 €/mq**.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di VENEZIA;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;  
Uffici del registro di VENEZIA;  
Ufficio tecnico di VIGONOVÒ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it
- B. Indagini indirette:** sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- A.** Attraverso le indagini dirette per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, vengono attribuiti i seguenti valori unitari:  
Abitazioni abitabili – ottimo stato di conservazione Euro/mq (1398-1765)
- B.** Attraverso le indagini indirette nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia,



Centrale/CAPOLUOGO, Codice zona: B1, Immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni di tipo civili - ottimo stato di conservazione Euro/mq (1200 - 1650).

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione con garage pertinenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.033,57.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale                                      | 80,53                             | € 969,00               | € 78.033,57               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 78.033,57               |
| aumento del 0.00%                                 |                                   |                        | € 0,00                    |
| aumento del 0.00%                                 |                                   |                        | € 0,00                    |
| <b>Valore Finale</b>                              |                                   |                        | <b>€ 78.033,57</b>        |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 78.033,57               |
| Valore accessori                                  |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 78.033,57               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                        | € 78.033,57               |
| Valore di stima                                   |                                   |                        | € 78.033,57               |

#### Riepilogo:

| <b>ID</b>                                        | <b>Immobile</b>                      | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio<br/>ponderale</b> | <b>Valore diritto e<br/>quota</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| A -<br>Abitazione<br>con garage<br>pertinenziale | Abitazione di<br>tipo civile<br>[A2] | 80,53                   | € 78.033,57                              | € 78.033,57                       |

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. € 3.901,68

Si ritiene di non dover applicare alcuna altra percentuale correttiva al valore determinato, ritenendolo oggettivamente proporzionato ai beni pignorati; difatti, nonostante il loro stato di conservazione, l'ubicazione e le condizioni generali della zona, questi unitamente al valore stabilito sono di per sé in grado di favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 9.942,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare in perizia si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile



Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione con garage pertinenziale**

| <b>Tipologia</b>                            | <b>Costo</b> |
|---------------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria          | Da definire  |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | Da definire  |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | Da definire  |

**Totale costi di cancellazione:** Da definire**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 64.189,89****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:** A - Abitazione con garage pertinenziale**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell' unità immobiliare in perizia si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati depositati in data 16.06.2025**

Allegato 01\_Visura catastale Sub 61

Allegato 02\_Visura catastale Sub 42

Allegato 03\_PLN Sub 61

Allegato 04\_PLN Sub 42

Allegato 05\_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato 06\_Accesso atti Ufficio anagrafe

Allegato 07\_Accesso atti Ufficio tecnico

Allegato 08\_Titoli edili ed elaborato grafico

Allegato 09\_Trascrizione atto compravendita

Allegato 10\_Iscrizione ipotecaria

Allegato 11\_Trascrizione pignoramento

Allegato 12\_Visura Banca dati OMI

Allegato 13\_Verbale sopralluogo

Allegato 14\_Rilievo fotografico



Allegato 15\_Copia autenticata atto compravendita  
 Allegato 16\_Bilancio consuntivo 2023-2024 e preventivo 2024-2025  
 Allegato 17\_Verbale assemblea 18 febbraio 2025

**Allegati integrati in data 09.01.2026**

Allegato A\_Elenco note a carico [REDACTED]  
 Allegato B\_Elenco note a carico [REDACTED]  
 Allegato C\_Trascrizione pignoramento a carico [REDACTED]  
 Allegato D\_Visura Banca dati OMI  
 Allegato E\_Copia atto compravendita

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

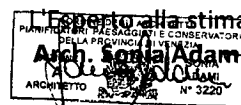
**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lotto</b>                                    | 001 - Appartamento con garage pertinenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Diritto reale staggito e Quota proprietà</b> | <b>Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale:</b><br>1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà<br>1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Identificativo catastale</b>                 | <b>Corpo A - Abitazione con garage pertinenziale:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u><br>1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED]<br>il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]<br>con [REDACTED]<br>2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il<br>[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]<br>con [REDACTED]<br>foglio 8, particella 967, subalterno 61, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano T,<br>comune VIGONOVO, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie<br>70 mq, rendita € 234,99<br><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u><br>1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata in [REDACTED]<br>il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]<br>con [REDACTED]<br>2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il<br>[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]<br>con [REDACTED]<br>foglio 8, particella 967, subalterno 42, indirizzo VIA ISONZO N.16, piano S1,<br>comune VIGONOVO, categoria C/6, classe 9, consistenza 20 mq, superficie<br>22 mq, rendita € 38,22 |
| <b>Valore</b>                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si<br>trova: <b>64.189,89€</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Data generazione:  
 07-01-2026 18:01



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2025

Dati identificativi: Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **967** Subalterno **61**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **967**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 234,99**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio 8 Particella **967** Subalterno **61**

**Indirizzo:** VIA ISONZO n. 16 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **70 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **63 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>c)</sup>

nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

> 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

> **Dati identificativi**

📅 dal 16/11/2004 al 06/12/2004

**Immobile predecessore**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **77** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19233.1/2004)

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

Comune: **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **77** Subalterno **1**

Foglio 8 Particella **77** Subalterno **2**

Foglio 8 Particella **77** Subalterno **3**

Foglio 8 Particella **77** Subalterno **4**



 dal 06/12/2004  
**Immobile attuale**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 967 Subalterno 61

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

---

> **Indirizzo**

 dal 16/11/2004 al 06/12/2004  
**Immobile predecessore**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 77 Subalterno 5  
VICOLO ISONZO Piano T

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19233.1/2004)

 dal 06/12/2004 al 20/09/2011  
**Immobile attuale**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 967 Subalterno 61  
VICOLO ISONZO Piano T

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

 dal 20/09/2011 al 23/05/2018  
**Immobile attuale**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 967 Subalterno 61  
VIA ISONZO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VE0215358 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99285.1/2011)

 dal 23/05/2018  
**Immobile attuale**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 967 Subalterno 61  
VIA ISONZO n. 16 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042939 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12604.1/2018)

---

> **Dati di classamento**

 dal 16/11/2004 al 06/12/2004  
**Immobile predecessore**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 77 Subalterno 5  
Categoria F/1<sup>d</sup>, Consistenza 4040 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19233.1/2004)

 dal 06/12/2004 al 02/12/2005  
**Immobile attuale**  
Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella 967 Subalterno 61

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.)



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **24/02/2025**  
Ora: **16:29:56**  
Numero Pratica: **T375724/2025**  
Pag: **3 - Segue**

Rendita: **Euro 198,84**

Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3,5 vani**

701/94)

📅 dal **02/12/2005**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio **8** Particella **967** Subalterno **61**

Rendita: **Euro 234,99**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005  
Pratica n. VE0245178 in atti dal 02/12/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61052.1/2005)  
Notifica in corso con protocollo n. VE0253916 del  
16/12/2005

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.  
701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio **8** Particella **967** Subalterno **61**

Totale: **70 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **63 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
06/12/2004, prot. n. VE0270960

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VIGONOVO (L899)(VE) Foglio 8 Particella 77 Sub. 5**

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>9)</sup>  
sede in [REDACTED]

📅 dal 16/11/2004 al 06/12/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982  
in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n.  
19233.1/2004)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VIGONOVO (L899)(VE) Foglio 8 Particella 967 Sub. 61**

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>9)</sup>  
sede in [REDACTED]

📅 dal 06/12/2004 al 11/05/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal  
06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA  
URBANA (n. 33811.1/2004)

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

📅 dal 11/05/2005 al 11/05/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 11/05/2005 Pubblico ufficiale MARTUCCI  
CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 57647 -  
COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)  
Nota presentata con Modello Unico n. 12841.1/2005  
Reperto PI di VENEZIA in atti dal 23/05/2005

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

📅 dal 11/05/2005 al 13/04/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 11/05/2005 Pubblico  
ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD)  
Repertorio n. 57647 - ESAMINA NOTA Voltura n.  
13367.1/2005 - Pratica n. VE0213817 in atti dal  
18/10/2005



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2025  
Ora: 16:29:56  
Numero Pratica: T375724/2025  
Pag: 4 - Fine

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>c)</sup>  
nata in [REDACTED] il [REDACTED]  
☐ dal 13/04/2006  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]  
[REDACTED] con [REDACTED] (deriva dall'atto 5)
- 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
nato in [REDACTED] il [REDACTED]  
☐ dal 13/04/2006  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]  
[REDACTED] con [REDACTED] (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 13/04/2006 Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 65956 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10541.1/2006 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 27/04/2006

---

Visura telematica

---

**Legenda**

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) 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  
c) Codice fiscale collegato [REDACTED]  
d) F/1: Area urbana  
e) A/3: Abitazioni di tipo economico  
f) Codice fiscale collegato [REDACTED]



Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2025

Dati identificativi: Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **967** Subalterno **42**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **967**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 38,22**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **9**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

Foglio 8 Particella **967** Subalterno **42**

**Indirizzo:** VIA ISONZO n. 16 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **22 m<sup>2</sup>**

**> Intestati catastali**

**> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>b)</sup>**

nata in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

**> 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])**

nato in [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di [REDACTED] con [REDACTED]

**> Dati identificativi**

**☐ dal 16/11/2004 al 06/12/2004**

**Immobile predecessore**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio 8 Particella **77** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19233.1/2004)

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

Comune: **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio 8 Particella **77** Subalterno **1**  
Foglio 8 Particella **77** Subalterno **2**  
Foglio 8 Particella **77** Subalterno **3**  
Foglio 8 Particella **77** Subalterno **4**



**dal 06/12/2004**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

**> Indirizzo**

**dal 16/11/2004 al 06/12/2004**

**Immobile predecessore**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **77** Subalterno **5**  
VICOLO ISONZO Piano T

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19233.1/2004)

**dal 06/12/2004 al 20/09/2011**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**  
VICOLO ISONZO Piano S1

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

**dal 20/09/2011 al 23/05/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**  
VIA ISONZO Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VE0215339 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99266.1/2011)

**dal 23/05/2018**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**  
VIA ISONZO n. 16 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2018 Pratica n. VE0042920 in atti dal 23/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12585.1/2018)

**> Dati di classamento**

**dal 16/11/2004 al 06/12/2004**

**Immobile predecessore**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **77** Subalterno **5**  
Categoria **F/1<sup>o</sup>**, Consistenza **4040 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982 in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 19233.1/2004)

**dal 06/12/2004 al 02/12/2005**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**  
Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**

Variazione del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal 06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 33811.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.)



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **24/02/2025**  
Ora: **16:32:26**  
Numero Pratica: **T378035/2025**  
Pag: **3 - Segue**

Rendita: **Euro 38,22**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **9**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

701/94)

📅 dal **02/12/2005**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**

Rendita: **Euro 38,22**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **9**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005  
Pratica n. VE0245178 in atti dal 02/12/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61052.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

#### > Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **VIGONOVO (L899) (VE)**

Foglio **8** Particella **967** Subalterno **42**

Totale: **22 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
06/12/2004, prot. n. VE0270960

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VIGONOVO (L899)(VE) Foglio 8 Particella 77 Sub. 5**

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>d)</sup>  
sede in [REDACTED]

📅 dal 16/11/2004 al 06/12/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. VE0227982  
in atti dal 16/11/2004 DEMOLIZIONE TOTALE (n.  
19233.1/2004)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VIGONOVO (L899)(VE) Foglio 8 Particella 967 Sub. 42**

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>d)</sup>  
sede in [REDACTED]

📅 dal 06/12/2004 al 11/05/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. del 06/12/2004 Pratica n. VE0270960 in atti dal  
06/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA  
URBANA (n. 33811.1/2004)

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

📅 dal 11/05/2005 al 11/05/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 11/05/2005 Pubblico ufficiale MARTUCCI  
CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 57647 -  
COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)  
Nota presentata con Modello Unico n. 12841.1/2005  
Reperto PI di VENEZIA in atti dal 23/05/2005

➤ 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

📅 dal 11/05/2005 al 13/04/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 11/05/2005 Pubblico  
ufficiale MARTUCCI CARLO Sede PADOVA (PD)  
Repertorio n. 57647 - ESAMINA NOTA Voltura n.  
13367.1/2005 - Pratica n. VE0213817 in atti dal  
18/10/2005

5. Atto del 13/04/2006 Pubblico ufficiale MARTUCCI  
CARLO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 65956 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 10541.1/2006 Reperto PI di VENEZIA in atti dal  
27/04/2006



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/02/2025  
Ora: 16:32:26  
Numero Pratica: T378035/2025  
Pag: 4 - Fine

- 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])<sup>b)</sup>  
nata in [REDACTED] il [REDACTED]  
☐ dal 13/04/2006  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]  
[REDACTED] con [REDACTED] (deriva dall'atto 5)
- 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
nato in [REDACTED] il [REDACTED]  
☐ dal 13/04/2006  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]  
[REDACTED] con [REDACTED] (deriva dall'atto 5)

---

Visura telematica

---

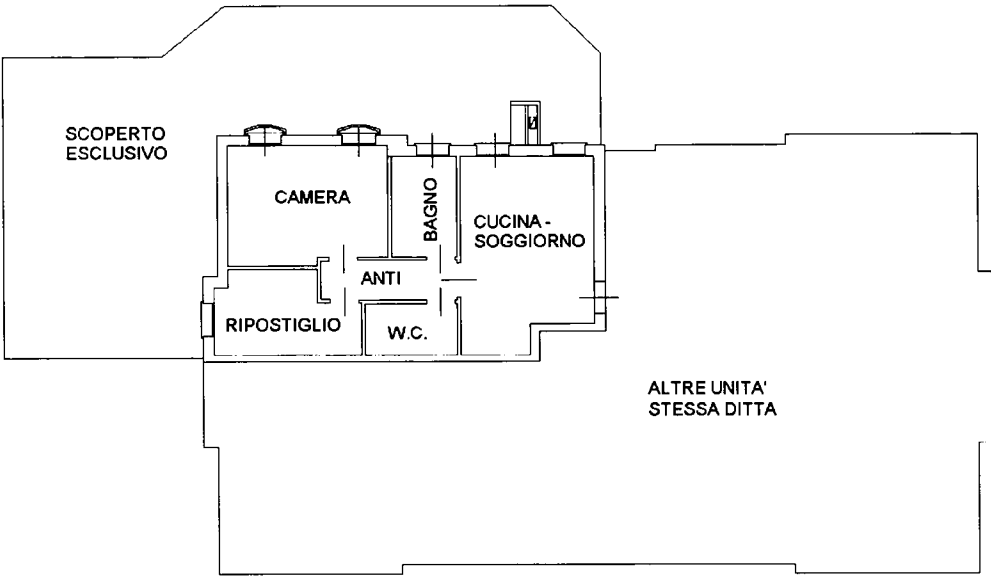
**Legenda**

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse  
b) Codice fiscale collegato [REDACTED]  
c) F/1: Area urbana  
d) Codice fiscale collegato [REDACTED]



|                                                                                          |                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Venezia | Dichiarazione protocollo n. VE0270960 del 06/12/2004 |                    |
|                                                                                          | Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigonovo          |                    |
|                                                                                          | Via Isonzo                                           | civ.               |
| Identificativi Catastali:                                                                |                                                      | Compilata da:      |
| Sezione:                                                                                 |                                                      | Iscritto all'albo: |
| Foglio: 8                                                                                |                                                      |                    |
| Particella: 967                                                                          |                                                      |                    |
| Subalterno: 61                                                                           |                                                      | Prov. N.           |

Scheda n. 1      Scala 1:200

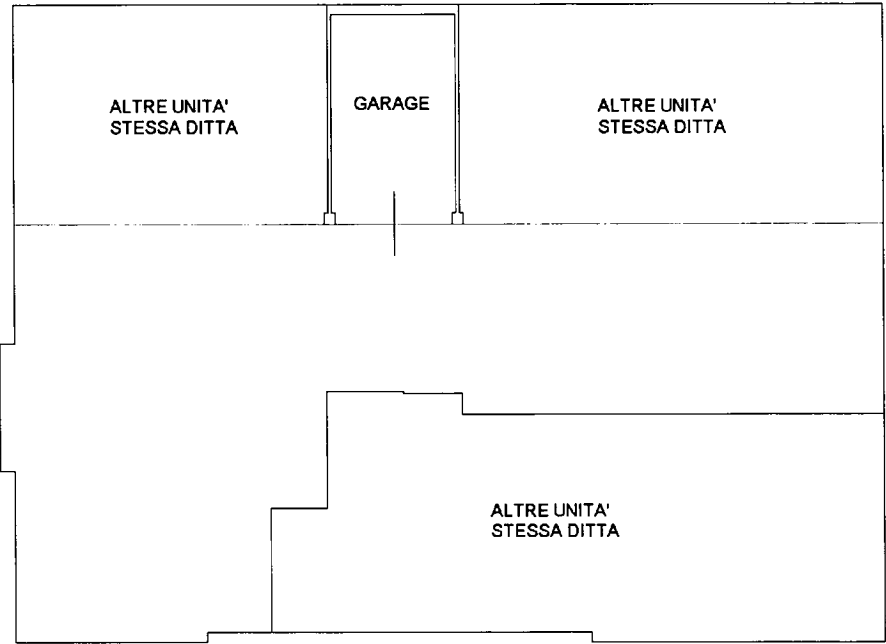


PIANO TERRA H.2.70



|                                                                                          |                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Venezia | Dichiarazione protocollo n. VE0270960 del 06/12/2004 |                    |
|                                                                                          | Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigonovo          |                    |
|                                                                                          | Via Isonzo                                           | civ.               |
| Identificativi Catastali:                                                                |                                                      | Compilata da:      |
| Sezione:                                                                                 |                                                      | Iscritto all'albo: |
| Foglio: 8                                                                                |                                                      |                    |
| Particella: 967                                                                          |                                                      |                    |
| Subalterno: 42                                                                           |                                                      | Prov. N.           |

Scheda n. 1      Scala 1:200

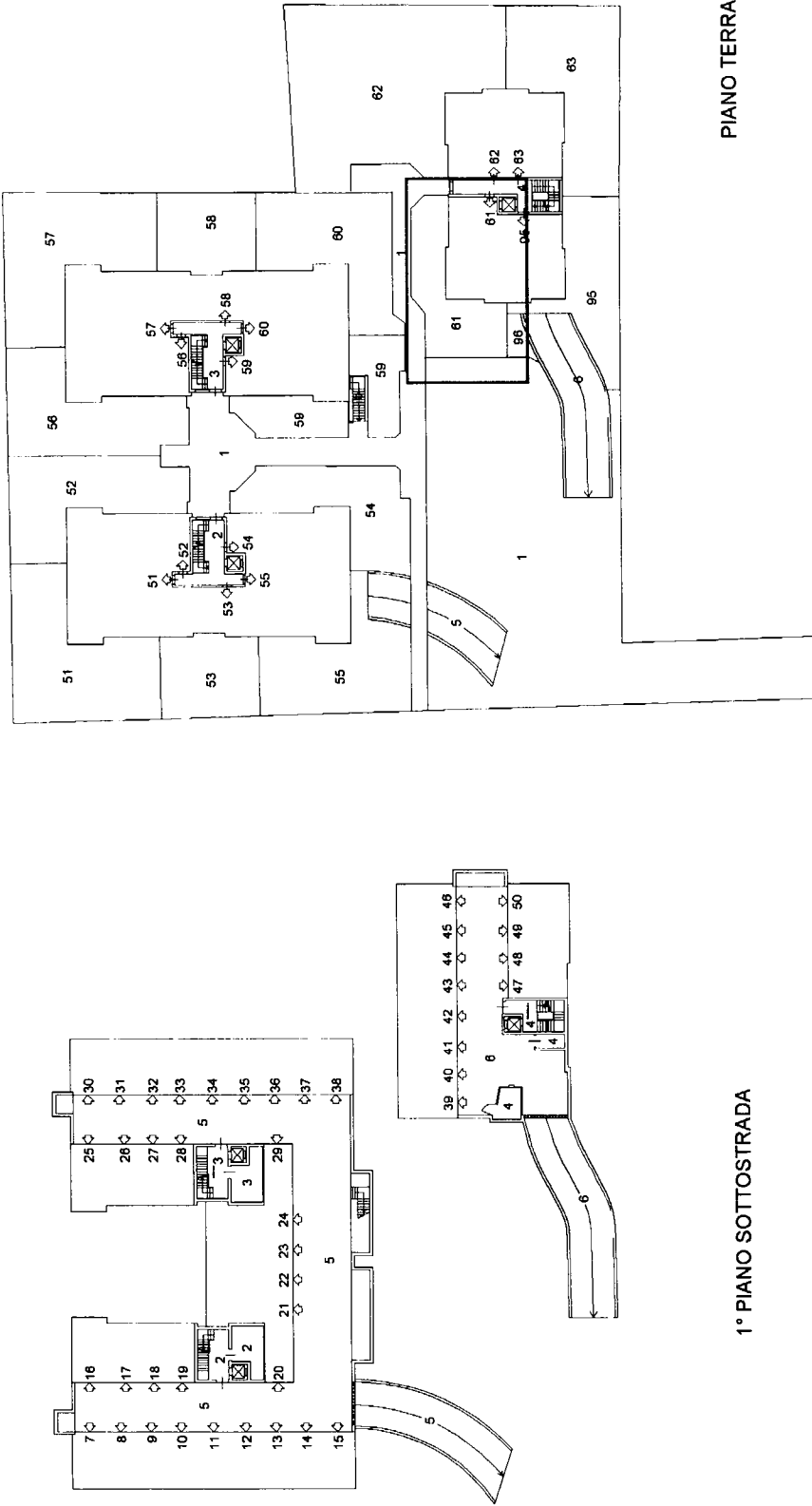


1° PIANO SOTTOSTRADA H.2.40



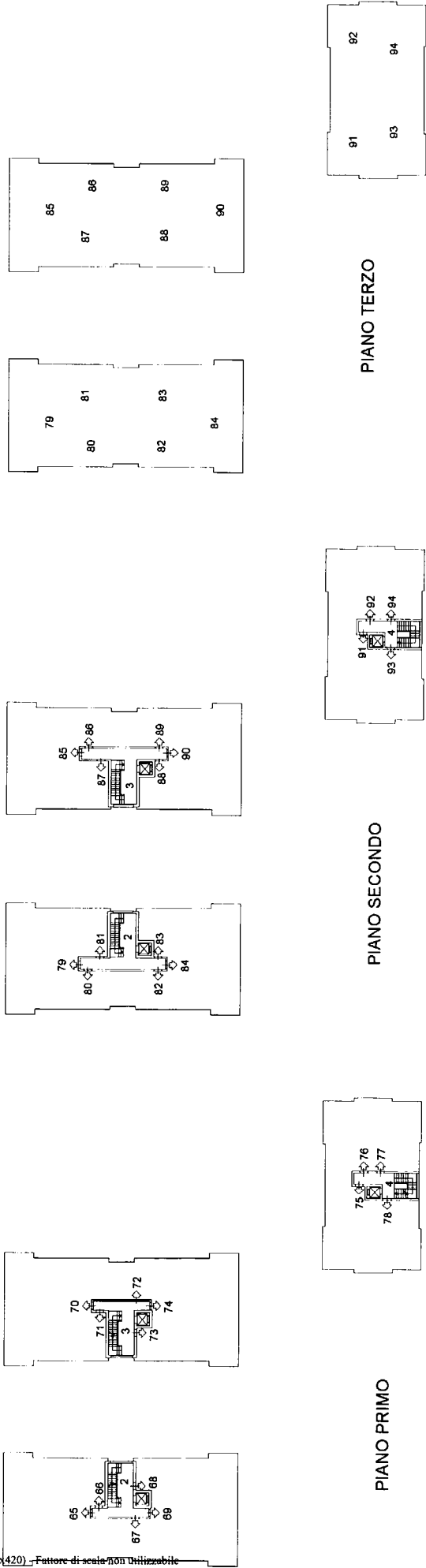
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Venezia

| ELABORATO PLANIMETRICO               |  | Compilato da:       | Isoritto all'albo: |                 | Prov.                   | N.             |
|--------------------------------------|--|---------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Comune di Vigonovo                   |  | Serzione:           | Foglio: 8          | Particella: 967 | Protocollo n. VE0155498 | del 08/07/2005 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |  | Tipo Mappale n. del |                    |                 |                         |                |
|                                      |  | Scala 1 : 500       |                    |                 |                         |                |



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di Venezia

| ELABORATO PLANIMETRICO               |  | Compilato da:   | Isoritto all'albo: |                 | Prov.                   | N.             |
|--------------------------------------|--|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| Comune di Vigonovo                   |  | Sezione:        | Foglio: 8          | Particella: 967 | Protocollo n. VE0155498 | del 08/07/2005 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni |  | Tipo Mappale n. |                    | del             | Scala 1 : 500           |                |



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune   | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|----------|---------|--------|------------|--------------|------|
| VIGONOVÒ |         | 8      | 77         |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|-------------|
| 5   |                       |       |       |       |     | SOPPRESSO   |

| Comune   | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|----------|---------|--------|------------|--------------|------|
| VIGONOVÒ |         | 8      | 967        |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani      | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------------------|-------|------------|-------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | VIA ISONZO            |       | T          |       |     | BCNC AI SUB.51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 95, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 (CORTE, PERCORSI PEDONALI). |
| 2   | VIA ISONZO            |       | S1-T - 1-2 |       |     | BCNC AI SUB. 51, 52, 53, 54, 55, 65, 66, 67, 68, 69, 79, 80, 81, 82, 83, 84 (VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALI TECNICI).                                                                                                   |
| 3   | VIA ISONZO            |       | S1-T - 1-2 |       |     | BCNC AI SUB. 56, 57, 58, 59, 60, 70, 71, 72, 73, 74, 85, 86, 87, 88, 89, 90 (VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALI TECNICI).                                                                                                   |
| 4   | VIA ISONZO            |       | S1-T - 1-2 |       |     | BCNC AI SUB. 61, 62, 63, 95, 75, 76, 77, 78, 91, 92, 93, 94 (VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALI TECNICI).                                                                                                                   |
| 5   | VIA ISONZO            |       | S1-T       |       |     | BCNC AI SUB. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 (RAMPA, CORSIE DI MANOVRA, SCALA ANTINCENDIO).                                |
| 6   | VIA ISONZO            |       | S1-T       |       |     | BCNC AI SUB. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (RAMPA, CORSIE DI MANOVRA).                                                                                                                                |
| 7   | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 8   | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 9   | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 10  | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 11  | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 12  | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 13  | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 14  | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |
| 15  | VIA ISONZO            |       | S1         |       |     | POSTO AUTO COPERTO                                                                                                                                                                                                     |



|    |            |  |    |  |                              |
|----|------------|--|----|--|------------------------------|
| 16 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 17 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 18 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 19 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 20 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 21 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 22 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 23 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 24 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 25 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 26 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 27 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 28 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 29 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 30 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 31 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 32 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 33 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 34 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 35 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 36 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 37 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 38 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 39 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 40 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 41 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 42 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 43 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 44 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 45 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 46 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 47 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 48 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 49 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 50 | VIA ISONZO |  | S1 |  | POSTO AUTO COPERTO           |
| 51 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 52 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 53 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 54 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 55 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 56 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 57 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 58 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 59 | VIA ISONZO |  | T  |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |



|    |               |  |     |  |                              |
|----|---------------|--|-----|--|------------------------------|
| 60 | VIA ISONZO    |  | T   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 61 | VIA ISONZO    |  | T   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 62 | VIA ISONZO    |  | T   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 63 | VIA ISONZO    |  | T   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 64 |               |  |     |  | SOPPRESSO                    |
| 65 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 66 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 67 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 68 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 69 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 70 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 71 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 72 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 73 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 74 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 75 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 76 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 77 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 78 | VIA ISONZO    |  | 1   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 79 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 80 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 81 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 82 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 83 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 84 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 85 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 86 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 87 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 88 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 89 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 90 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 91 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 92 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 93 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 94 | VIA ISONZO    |  | 2-3 |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 95 | vicolo isonzo |  | T   |  | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |
| 96 | vicolo isonzo |  | T   |  | AREA URBANA DI MQ. 10        |





## COMUNE DI VIGONOVO

Città Metropolitana di Venezia

Via Veneto, 2 - VIGONOVO - 30030 (VE) - Cod. Fisc. / P.IVA 01547550275

**Settore Servizi Demografici**

Tel. 0499834924 - Fax - Pec: protocollo.comune.vigonovo.ve@pecveneto.it

### ANAGRAFE DEGLI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO (A.I.R.E.) CERTIFICATO SITUAZIONE DI FAMIGLIA E RESIDENZA

Vista la legge 24 dicembre 1954, n.1228, recante: "Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente";  
Visto l'art.33, comma 1, del D.P.R. 30 maggio 1989, n.223, recante: "Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente";  
Vista la legge 27 ottobre 1988, n.470, recante: "Anagrafe e censimento degli Italiani residenti all'estero";  
Visto il D.P.R. 6 settembre 1989, n.323, recante: "Regolamento per la esecuzione della legge 27 ottobre 1988, n.470";  
Visto il paragrafo 12 della circolare del Ministero dell'Interno, n.12 in data 26 giugno 1990;  
Visti gli atti d'ufficio;

Si certifica che la famiglia di [REDACTED]  
iscritta nel Registro A.I.R.E. di questo Comune, risulta residente all'Estero a:

Indirizzo : [REDACTED]

è così composta:

[REDACTED]  
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
Atto Originale n. 12 P. 2 S. B A. 2015 del Comune di [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
Atto Originale n. 5 P. 2 S. B A. 2014 del [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
Atto Originale n. 311 P. 1 S. A A. 2000 del Comune di [REDACTED]

e che risultano iscritti nella "ANAGRAFE DEGLI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO"  
dal [REDACTED]

ESENTE DA DIRITTI

VIGONOVO, 05/03/2025

**L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO**

Valentina Poletto

Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.

Lgs. n. 39/1993.

Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio

I certificati in carta libera possono essere utilizzati ESCLUSIVAMENTE per gli usi contemplati nella tabella Allegato B annessa al D.P.R. 26.10.1972 n.642 e s.m.i.  
**LA RESPONSABILITA' per L'USO IMPROPRIO RICADE SU CHI RITIRA LA DOCUMENTAZIONE**

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.





# COMUNE DI VIGONOVO

Provincia di Venezia

## AREA EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

Tel. 049/9834914 Fax 049/9831911

Via Veneto n°2 - C.A.P. 30030 - Vigonovo(VE)

www.comune.venezia.ve.it - area.edil-urb@comune.vigonovo.ve.it

orario ricevimento: **LUNEDI'** ore 10.30 - 13.00 **GIOVEDI'** ore 15.00 - 17.00

**OGGETTO: Scheda di accesso agli atti e documenti amministrativi.**

Il/La sottoscritto/a (Cognome) ADAMI (Nome) SONIA

Residente in S.MICHELE AL TAG.TO Via ORSA MAGGIORE N° 38

Tel. n° 3291055566 in qualità di CTU nel procedimento di EI n.13/2024 Tribunale di Venezia

pec: sonia.adami@archiworldpec.it **RICHIEDE** mail: architettoadami@gmail.com

☒ DI PRENDERE VISIONE Accertare la conformità urbanistico-edilizia nonché alle planimetrie

☐ COPIA AUTENTICA

☐ COPIA NON AUTENTICA PRIVA DI VALORE LEGALE

☐ Con elaborati grafici

☐ Senza elaborati grafici

DEL SEGUENTE DOCUMENTO/ATTO: Titoli abilitativi, eventuali istanze di condono e/o sanatoria edilizia

del fabbricato sito in via Isonzo n.16 ditta attualmente proprietaria ;

PER LE SEGUENTI RAGIONI: accertamento della conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto ai  
titoli edilizi rilasciati

PER IL SEGUENTE USO: Svolgimento incarico assegnato dal Giudice nella procedura di cui sopra

**Si allega: VISURA storica e planimetrie catastali - Incarico del Giudice delle Esecuzioni**

Il sottoscritto delega al ritiro di quanto richiesto sopra il Sig. \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (allegare copia documento  
richiedente)

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Data 24/02/2025

Firma

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICAZIONE E INTERVENTI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA  
SEZIONE  
A  
ARCHITETTO  
SONIA  
ADAMI  
n° 2220

☐ presa visione della documentazione in data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

☐ consegnata documentazione in data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

**NB:** L'accesso agli atti amministrativi è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti con DGC n.26 del 19.03.2012



**COMUNE DI VIGONOVO**

**TORNI ALL'UFFICIO**

Provincia di Venezia

Prot. n. 10586/03

**Permesso di Costruire opere comportanti trasformazione Urbanistica ed Edilizia.**

**Permesso di Costruire N. 03/0171 a nome di**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA**

**Vista la domanda presentata dalla**

**con sede in**

**C.F. data 03/07/2003 prot. 10586/03 intesa ad ottenere il permesso di costruire per: "costruzione di n. 3 palazzine ad uso residenziale" in Via Isonzo su terreno censito in Catasto: Comune di Vigonovo, Sez. U., Foglio 8 mappale 295-302-77;**

**Visto il parere della Commissione Edilizia in data 06.11.2003 Verbale n. 8066 con esito favorevole a condizione sia modificata la rampa di accesso ai garage della palazzina "C", acquisito parere favorevole dall'A.C.M. e presentata relazione geotecnica;**

**Visti gli elaborati grafici aggiornati secondo le indicazioni della succitata Commissione Edilizia e trasmessi in data 15.12.2003 prot. 19486;**

**Vista l'autocertificazione di rispondenza alle norme igienico sanitarie come previsto dall'art. 20, comma 1° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 presentata in data 16.10.2003 prot. 16353;**

**Preso atto del parere tecnico favorevole con prescrizioni relativo all'impianto fognario rilasciato dall'A.C.M. in data 12.12.2003 prot. 15727;**



**Visti** i Pareri di conformità rilasciati dai Vigili del Fuoco di Venezia relativi alla realizzazione di autorimessa privata per n°32 posti auto in data 06.11.2003 prot. 24295 e per n°12 posti auto del 14.11.2003 prot. 24297;

**Visto** l'atto di compravendita redatto dal Notaio Carlo Martucci di Padova in data 01.08.2003 Rep.40485 con la quale la [REDACTED] trasferisce alla [REDACTED] l'immobile sito in Via Isonzo, identificato nel N.C.T. Fg. 9 mapp. 77-302-295,

**Constatato** che il contributo di costruzione previsto all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, definito con le modalità previste con la delibera C.C. n. 16 del 15.04.2003 in attuazione a quanto disposto dall'art. 117 della L. R. 27.06.1985, n. 61, è determinato in:

- a) **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** Euro 110.357,10 rateizzati in quattro rate semestrali, come da allegato prospetto;
- b) **costo di costruzione** Euro 9.808,14 rateizzato in quattro rate semestrali, come da allegato prospetto;

**Vista** la polizza fidejussoria n. 105513724 del 04.12.2003 a garanzia del regolare versamento degli oneri concessori suindicati;

**Visto** il P.R.G. vigente approvato con delibera G.R.V. del 22.06.2001 n.1658 e le successive varianti parziali, approvate con delibere C.C. n. 3 del 20.02.2002 e C.C. n. 48 del 30.09.2003;

**Vista** la variante urbanistica, ai sensi dell'art. 50, comma 4, lettera l) della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61, per modifica delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio della vigente variante al P.R.G., adottata con delibera C.C. n. 49 del 30.09.2003;

**Vista** la L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;



Visto il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

### RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla [redacted] Legale Rapp. [redacted] per  
l'esecuzione delle opere come in premessa evidenziate e richieste secondo gli  
allegati grafici di progetto, che si compongono di n. 12 elaborati, che  
debitamente vistati fanno parte integrante del presente atto e comunque nel  
rispetto delle leggi, dei regolamenti, delle condizioni e prescrizioni contenute  
nel presente titolo e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Sono fissate le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- secondo quanto espresso nel parere dell'A.C.M. in data 12.12.2003 prot.  
15727;

- secondo quanto espresso dai Vigili del Fuoco di Venezia in data 06.11.2003  
prot. 24295 e in data 14.11.2003 prot. 24297;

Il presente permesso di costruire è rilasciato salvi i diritti di terzi ed è valido  
per il periodo assentito ad ultimare i lavori ed è subordinato all'osservanza  
delle seguenti prescrizioni:

- ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, i lavori dovranno essere  
iniziati entro 12 mesi (dodici mesi) dalla data di rilascio del presente titolo ed  
ultimati, con richiesta del certificato di agibilità, entro 36 mesi (trentasei  
mesi) dalla data di inizio lavori;
- deve essere prodotta denuncia scritta dei nominativi del Direttore dei  
Lavori, dell'Esecutore dei Lavori e della data di inizio dei lavori con obbligo  
di tempestiva comunicazione per eventuali sostituzioni in corso d'opera;
- il mancato rispetto del termine sopra fissato per l'inizio dei lavori,



comprovato dall'avvenuta o tardiva denuncia premessa, comporta, senza necessità di alcun provvedimento, l'automatica decadenza del presente permesso di costruire;

– ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, nel cantiere dovrà essere esposto, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, un cartello con l'indicazione dell'opera in corso, degli estremi del presente permesso di costruire e dei nominativi del titolare del permesso, del progettista, del direttore dei Lavori, del calcolatore delle opere in c.a., dell'impresa costruttrice e della data di inizio dei lavori;

– Per gli impianti di:

- produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione energia elettrica;
- radiotelevisivo ed elettronico in genere;
- riscaldamento e climatizzazione;
- idrosanitario nonché trasporto, trattamento, uso, cumulo e consumo di acqua;
- trasporto e utilizzazione di gas;
- sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili e simili;
- protezione antincendio;

dovranno essere prodotti relativi certificati di collaudo o dichiarazioni di conformità, previsti dall'art. 11 della Legge 05.03.1990, n. 46.

– Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere inoltre:

- alla denuncia delle opere in c.a. (Legge 05.11.1971, n. 1086), presso l'Ufficio Tecnico Comunale e conservandone in cantiere una copia vistata dal Comune;



• a depositare il progetto per l'impianto e isolamento termico (Legge 30.04.1976 n. 373 e successive modifiche Legge n. 10/91), conservandone in cantiere una copia vistata dal Comune;

- l'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata al Comune per iscritto, in caso di mancato rispetto del termine prescritto, salvo il caso di proroga, se assentita, dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata.

Il presente permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

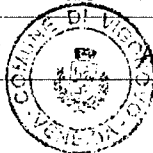
L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (art. 15 comma 4° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380).

Il titolare del permesso di costruire, il committente ed il costruttore sono responsabili unitamente al direttore dei Lavori, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel Titolo IV, Capo I del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e del Titolo V, Capo 3 della L.R. 27.06.1985, n. 61 della conformità delle opere alla normativa urbanistica, al presente permesso di costruire ed alle modalità esecutive sopraindicate. Essi sono, inoltre, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate (art. 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Vigonovo, lì 24 DIC. 2003

IL RESPONSABILE DELL'AREA

EDILIZIA PRIVATA- URBANISTICA



Arch. Rita Anna Puglielli



Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione dei lavori nei limiti e con le  
caratteristiche specificate nelle tavole grafiche allegate ed alla osservanza di  
tutte le prescrizioni contenute nel permesso di costruire e dà atto, con la  
presente sottoscrizione, di aver ricevuto l'originale della stessa e dei grafici  
sopracitati.

IL TITOLARE DEL PERMESSO

**COMUNE DI VIGONOVO**

RELAZIONE DI NOTIFICA 1509

Il sottoscritto **[REDACTED]** ha il piacere di avere  
oggi notificato con il presente atto al

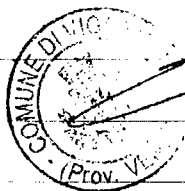
Sig. **[REDACTED]**

Consegnandola a tutti **[REDACTED]**

Vigonovo, 24-12-03

IL MESSO COMUNALE

FRANCESCO TOLLIN



PER RICEVUTA

*Per ricevuta*





**Comune di VIGONOVO**  
Provincia di  
**Area Tecnica – Sportello Unico edilizia**  
Responsabile del procedimento:

P.G.

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001)

- ☐ **ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B**  
(articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001) <sup>(1)</sup>
- ☐ **sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella A**  
(articolo 22, commi 3 e 4, d.P.R. n. 380 del 2001) <sup>(2)</sup>

**Al Responsabile dell'Area tecnica del Comune di VIGONOVO**

... sottoscritt. **[redacted]** nat. a **[redacted]** il **[redacted]**  
residente in **[redacted]** via/piazza **[redacted]** n. **[redacted]**

codice fiscale **[redacted]** tel. / fax **[redacted]** per conto:

- ☐ proprio  
☐ proprio e de... soggett... elencat... nell'allegata tabella C  
☐ della ditta **[redacted]**

con sede in **[redacted]** via/piazza **[redacted]** cod. fisc. **[redacted]**  
che rappresenta in qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE** <sup>(3)</sup>

avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività in quanto:

- ☒ proprietario esclusivo  
☐ comproprietario con i... soggett... elencat... nell'allegata tabella C  
☐ <sup>(4)</sup> (a tale scopo autorizzato da... proprietari... elencat... nell'allegata tabella C)

de... immobil. e in via/piazza **ISONZO** n.  
individuato a.l. mappale numero **295 - 302 - 77** foglio **8** classificat. **0**

- ☒ In zona: **BI** di **completamento** nello strumento urbanistico generale vigente  
☐ in zona: **[redacted]** nello strumento urbanistico generale in salvaguardia  
☐ in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001)  
☐ non interessato da alcun piano attuativo vigente  
☐ interno al Piano di **[redacted]** denominato **[redacted]**

approvato con deliberazione C.C. n. **[redacted]** del **[redacted]** - **[redacted]** - **[redacted]** e convenzionato con atto  
notaio **[redacted]** del **[redacted]** - **[redacted]** - **[redacted]** rep. **[redacted]**

- ☒ non soggetto a vincoli **Poly/0.100**

☐ soggetto a vincoli:

**Comune di VIGONOVO**

Provincia di Venezia

**07 MAG. 2004**

Prot. N. **7521**

Cat. **[redacted]** Cl. **[redacted]** Fasc. **[redacted]**

- ☐ storico architettonico titolo I decreto legislativo n. 490 del 1999  
☐ paesistico ambientale titolo II decreto legislativo n. 490 del 1999  
☐ idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923  
☐ zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978  
☐ sismico: ☐ legge n. 64 del 1974 ☐ ordinanza p.c.m. 3274 del 2003  
☐ fascia rispetto: ☐ stradale ☐ ferroviario ☐ dimiteriale ☐ (altro) **[redacted]**  
☐ (altro) **[redacted]**

### COMUNICA

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro 12 mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente il giorno **07 - 05 - 2004** darà inizio ai lavori di seguito indicati:

Ferme restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:

**MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA - VARIANTI ALLA FOROMETRIA**

con destinazione urbanistica: ☒ Residenziale; ☐ Direzionale; ☐ Commerciale; ☐ Turistico/ricettiva; ☐ Agricola;  
☐ Industriale; ☐ Artigianale; ☐ (altra) **[redacted]**

e destinazione d'uso specifica: **ABITATIVA**

**TABELLA A Interventi previsti dall'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001**

- ☐ nuova costruzione:
- ☐ disciplinata da piani attuativi con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione
  - ☐ in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche
- ☐ costruzione di manufatti edilizi
- ☐ ampliamento di manufatti edilizi esistenti all'esterno della sagoma
- ☐ interventi di urbanizzazione: ☐ primaria ☐ secondaria ( )
- ☐ infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo inedificato
- ☐ torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione
- ☐ manufatti leggeri, strutture di qualsiasi genere, non temporanee, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili <sup>(5)</sup>
- ☐ pertinenze con esecuzione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale
- ☐ trasformazione permanente del suolo inedificato mediante:
- ☐ (altro) \_\_\_\_\_
  - ☐ depositi di merci
  - ☐ impianti per attività produttive all'aperto
- ☐ fuori terra
- ☐ interrati
- ☐ prefabbricati
- ☐ in opera
- ☐ ristrutturazione edilizia con
- ☐ aumento delle unità immobiliari
- ☐ modifiche di: ☐ volume; ☐ sagoma; ☐ prospetti; ☐ superfici; ☐ sedime;
- ☐ mutamento della destinazione d'uso da <sup>(6)</sup> \_\_\_\_\_

☐ ristrutturazione urbanistica

**TABELLA B Interventi previsti all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001**

- ☐ interventi non compresi nella tabella A
- ☐ manutenzione straordinaria
- ☐ restauro e risanamento conservativo
- ☐ pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale
- ☐ opere interne:
- ☐ recinzioni, muri di cinta, cancellate
- ☐ (altro) \_\_\_\_\_
- ☐ ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso e:
- ☐ con demolizione e ricostruzione fedele
  - ☐ senza demolizione e ricostruzione

☐ variante postuma a:

(articolo 22, comma 2)

☒ permesso di costruire numero

☐ denuncia di inizio attività prot.

03-017 in data 24-12-2003

che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato - In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività: ☒ sono ancora da eseguire; ☐ sono in corso di esecuzione; ☐ sono già stati eseguiti.

L'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività è:

☒ gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto:

☒ trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera ..... <sup>(7)</sup> del d. P.R. n. 380 del 2001;

☐ trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001;

☐ oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dal Comune.

allega alla presente denuncia i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

\_\_\_\_\_ Progettista  
con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
iscritto all' \_\_\_\_\_ dei. \_\_\_\_\_ della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per assenso:

\_\_\_\_\_ Progettista  
con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
iscritto all' \_\_\_\_\_ dei. \_\_\_\_\_ della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per assenso:

\_\_\_\_\_ Esecutore  
con sede in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per assenso:

\_\_\_\_\_ li 07 MAG 2004.

Il denunciante: \_\_\_\_\_

## ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto .....

progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella G;

### DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre

**in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:**

- ☐ il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- ☐ richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- ☒ è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

**in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:**

- ☒ l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui al titolo II decreto legislativo n. 490 del 1999;
- ☐ richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

**in relazione alla presenza di altri vincoli, che:**

- ☒ l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente denuncia;
- ☐ richiede che il/la ..... sia acquisito/a direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma ....., del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato/a ottenuto/a il/la ....., di cui si allega copia;
- ☐ è già stato/a richiesto/a il/la ....., come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al suo rilascio i termini per l'efficacia della presente denuncia non decorrono;

**in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:**

- ☒ è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- ☐ è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
  - ☐ come risulta da assenso scritto di cui alla tabella F;
  - ☐ come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente denuncia.

In fede.

Il progettista (firma)



| TABELLA C                                                                                             |                          | Altri soggetti aventi titolo o comunque interessati alla denuncia di inizio attività |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo: |                          |                                                                                      |                          |
| residente a _____ via/piazza _____                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                             | <input type="checkbox"/> |
| Firma per assenso: _____                                                                              |                          |                                                                                      |                          |
| residente a _____ via/piazza _____                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                             | <input type="checkbox"/> |
| Firma per assenso: _____                                                                              |                          |                                                                                      |                          |
| residente a _____ via/piazza _____                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                             | <input type="checkbox"/> |
| Firma per assenso: _____                                                                              |                          |                                                                                      |                          |

| TABELLA D                                                                                 |                          | Eventuali controinteressati titolari di diritti soggettivi tutelabili suscettibili di essere compressi dall'intervento oggetto della presente denuncia di inizio attività |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta per assenso dai seguenti soggetti: |                          |                                                                                                                                                                           |                          |
| residente a _____ via/piazza _____                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |
| Firma per assenso: _____                                                                  |                          |                                                                                                                                                                           |                          |
| residente a _____ via/piazza _____                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |
| Firma per assenso: _____                                                                  |                          |                                                                                                                                                                           |                          |

| TABELLA E                       |                                                    | Dati urbanistici ed edilizi         |                            |                                 |                                           |                       |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Superfici in m <sup>2</sup>     | lotto                                              | coperta                             | scoperta                   | filtrante                       | Note:                                     |                       |
| Esistente                       | 4350                                               | 1095.56                             |                            |                                 |                                           |                       |
| Da progetto                     | *                                                  | **                                  |                            |                                 |                                           |                       |
| Esistente                       |                                                    | Interventi minori (tabella B)       |                            |                                 |                                           |                       |
| destinazione: <sup>(8)</sup>    | invariato                                          | demolito                            | manutenzione straordinaria | restauro e/o risanamento        | ristrutturazione e/o fedele ricostruzione | Totale residuo        |
|                                 | A                                                  | B                                   | C                          | D                               | E                                         | F = A - B + C + D + E |
| S.L.P.                          |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Superfici esenti                | x                                                  |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Volumi computabili              |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Volumi esenti                   |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Interventi maggiori (tabella A) |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| destinazione: <sup>(9)</sup>    | ristrutturazione ex articolo 10, comma 1, lett. c) | (di cui con cambio di destinazione) | nuova costruzione          | TOTALE FINALE (residuo + nuovo) | note:                                     |                       |
|                                 | G                                                  | (non sommare)                       | H                          | T = F + G + H                   |                                           |                       |
| S.L.P.                          |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Superfici esenti                |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Volumi computabili              |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |
| Volumi esenti                   |                                                    |                                     |                            |                                 |                                           |                       |

| TABELLA E                              |                  | Dati urbanistici ed edilizi          |                                     |                          |                   |                                 |
|----------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Superfici in m <sup>2</sup>            | lotto            | coperta                              | scoperta                            | filtrante                | Note:             |                                 |
| Esistente                              |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Da progetto                            |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| <b>Esistente</b>                       |                  | <b>Interventi minori (tabella B)</b> |                                     |                          |                   |                                 |
| destinazione: <sup>(10)</sup>          | invariato        | demolito                             | manutenzione straordinaria          | restauro e/o risanamento | Totale residuo    | Note:                           |
|                                        | A                | B                                    | C                                   | D                        | E = A - B + C + D |                                 |
| S.L.P.                                 |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Superficie esente                      |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Volume computabile                     |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Volume esente                          |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| <b>Interventi maggiori (tabella A)</b> |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| destinazione: <sup>(11)</sup>          | Ristrutturazione |                                      | nuova costruzione e/o ricostruzione | ampliamento e/o sopralzo | Totale nuovo      | Totale finale (residuo + nuovo) |
|                                        | ordinaria        | ricostr. fedele                      |                                     |                          |                   |                                 |
|                                        | F                | G                                    |                                     |                          |                   |                                 |
| S.L.P.                                 |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Superficie esente                      |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Volume computabile                     |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |
| Volume esente                          |                  |                                      |                                     |                          |                   |                                 |

TAU. P.P. c'è aumento di sup. di coperto (Zonazione) SUR  
 dove non c'è piano scoperto

**TABELLA F Allegati progettuali**

| Gli allegati ai quali fa riferimento la presente denuncia di inizio attività sono i seguenti: |                                                                  | allegati                            | non necessari                       | ad inizio lavori         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Relazione tecnica illustrativa dell'intervento                                                |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Relazione fotografica                                                                         |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Titolo di proprietà o altra documentazione in ordine al titolo                                |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Elaborati grafici costituiti da n. ... <sup>1</sup> ... tavole, come segue:                   |                                                                  |                                     |                                     |                          |
| <i>tavola</i>                                                                                 | <i>contenuto</i>                                                 |                                     |                                     |                          |
| 01                                                                                            | ESRATO - PRG - FLAMMETRIA - DATITEC - BLUEVO                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 02                                                                                            | SCHEMA SCARICHI                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 03                                                                                            | PIANO INTERRATO                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 04/04bis                                                                                      | PIANTA P.T. TAV. COMPARATIVA - PIANO TERRA A-B-C                 | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 05/05b                                                                                        | PIANTA PRIMO + COMPARATIVA                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 06/06b                                                                                        | PIANO SECONDO + COMPARATIVA                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 07/07b                                                                                        | PIANO MANGARDE + COMPARATIVA                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| 08/08b                                                                                        | PIANO COPERTURA + "                                              | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
| elementi progettuali omessi                                                                   | PROSPETTI A - B + COMPARATIVA + SEZIONE                          | x                                   | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | PROSPETTI C + " + "                                              | x                                   | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               |                                                                  | x                                   | <input type="checkbox"/>            |                          |
| d.m. 236/89                                                                                   | Relazione tecnica superamento barriere architettoniche           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Dichiarazione di conformità e responsabilità                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Elaborati grafici alternativi per l'adattabilità                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Legge 818/84                                                                                  | Parere Vigili del Fuoco                                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 5 T.U.E.                                                                                 | Parere igienico sanitario della A.S.L.                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Art. 23 T.U.B.A.                                                                              | Autorizzazione soprintendenza per vincolo storico architettonico | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| R.D. 3267/23                                                                                  | Autorizzazione vincolo idrogeologico                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 16 T.U.E.                                                                                | Progetto opere di urbanizzazione a scomuto                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
|                                                                                               | Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomuto     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 48 dPR 303                                                                               | Relazione sull'attività economica da svolgere                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 65 T.U.E.                                                                                | Deposito denuncia c.a. / c.a.p. / metalliche in zona non sismica | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 93 T.U.E.                                                                                | Deposito denuncia strutture in zona sismica                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 125 T.U.E.                                                                               | Relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 110 T.U.E.                                                                               | Progetto impianto termico                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto elettrico                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto contro le scariche atmosferiche                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto .....                                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 125 T.U.E.                                                                               | Relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

<sup>1</sup> Interventi minori non soggetti a tutela penale se in assenza di vincoli, soggetti alle sole sanzioni amministrative in caso di esecuzione in difformità e, in genere, gratuiti.

<sup>2</sup> Interventi di norma soggetti a permesso di costruire, soggetti a tutela penale in caso di difformità e, in genere, onerosi salvo i casi eccezionali previsti dalla normativa.

<sup>3</sup> Amministratore, rappresentante legale, procuratore ecc.

<sup>4</sup> Affittuario, usufruttuario, comodatario ecc.

<sup>5</sup> Cancellare le definizioni che non interessano.

<sup>6</sup> Indicare la destinazione precedente qualora l'intervento preveda anche il cambio di destinazione.

<sup>7</sup> Completare con la lettera di pertinenza relativa alla fattispecie legale di gratuità.

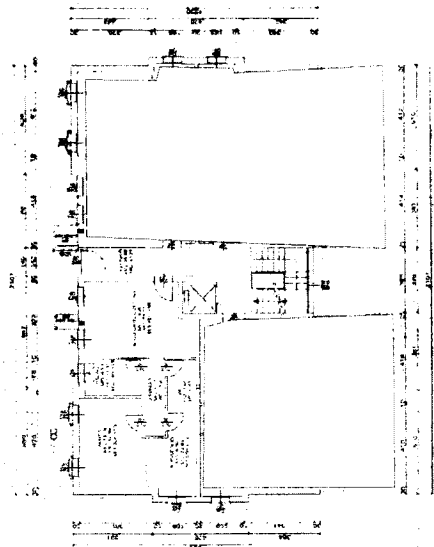
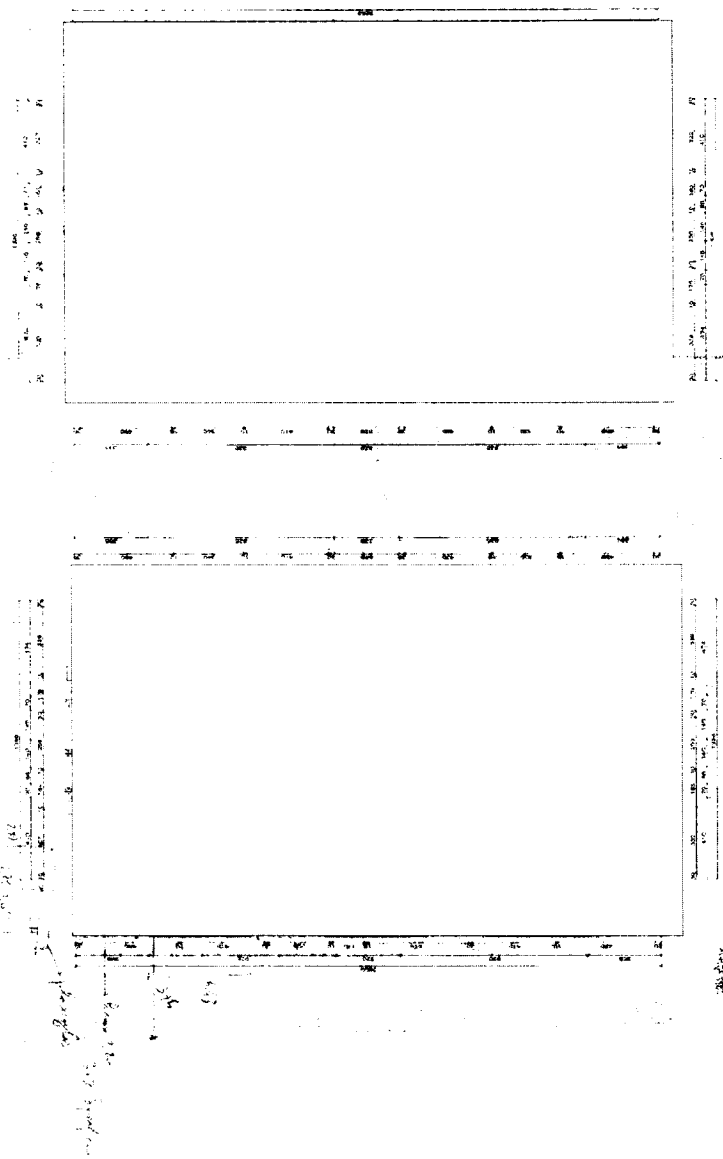
<sup>8</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

<sup>9</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

<sup>10</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

<sup>11</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

30.000 m<sup>2</sup> area  
30.000 m<sup>2</sup> area  
30.000 m<sup>2</sup> area



**Stato** **Provincia di Venezia**  
**Comune di Vigonovo**  
Data **27.08.2014**  
Titolo **DIA per varianti e concessione edilizia n° 03/0171 al sensi della L. 443/2001 art. 1**  
Progetto **Progetto ambientale**  
Scala **1:100**  
Foglio **1**  
Foglio **1**

PIANTA PIANO TERRA



**Comune di VIGONOVO**  
Provincia di VENEZIA  
Area Tecnica - Sportello Unico edilizia  
Responsabile del procedimento:

P.G.

04/02/8

**Comune di VIGONOVO**  
Provincia di Venezia

29 OTT. 2004

Del. P.R. ....

Pro. n. 60/2004

Cat. .... Cl. .... Fasc. ....

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
(articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001)

- ☒ **ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B**  
(articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001) <sup>(1)</sup>
- ☐ **sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella A**  
(articolo 22, commi 3 e 4, d.P.R. n. 380 del 2001) <sup>(2)</sup>

**Al Responsabile dell'Area tecnica del Comune di VIGONOVO**

... sottoscritto [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
residente in [redacted] via/piazza [redacted] n. [redacted]  
codice fiscale [redacted] tel. / fax [redacted] per conto:  
☐ proprio  
☐ proprio e de... soggett... elencat... nell'allegata tabella C  
☐ della ditta [redacted] cod. fisc. [redacted]  
con sede in [redacted] via/piazza [redacted] n. [redacted]  
che rappresenta in qualità di [redacted] <sup>(3)</sup>

avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività in quanto:

- ☒ proprietario esclusivo  
☐ comproprietario con i... soggett... elencat... nell'allegata tabella C  
☐ <sup>(4)</sup> (a tale scopo autorizzato da... proprietari... elencat... nell'allegata tabella C)

de... immobile in via/piazza **ISONZO** n. [redacted]  
individuato al mappale numero **295 - 302 - 77** foglio **8** classificato.

- ☒ in zona: **BT** **di completamento** nello strumento urbanistico generale vigente  
☐ in zona: [redacted] nello strumento urbanistico generale in salvaguardia  
☐ in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001)  
☐ non interessato da alcun piano attuativo vigente  
☐ interno al Piano di [redacted] denominato [redacted]  
approvato con deliberazione C.C. n. [redacted] del [redacted] - [redacted] - [redacted] e convenzionato con atto  
notaio [redacted] del [redacted] - [redacted] - [redacted] rep. [redacted]

- ☒ non soggetto a vincoli  
☐ soggetto a... sequent... vincol... :  
☐ storico architettonico titolo I decreto legislativo n. 490 del 1999  
☐ paesistico ambientale titolo II decreto legislativo n. 490 del 1999  
☐ idrogeologico R.D. n. 3257 del 1923  
☐ zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978  
☐ sismico: ☐ legge n. 64 del 1974 ☐ ordinanza p.c.m. 3274 del 2003  
☐ fascia rispetto: ☐ stradale ☐ ferroviario ☐ cimiteriale ☐ (altro) [redacted]  
☐ (altro) [redacted]

**COMUNICA**

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro 12 mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente il giorno [redacted] - [redacted] - **2004** darà... inizio ai lavori di seguito indicati:  
Fermo restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:

**MODIFICHE ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA**

con destinazione urbanistica: ☒ Residenziale; ☐ Direzionale; ☐ Commerciale; ☐ Turistico/ricettiva; ☐ Agricola;  
☐ Industriale; ☐ Artigianale; ☐ (altra) [redacted]  
e destinazione d'uso specifica: **ABITATIVA**



**TABELLA A Interventi previsti dall'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001**

- ☐ nuova costruzione:
- ☐ disciplinata da piani attuativi con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione
  - ☐ in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche
- ☐ costruzione di manufatti edilizi
- ☐ ampliamento di manufatti edilizi esistenti all'esterno della sagoma
- ☐ interventi di urbanizzazione: ☐ primaria ☐ secondaria ( )
- ☐ infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo ineditato
- ☐ torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione
- ☐ manufatti leggeri, strutture di qualsiasi genere, non temporanee, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili <sup>(5)</sup>
- ☐ pertinenze con esecuzione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale
- ☐ trasformazione permanente del suolo ineditato mediante:
- ☐ (altro)
  - ☐ depositi di merci
  - ☐ impianti per attività produttive all'aperto
- ☐ ristrutturazione edilizia con
- ☐ aumento delle unità immobiliari
  - ☐ modifiche di: ☐ volume; ☐ sagoma; ☐ prospetti; ☐ superfici; ☐ sedime;
  - ☐ mutamento della destinazione d'uso da <sup>(6)</sup>
- ☐ ristrutturazione urbanistica

**TABELLA B Interventi previsti all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001**

- ☐ interventi non compresi nella tabella A
- ☐ manutenzione straordinaria
  - ☐ restauro e risanamento conservativo
  - ☐ pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale
  - ☐ opere interne:
  - ☐ recinzioni, muri di cinta, cancellate
  - ☐ (altro)
  - ☐ ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso e:
    - ☐ con demolizione e ricostruzione fedele
    - ☐ senza demolizione e ricostruzione

**☑ variante postuma a:**  
(articolo 22, comma 2)

- ☒ permesso di costruire numero
- ☐ denuncia di inizio attività prot.

03-0171

in data

24 - 12 - 2003

che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato - In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività: ☒ sono ancora da eseguire; ☐ sono in corso di esecuzione; ☐ sono già stati eseguiti.

L'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività è:

☒ gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto:

☒ trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera ..... <sup>(7)</sup> del d. P.R. n. 380 del 2001;

☐ trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001;

☐ oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dal Comune.

allega alla presente denuncia i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ ☒ Progettista  
iscritto all' collegio de.i geometri della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ☐ Direttore Lavori  
Timbro e firma per assenso:

con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ ☐ Progettista  
iscritto all' Collegio de.i geometri della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ☐ Direttore Lavori  
Timbro e firma per assenso:

con sede in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ ☒ Esecutore  
iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per assenso:

Il denunciante:

## ASSEVERAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto ....

progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella G;

### DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:

- ☒ il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- ☐ richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:

- ☒ l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui al titolo II decreto legislativo n. 490 del 1999;
- ☐ richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

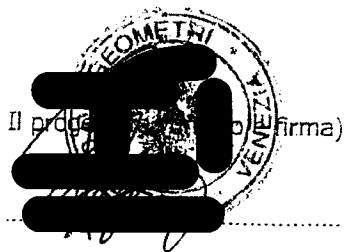
in relazione alla presenza di altri vincoli, che:

- ☒ l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente denuncia;
- ☐ richiede che il/la ..... sia acquisito/a direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma ....., del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato/a ottenuto/a il/la ....., di cui si allega copia;
- ☐ è già stato/a richiesto/a il/la ....., come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al suo rilascio i termini per l'efficacia della presente denuncia non decorrono;

in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:

- ☒ è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- ☐ è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
  - ☐ come risulta da assenso scritto di cui alla tabella F;
  - ☐ come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente denuncia.

In fede.

Il progettista (firma)  


La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo:

|                  |                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TABELLA D</b> | <b>Eventuali controinteressati titolari di diritti soggettivi tutelabili suscettibili di essere compressi dall'intervento oggetto della presente denuncia di inizio attività</b> |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta per assenso dai seguenti soggetti:

**TABELLA E** **Dati urbanistici ed edilizi**

Firmato Da: SONIA ADAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aa1c006384681276a3d76817aa86c42



| TABELLA E                              |                  | Dati urbanistici ed edilizi |                                      |                          |                   |                                 |
|----------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Superfici in m <sup>2</sup>            | lotto            | coperta                     | scoperta                             | filtrante                | Note:             |                                 |
| Esistente                              |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Da progetto                            |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| <b>Esistente</b>                       |                  |                             | <b>Interventi minori (tabella B)</b> |                          |                   |                                 |
| destinazione: <sup>(10)</sup>          | invariato        | demolito                    | manutenzione straordinaria           | restauro e/o risanamento | Totale residuo    | Note:                           |
|                                        | A                | B                           | C                                    | D                        | E = A - B + C + D |                                 |
| S.L.P.                                 |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Superficie esente                      |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Volume computabile                     |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Volume esente                          |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| <b>Interventi maggiori (tabella A)</b> |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| destinazione: <sup>(11)</sup>          | Ristrutturazione |                             | nuova costruzione e/o ricostruzione  | ampliamento e/o soprizzo | Totale nuovo      | Totale finale (residuo + nuovo) |
|                                        | ordinaria        | ricostr. fedele             |                                      |                          |                   |                                 |
|                                        | F                | G                           |                                      |                          |                   |                                 |
|                                        |                  |                             | H                                    | L                        | M = H + L         | N = E + F + G + M               |
| S.L.P.                                 |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Superficie esente                      |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Volume computabile                     |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |
| Volume esente                          |                  |                             |                                      |                          |                   |                                 |



TABELLA F Allegati progettuali

| Gli allegati ai quali fa riferimento la presente denuncia di inizio attività sono i seguenti: |                                                                  | allegati                            | non necessari                       | ad inizio lavori         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Relazione tecnica illustrativa dell'intervento                                                |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Relazione fotografica                                                                         |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Titolo di proprietà o altra documentazione in ordine al titolo                                |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Elaborati grafici costituiti da n. .... tavole, come segue:                                   |                                                                  |                                     |                                     |                          |
| tavola                                                                                        | contenuto                                                        |                                     |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
| elementi progettuali omessi                                                                   |                                                                  |                                     | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               |                                                                  |                                     | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               |                                                                  |                                     | <input type="checkbox"/>            |                          |
| d.m. 236/89                                                                                   | Relazione tecnica superamento barriere architettoniche           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Dichiarazione di conformità e responsabilità                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Elaborati grafici alternativi per l'adattabilità                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Legge 818/84                                                                                  | Parere Vigili del Fuoco                                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 5 T.U.E.                                                                                 | Parere igienico sanitario della A.S.L.                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 23 T.U.B.A.                                                                              | Autorizzazione soprintendenza per vincolo storico architettonico | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| R.D. 3267/23                                                                                  | Autorizzazione vincolo idrogeologico                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 16 T.U.E.                                                                                | Progetto opere di urbanizzazione a scomputo                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
|                                                                                               | Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Art. 48 dPR 303                                                                               | Relazione sull'attività economica da svolgere                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 65 T.U.E.                                                                                | Deposito denuncia c.a. / c.a.p. / metalliche in zona non sismica | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 93 T.U.E.                                                                                | Deposito denuncia strutture in zona sismica                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 125 T.U.E.                                                                               | Relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 110 T.U.E.                                                                               | Progetto impianto termico                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto elettrico                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto contro le scariche atmosferiche                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto .....                                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Art. 125 T.U.E.                                                                               | Relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

- <sup>1</sup> Interventi minori non soggetti a tutela penale se in assenza di vincoli, soggetti alle sole sanzioni amministrative in caso di esecuzione in difformità e, in genere, gratuiti.
- <sup>2</sup> Interventi di norma soggetti a permesso di costruire, soggetti a tutela penale in caso di difformità e, in genere, onerosi salvo i casi eccezionali previsti dalla normativa.
- <sup>3</sup> Amministratore, rappresentante legale, procuratore ecc.
- <sup>4</sup> Affittuario, usufruttuario, comodatario ecc.
- <sup>5</sup> Cancellare le definizioni che non interessano.
- <sup>6</sup> Indicare la destinazione precedente qualora l'intervento preveda anche il cambio di destinazione.
- <sup>7</sup> Completare con la lettera di pertinenza relativa alla fattispecie legale di gratuità.
- <sup>8</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.
- <sup>9</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.
- <sup>10</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.
- <sup>11</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.





**TABELLA A Interventi previsti dall'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001**

- ☐ nuova costruzione:
- ☐ disciplinata da piani attuativi con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione
  - ☐ in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche
  - ☐ costruzione di manufatti edilizi
  - ☐ ampliamento di manufatti edilizi esistenti all'esterno della sagoma
  - ☐ interventi di urbanizzazione: ☐ primaria ☐ secondaria ( )
  - ☒ infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo ineditato
  - ☐ torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione
  - ☐ manufatti leggeri, strutture di qualsiasi genere, non temporanee, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili <sup>(5)</sup>
  - ☐ pertinenze con esecuzione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale
  - ☐ trasformazione permanente del suolo ineditato mediante: ☐ depositi di merci ☐ impianti per attività produttive all'aperto
  - ☒ (altro) SISTEMATIZIONE ESTERNA
- ☐ fuori terra
- ☐ interrati
- ☐ prefabbricati
- ☐ in opera
- ☐ ristrutturazione edilizia con
- ☐ aumento delle unità immobiliari
  - ☐ modifiche di: ☐ volume; ☐ sagoma; ☐ prospetti; ☐ superfici; ☐ sedime;
  - ☐ mutamento della destinazione d'uso da <sup>(6)</sup>
- ☐ ristrutturazione urbanistica

**TABELLA B Interventi previsti all'articolo 22 (comma 1 e 2) del d.P.R. n. 380 del 2001**

- ☐ interventi non compresi nella tabella A
- ☐ manutenzione straordinaria
  - ☐ restauro e risanamento conservativo
  - ☐ pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale
  - ☐ opere interne:
  - ☐ recinzioni, muri di cinta, cancellate
  - ☐ (altro)
  - ☐ ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso e: ☐ con demolizione e ricostruzione fedele ☐ senza demolizione e ricostruzione

**variante postuma a:**

(articolo 22, comma 2)

☐ permesso di costruire numero

☐ denuncia di inizio attività prot.

in data

che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato - In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività: ☐ sono ancora da eseguire; ☐ sono in corso di esecuzione; ☐ sono già stati eseguiti.

L'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività è:

☒ gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto:

☒ trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera ..... <sup>(7)</sup> del d. P.R. n. 380 del 2001;

☐ trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001;

☐ oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dal Comune.

allega alla presente denuncia i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ ☒ Progettista  
iscritto all' COLLEGIO dei PROGETTISTI della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ☐ Direttore Lavori  
Timbro e firma per assenso: \_\_\_\_\_

con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ ☐ Progettista  
iscritto all' COLLEGIO dei PROGETTISTI della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ☒ Direttore Lavori  
Timbro e firma per assenso: \_\_\_\_\_

con sede in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_ ☒ Esecutore  
iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di \_\_\_\_\_  
Timbro e firma per assenso: \_\_\_\_\_

VIGONOVO, li

Il denunciante

Il sottoscritto .....  
progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella G;

### DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre  
in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:

- ☒ il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- ☐ richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:

- ☒ l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui al titolo II decreto legislativo n. 490 del 1999;
- ☐ richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- ☐ è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

in relazione alla presenza di altri vincoli, che:

- ☒ l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente denuncia;
- ☐ richiede che il/la ..... sia acquisito/a direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma ....., del d.P.R. n. 380 del 2001;
- ☐ è già stato/a ottenuto/a il/la ....., di cui si allega copia;
- ☐ è già stato/a richiesto/a il/la ....., come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al suo rilascio i termini per l'efficacia della presente denuncia non decorrono;

in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:

- ☒ è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- ☐ è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
  - ☐ come risulta da assenso scritto di cui alla tabella F;
  - ☐ come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente denuncia.

In fede.

Il progettista (timbro e firma)



**TABELLA C** Altri soggetti aventi titolo o comunque interessati alla denuncia di inizio attività

La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta in solido dai seguenti soggetti aventi titolo:

\_\_\_\_\_ ☐ Proprietario  
 residente a \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
 Firma per assenso: \_\_\_\_\_ ☐ Comproprietario  
 \_\_\_\_\_ ☐

\_\_\_\_\_ ☐ Proprietario  
 residente a \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
 Firma per assenso: \_\_\_\_\_ ☐ Comproprietario  
 \_\_\_\_\_ ☐

\_\_\_\_\_ ☐ Proprietario  
 residente a \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
 Firma per assenso: \_\_\_\_\_ ☐ Comproprietario  
 \_\_\_\_\_ ☐

**TABELLA D** Eventuali controinteressati titolari di diritti soggettivi tutelabili suscettibili di essere compressi dall'intervento oggetto della presente denuncia di inizio attività

La presente denuncia di inizio attività è sottoscritta per assenso dai seguenti soggetti:

\_\_\_\_\_ ☐ Confinante  
 residente a \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
 Firma per assenso: \_\_\_\_\_ ☐ Condomino  
 \_\_\_\_\_ ☐

\_\_\_\_\_ ☐ Confinante  
 residente a \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
 Firma per assenso: \_\_\_\_\_ ☐ Condomino  
 \_\_\_\_\_ ☐

**TABELLA E** Dati urbanistici ed edilizi

| Superfici in m <sup>2</sup>     | lotto                                              | coperta                                 | scoperta                      | filtrante                       | Note:                                     |                       |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Esistente                       |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Da progetto                     |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Esistente                       |                                                    |                                         | Interventi minori (tabella B) |                                 |                                           |                       |
| destinazione: <sup>(8)</sup>    | invariato                                          | demolito                                | manutenzione straordinaria    | restauro e/o risanamento        | ristrutturazione e/o fedele ricostruzione | Totale residuo        |
|                                 | A                                                  | B                                       | C                             | D                               | E                                         | F = A - B + C + D + E |
| S.L.P.                          |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Superfici esenti                |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Volumi computabili              |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Volumi esenti                   |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Interventi maggiori (tabella A) |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| destinazione: <sup>(9)</sup>    | ristrutturazione ex articolo 10, comma 1, lett. c) | (discriminazione cambiata destinazione) | nuova costruzione             | TOTALE FINALE (residuo + nuovo) | note:                                     |                       |
|                                 | G                                                  | (rimane invariata)                      | H                             | T = F + G + H                   |                                           |                       |
| S.L.P.                          |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Superfici esenti                |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Volumi computabili              |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |
| Volumi esenti                   |                                                    |                                         |                               |                                 |                                           |                       |



| TABELLA F                       |                  | Dati urbanistici ed edilizi |                                     |                           |                   |                                 |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Superfici in m <sup>2</sup>     | lotto            | coperta                     | scoperta                            | filtrante                 | Note:             |                                 |
| Esistente                       |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Da progetto                     |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Esistente                       |                  |                             | Interventi minori (tabella B)       |                           |                   |                                 |
| destinazione: <sup>(10)</sup>   | invariato        | demolito                    | manutenzione straordinaria          | restauro e/o risanamento  | Totale residuo    | Note:                           |
|                                 | A                | B                           | C                                   | D                         | E = A - B + C + D |                                 |
| S.L.P.                          |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Superficie esente               |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Volume computabile              |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Volume esente                   |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Interventi maggiori (tabella A) |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| destinazione: <sup>(11)</sup>   | Ristrutturazione |                             | nuova costruzione e/o ricostruzione | ampliamento e/o sopraalzo | Totale nuovo      | Totale finale (residuo + nuovo) |
|                                 | ordinaria        | ricostr. fedele             |                                     |                           |                   |                                 |
|                                 | F                | G                           |                                     |                           |                   |                                 |
|                                 |                  |                             | H                                   | L                         | M = H + L         | N = E + F + G + M               |
| S.L.P.                          |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Superficie esente               |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Volume computabile              |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |
| Volume esente                   |                  |                             |                                     |                           |                   |                                 |



TABELLA F Allegati progettuali

| Gli allegati ai quali fa riferimento la presente denuncia di inizio attività sono i seguenti: |                                                                           | allegati                            | non necessari                       | ad inizio lavori         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Relazione tecnica illustrativa dell'intervento                                                |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Relazione fotografica                                                                         |                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Titolo di proprietà o altra documentazione in ordine al titolo                                |                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |                          |
| Elaborati grafici costituiti da n. 1..... tavole, come segue:                                 |                                                                           |                                     |                                     |                          |
| <i>tavola</i>                                                                                 | <i>contenuto</i>                                                          |                                     |                                     |                          |
| U                                                                                             | ADEGUAMENTO e SISTEMAZIONE del GIARDINO e degli ALLACCIAMENTI TECNOLOGICI | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            |                                     |                          |
| elementi progettuali omessi                                                                   |                                                                           |                                     | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               |                                                                           |                                     | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               |                                                                           |                                     | <input type="checkbox"/>            |                          |
| d.m. 236/89                                                                                   | Relazione tecnica superamento barriere architettoniche                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Dichiarazione di conformità e responsabilità                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Elaborati grafici alternativi per l'adattabilità                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Legge 818/84                                                                                  | Parere Vigili del Fuoco                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Art. 5 T.U.E.                                                                                 | Parere igienico sanitario della A.S.L.                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Art. 23 T.U.B.A.                                                                              | Autorizzazione soprintendenza per vincolo storico architettonico          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
| R.D. 3267/23                                                                                  | Autorizzazione vincolo idrogeologico                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Art. 16 T.U.E.                                                                                | Progetto opere di urbanizzazione a scomputo                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
|                                                                                               | Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |                          |
| Art. 48 dPR 303                                                                               | Relazione sull'attività economica da svolgere                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Art. 65 T.U.E.                                                                                | Deposito denuncia c.a. / c.a.p. / metalliche in zona non sismica          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Art. 93 T.U.E.                                                                                | Deposito denuncia strutture in zona sismica                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Art. 125 T.U.E.                                                                               | Relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Art. 110 T.U.E.                                                                               | Progetto impianto termico                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto elettrico                                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto contro le scariche atmosferiche                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               | Progetto impianto .....                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Art. 125 T.U.E.                                                                               | Relazione e denuncia per il contenimento consumi energetici               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
|                                                                                               |                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

<sup>1</sup> Interventi minori non soggetti a tutela penale se in assenza di vincoli, soggetti alle sole sanzioni amministrative in caso di esecuzione in difformità e, in genere, gratuiti.

<sup>2</sup> Interventi di norma soggetti a permesso di costruire, soggetti a tutela penale in caso di difformità e, in genere, onerosi salvo i casi eccezionali previsti dalla normativa.

<sup>3</sup> Amministratore, rappresentante legale, procuratore ecc.

<sup>4</sup> Affittuario, usufruttuario, comodatario ecc.

<sup>5</sup> Cancellare le definizioni che non interessano.

<sup>6</sup> Indicare la destinazione precedente qualora l'intervento preveda anche il cambio di destinazione.

<sup>7</sup> Completare con la lettera di pertinenza relativa alla fattispecie legale di gratuità.

<sup>8</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

<sup>9</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

<sup>10</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

<sup>11</sup> Ripetere per ciascuna destinazione urbanistica diversa.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Comune di VIGONOVO</b><br>Provincia di Venezia |                     |
| - 9 FEB. 2005                                     |                     |
| ed. priv.                                         |                     |
| Prot. N. ....                                     | 0002343             |
| Cat. ....                                         | Cl. .... Fasc. .... |

Vigonovo li 09.02.2005

**AL SIGNOR SINDACO  
DEL COMUNE DI VIGONOVO  
AREA EDILIZIA  
PRIVATA - URBANISTICA**

**Oggetto:** D.I.A. - Denuncia Inizio Attività per "Variante al P.C. n° 03/0171": sistemazione esterna e adeguamento impianti tecnologici" presentata in data 29.12.2004 prot 21304/04.

**Pratica n° 04/0357**

In riferimento alla Denuncia Inizio Attività, questa aveva ed ha, come unico scopo, notiziare e puntualizzare allo spettabile ufficio tecnico lo stato esatto dei lavori che corrispondono in modo pedissequo a quanto già indicato nelle precedenti autorizzazioni a costruire presentate sin alla data dal 07.07.2004.

Si rigetta la Vs lettera con prot 0000870 del 18.01.2005, in quanto le piccole modifiche apportate in corso d'opera, dalla rastrelliera delle biciclette al contatore Gas ed ENEL, normati dai rispettivi enti nella forma, nella dimensione che nel tempo di posa.

Le opere non modificano la sagoma dell'edificio, la superficie utile e la destinazione d'uso ect...

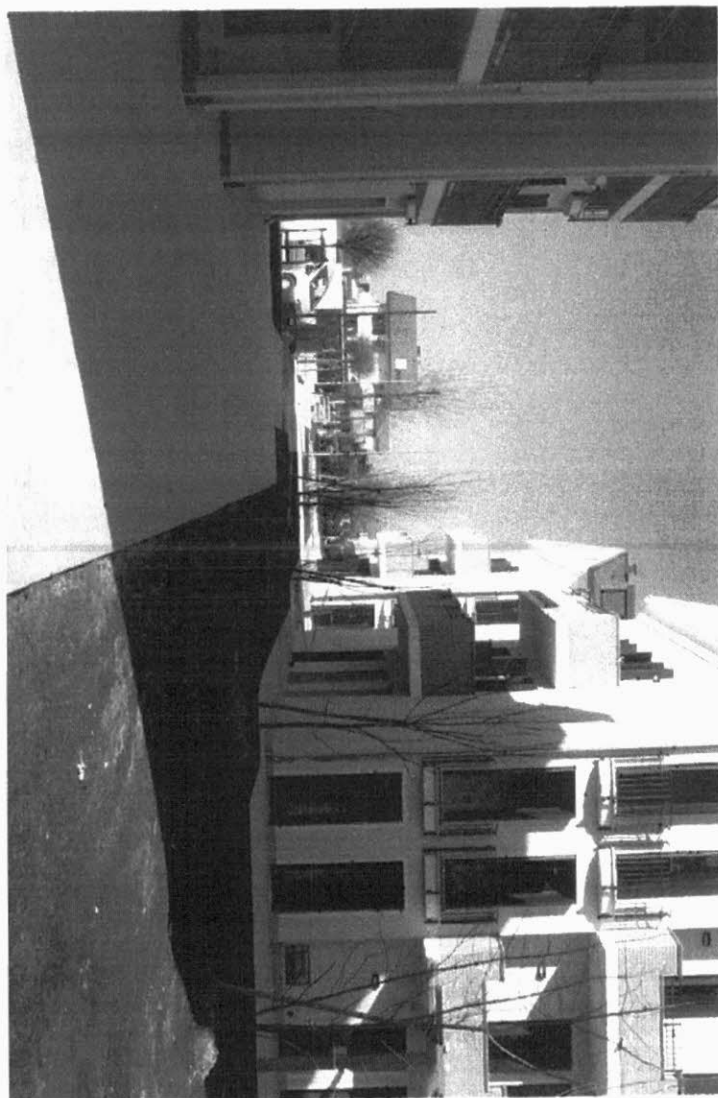
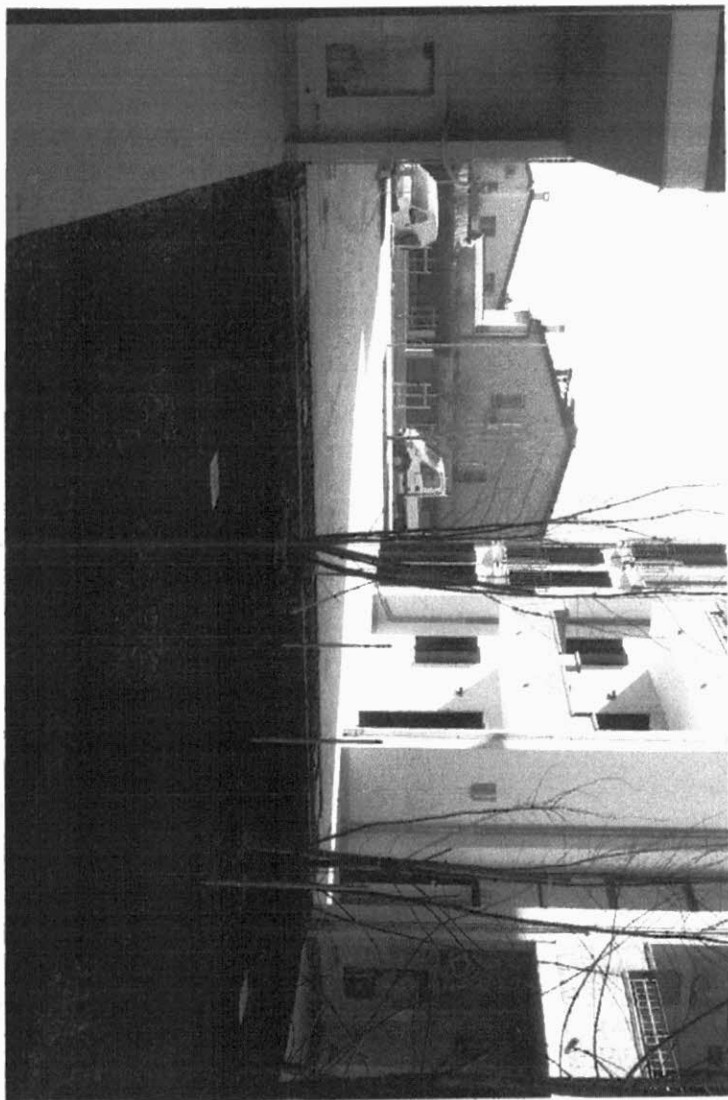
Le opere non sono in contrasto con la disciplina vigente o adottata, sia per quanto riguarda l'art. 97 L.R. 61/85 comma 1 sia per il DPR 6.06.2001 n° 380 capo III art. 22.

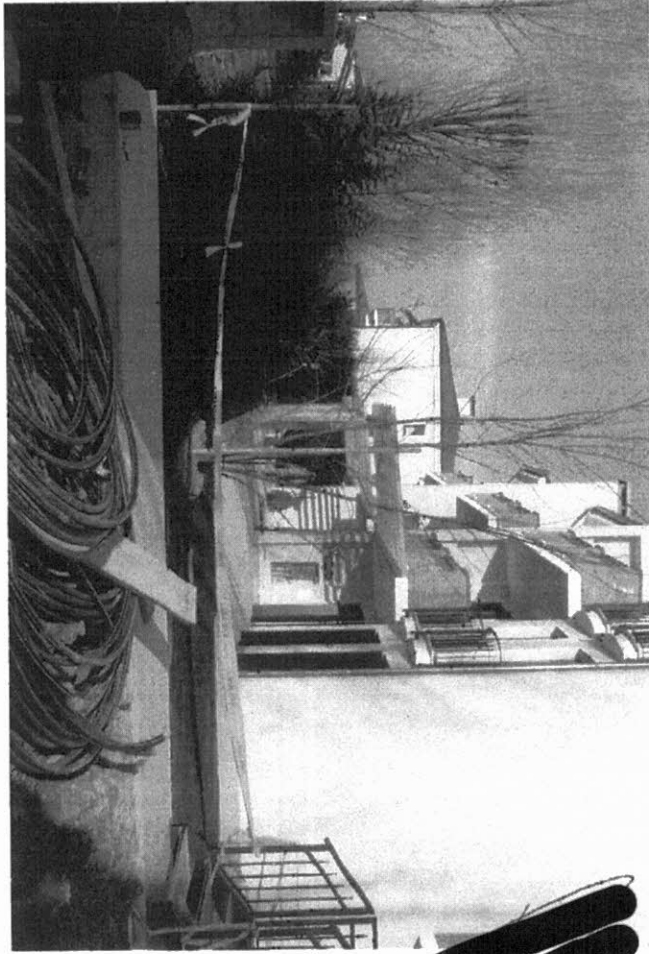
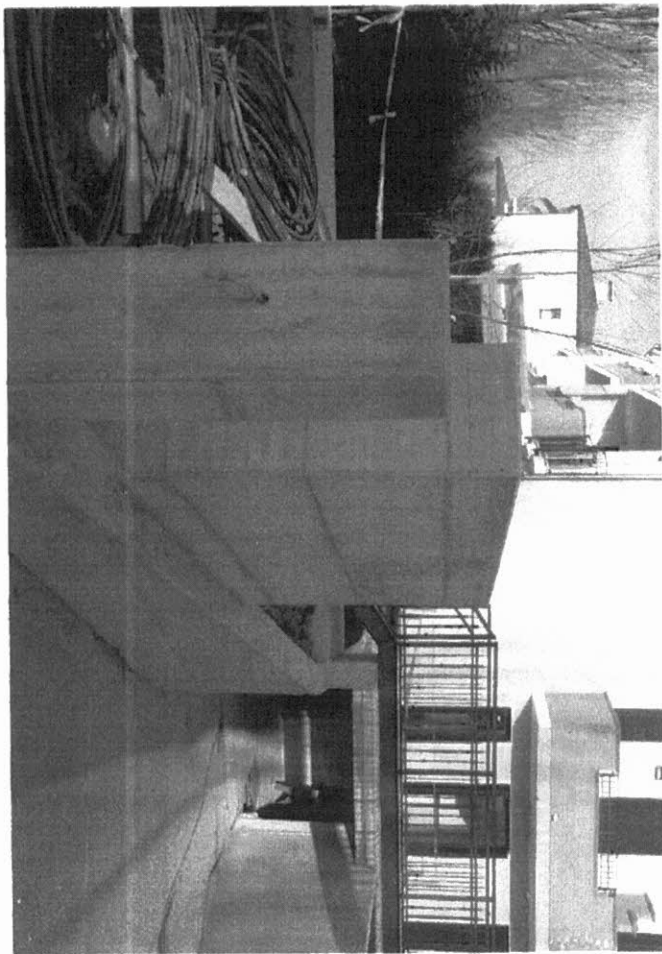
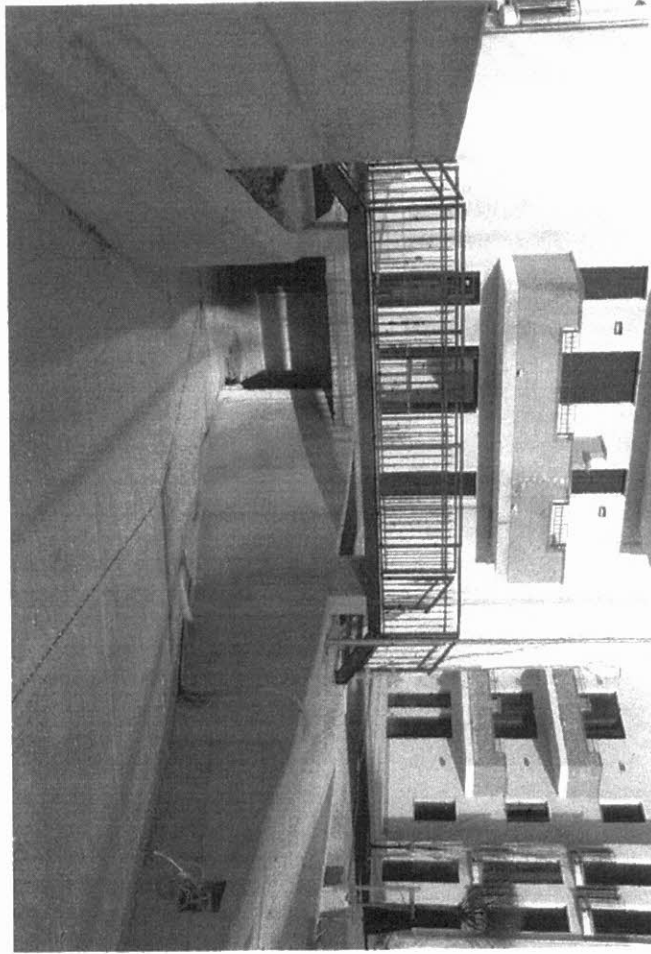
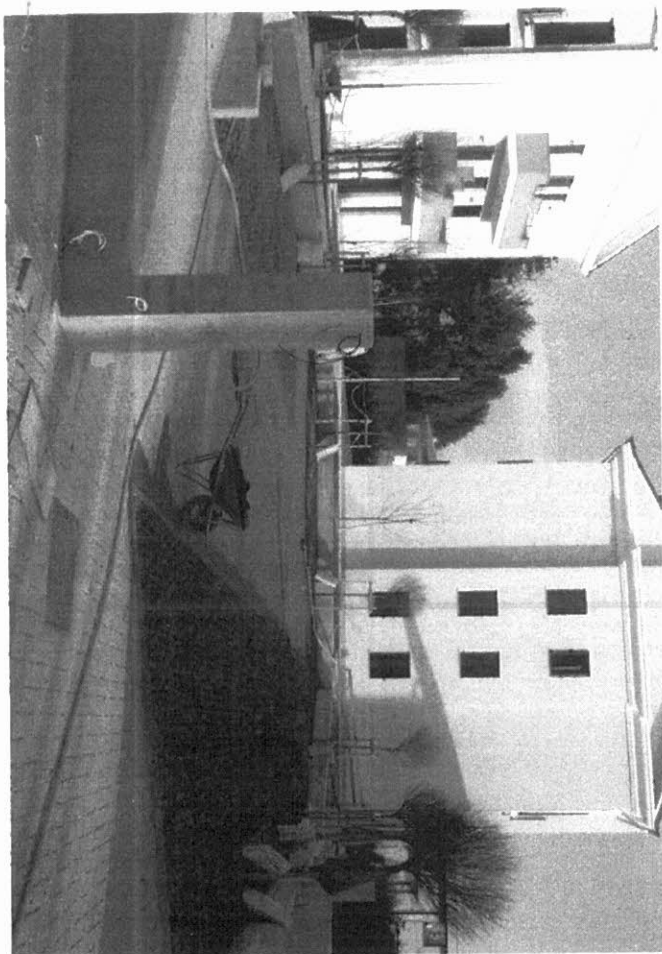
Alla presente si allega accurata documentazione fotografica del parco a suffragio di quanto sopra esposto.

Distinti saluti

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]







*[Handwritten signature]*





protocollo

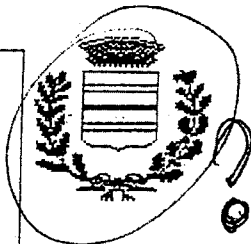
Comune di Vigonovo

10 FEB 2001

ad. priv. 2186

Fisc. n. ....

Cat. .... Cl. .... Fasc. ....



Allo sportello unico per l'edilizia  
del Comune di  
**VIGONOVO**

Marca  
da  
bollo  
€ 10,33

Posizione Edilizia n° .....

Diritto di  
segreteria  
€ 5,65

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA a sensi del Titolo II Capo III D.P.R.  
06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

Il/La sottoscritto/a ..... nato/a a .....  
il ..... residente in ..... CAP .....  
via ..... n. .... C.F. ....  
in qualità di (1) .....  
della Ditta ..... con sede a .....  
via ..... n. .... P.Iva/C.F. ....

### COMUNICA

ai sensi del Titolo II Capo III D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni, che inizierà in data  
**11/03/04** ..... ovvero non prima che siano trascorsi 30 gg. dalla data di presentazione della presente o  
30 gg. dalla data di assenso in caso di area o immobili sottoposti a vincolo, ove tale atto non sia favorevole la denuncia è  
priva di effetti, L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI

|                                              |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1^ denuncia         | descrizione intervento:                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> variante | <b>VARIANTI IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 03/01/71</b>                                                            |
| <input type="checkbox"/> sanatoria           | come meglio descritto nell'allegata relazione asseverata, in conformità agli allegati progettuali a firma del tecnico incaricato |
| UBICAZIONE DELL'IMMOBILE                     | Via <b>ISONZO</b> civ. n° .....<br>P.d.L. .... lotto n° .....                                                                    |
| ESTREMI CATASTALI                            | N.C.T. Foglio <b>8</b> Mappali <b>295 / 302 / 77</b><br>N.C.E.U. Foglio ..... Mappali ..... sub .....                            |

Progettista ..... con studio  
in ..... via ..... n. ....

- i lavori saranno eseguiti dall'impresa ..... con sede  
in ..... via ..... n° .....  
P.Iva/C.F. ....;
- la direzione dei lavori sarà affidata a ..... con sede  
in ..... via ..... n° .....  
P.Iva/C.F. ....;

dichiara ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ed a conoscenza delle sanzioni penali richiamate dal  
successivo art. 76, di avere titolo all'esecuzione dell'intervento progettato ai sensi dell'art. 10 e seguenti del T.U.  
approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni

Vigonovo li **09/02/04**

IL DICHIARANTE

L'IMPRESA

IL DIRETTORE DEI GEOMATI

es. diritto di proprietà, usufrutto o altro diritto reale ovvero un diritto compatibile con l'intervento da realizzare.

# RELAZIONE ASSEVERATA

il sottoscritto sig./a \_\_\_\_\_, con studio tecnico in via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_, comune \_\_\_\_\_, Prov. \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, iscritto/a all'ordine/albo degli/dei **geometri** di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, presa visione dell'area /unità immobiliare sopra descritta ad uso **RESIDENZIALE** di proprietà del Sig./ditta \_\_\_\_\_ dichiara che nell'immobile in questione, saranno eseguite le sottospecificate opere edilizie, meglio evidenziate negli allegati elaborati grafici. L'intervento è consentito dal D.P.R. 380/2001 art. 22 commi:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. <input type="checkbox"/><br>Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente | 2. <input checked="" type="checkbox"/><br>Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. (tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

☐ Trattasi di Variante in corso d'opera al permesso a costruire n° **03/0171** del **24/12/2003**...

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. <input type="checkbox"/> in alternativa al permesso a costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| "a" <input type="checkbox"/><br>Gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c); (gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso). | "b" <input type="checkbox"/><br>Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; | "c" <input type="checkbox"/><br>Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche |

Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione di cui all'art. 16.

## ZONA OMOGENEA

(D.M. 02.04.1968, n.1444, Art. 4)

P.R.G.: Zona **Bl. di completamento**

Sup. Catastale mq. **4350**

Sup. Reale mq. **4400**

Sup. coperta ammissibile mq. ....

Volume urb. Ammesso mc. **8700**

Vol.urb. richiesto mc. **8684,55**

## TIPOLOGIA FABRICATO

- ☒ residenziale  
☐ industriale  
☐ artigianale  
☐ rurale

- ☐ turistica  
☐ commerciale  
☐ direzionale  
☐ opera di culto

- ☐ mista residenziale -commerciale  
☐ mista residenziale - rurale  
☐ mista residenziale -artigianale  
☐ mista residenziale -industriale

## L'INTERVENTO E' SOGGETTO A:

Denuncia opere in cemento armato  
Parere prev./NullaOsta VV.FF.  
Parere prev./NullaOsta Amm. Provinciale  
Parere prev./NullaOsta Consorzio Bonifica

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input checked="" type="checkbox"/> si | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input type="checkbox"/> si            | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input type="checkbox"/> si            | <input checked="" type="checkbox"/> no |

## DATI GEOMETRICI

|                            |                    |                                 |                      |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------|
| - sup. coperta esistente   | mq. <b>1095,56</b> | Vol.VxP esistente fuori terra   | mc. <b>6682,92</b> + |
| - sup. coperta in demoliz. | mq. <b>1095,56</b> | Vol.VxP in demoliz. fuori terra | mc. <b>6682,92</b> - |
| - sup. coperta di progetto | mq. <b>1005,18</b> | Vol.VxP di progetto fuori terra | mc. <b>8745,00</b> + |
| - sup. coperta totale      | mq. .... =         | Vol.VxP totale fuori terra      | mc. .... =           |

**SUPERFICI A PARCHEGGIO**

- Esterno mq. **600,90**  
 - interno (coperto) mq. **1262,00**

Totali posti a parcheggio n° ..... **16** .....

Totali posti a parcheggio (coperti) n° ... **48** .....

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

- il garage è dotato di strutture REI 60 .... **si** .....  
 - tipologia impianto di riscaldamento .... **a metano** .....

sistema smaltimento acque reflue .... **pubblico** .....

Potenza caldaia K/cal. .... **aut. 36.000kcal** .....

**DESCRIZIONE ANALITICA DETTAGLIA DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE**

vedi relazione in allegato

TUTTO CIO' PREMESSO IL SOTTOSCRITTO

**ASSEVERA**

Alla luce di quanto sopra esposto e dell'allegato progetto che l'intervento da realizzare:

- a) E' pienamente conforme AGLI STRUMENTI URBANISTICI APPROVATI E NON E' IN CONTRASTO CON QUELLI ADOTTATI ED AI REGOLAMENTI EDILIZI VIGENTI E RISPETTA LE NORME DI SICUREZZA E QUELLE IGIENICO-SANTARIE, di sicurezza statica e degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento e a tutte le specifiche normative vigenti ed applicabili al tipo di intervento RICHIESTO;  
 b) è legittimo nei riguardi delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto di fronte a terzi e con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

**DICHIARA**

la veridicità dei dati sopraesposti che fanno parte del progetto assumendone la piena responsabilità prevista dal Codice Penale per eventuali dichiarazioni infedeli

..... **Vigonovo** ....., li ..... **09/02/2004** .....

IL TECNICO PROGETTA

All'uopo allega alla presente denuncia la documentazione indicata con ☒

- ☒ progetto in n° ..... copie (1 per UTC, 2 per eventuale parere da parte di .....)  
☒ relazione tecnica illustrativa in n° ..... copie (1 per UTC, 2 per eventuale parere da parte di .....)  
☒ Documentazione fotografica in n° ..... copie  
☒ Estratto di mappa autentico in scala 1:2000 (estatto VAX) o tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non antecedente ai sei mesi.  
☒ Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dai proprietari resa a sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, che attesti la titolarità di cui all'art. 77 della L.R. 61/'85, la legittimità delle preesistenze e la presenza di vincoli attivi o passivi con allegata eventuale copia dell'atto notarile di proprietà.  
☐ Titolo di proprietà  
☐ Domanda di autorizzazione allo scarico acque reflue  
☐ Relazione geotecnica (per le opere oggetto del D.M. 11/03/1988)  
☐ Fotocopia di un valido documento di identità personale dei firmatari.  
☐ Diritti di segreteria di € 51,65.  
☐ Documentazione atta a dimostrare la legittimità delle preesistenze.  
☐ Relazione tecnica per verifica rispetto legge 46/'90.

- ☐ Relazione tecnica per verifica del rispetto D.P.R. 380/'01 artt. 77 - 82, D.M. 236/'89 e Crc. N° 1669/'99 (barriere architettoniche)
- ☐ Relazione tecnica per verifica vincoli;
- ☐ Progetto impianti elettrici legge 46/'90
- ☐ Relazione tecnica D.P.R. 380/'01 art. 127 (isolamento termico ed impianto di riscaldamento)
- ☐ Pareri e nulla osta altri Enti (specificare) .....

(da riprodurre in fogli allegati se i dichiaranti sono in numero maggiore di quelli previsti nel presente modulo)

Altri intestatari che firmano ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ed a conoscenza delle sanzioni penali richiamate dal successivo art. 76, di avere titolo all'esecuzione dell'intervento progettato ai sensi dell'art. 10 e seguenti del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni

Il/La sottoscritto/a ..... DICHIARA DI ESSERE, residente  
in ....., via ....., n. ....

C.F. ....

☐ proprietario ☐ usufruttuario ☐ superficiario ☐ altro titolo (1) .....

firma

#### AVVERTENZE

Se la dichiarazione non è firmata in presenza del dipendente addetto a ricevere la documentazione, bisogna allegare fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore.

*Informativa ai sensi dell'art. 10 della legge 675/1996: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.*

(1) Indicare il titolo legittimante (ad es. diritto di proprietà, usufrutto o altro diritto reale ovvero un diritto compatibile con l'intervento da realizzare).

RISERVATO all'ufficio in caso di firma apposta di fronte al dipendente addetto;

estremi del documento d'identità in corso di validità.....

rilasciato il ..... da .....

data ..... il dipendente addetto

#### UFFICIO TECNICO COMUNALE

VISTO per la conformita' edilizia.

4^ AREA EDILIZIA PRIVATA  
il responsabile dell'ufficio  
geom. Luciano Maniero

DATA .....



## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Trattasi di un intervento su immobile ad uso artigianale, oggetto di demolizione per lasciar spazio alla costruzione di n. 3 palazzine ad uso residenziale, ricadente in Zona Territoriale Omogenea "B1 di completamento", con indice di edificabilità pari a mc. 2,00/mq, della capacità edificatoria pari a complessivi mc. 8700.

L'intervento proposto subordinato alla denuncia inizio attività quale variante al permesso di costruire n. 03/0171 del 24/12/2003 non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altera la sagoma e non viola le prescrizioni contenute nel permesso di costruire e consiste nella traslazione delle palazzine denominate A e B a una distanza verso il lato Sud di cm. 0,25 e verso l'Ovest di cm. 14, mentre lo spostamento della palazzina C è avvenuto verso Nord per cm. 6 e verso Ovest per cm. 184, ciò per consentire all'utenza insediatavi futura, di poter usufruire di una superficie a verde superiore alla precedente lungo il lato Est e distare ad una distanza superiore dal confine di proprietà.

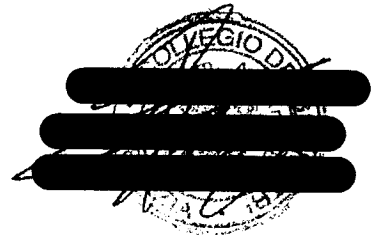
In seguito all'abbattimento del complesso immobiliare ad uso artigianale e residenziale esistente si è provveduto ad un rilievo topografico strumentale più preciso con il riconfinamento del lotto, con il ripristino dei vertici delle poligoni di collegamento e i punti di intersezione degli allineamenti e calcolo delle rispettive distanze, con conseguente materializzazione dei termini che hanno evidenziato una situazione parzialmente diversa da quella precedente come indicato nella tavola progettuale in allegato.

E' stato inoltre predisposto da parte della committenza una modifica alla rampa aperta di accesso al piano interrato della palazzina C, orientata da Sud verso Nord, addolcendo la percorribilità della medesima, con una riduzione del raggio minimo di curvatura. Ciò ha consentito inoltre di ricavare un maggior numero di parcheggi esterni di uso comune.

L'intervento edilizio suggerito a nostro avviso comporta una miglioria generale alle sistemazioni esterne interagendo armoniosamente con i volumi erigendi.

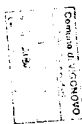
Vigonovo li 10/02/2004

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Comune di VIGONOVO</b> |                     |
| Provincia di Venezia      |                     |
| 10 FEB 2004               |                     |
| Prot. n. ....             | 9186                |
| Cat. ....                 | Cl. .... Fasc. .... |



# LEGENDA DELLE ESSENZE

- Alberi d'alto fusto
- A Populus Italica Pyramidalis
- B Robinia umbraculifera
- C Acer
- D Rhus thypina



Comune di Vigonovo

Provincia di Venezia

Ditta

Titolari: DIA per varianti a concessione edilizia  
n° 03/0171 ai sensi della L.443/2001 art.1

Progettazione

Il progettista

Progetto architettonico  
Elaborato P80 - Elaborato n° 100 - Planimetria  
Bilancio topografico - Bili. 100/100

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

Progetto

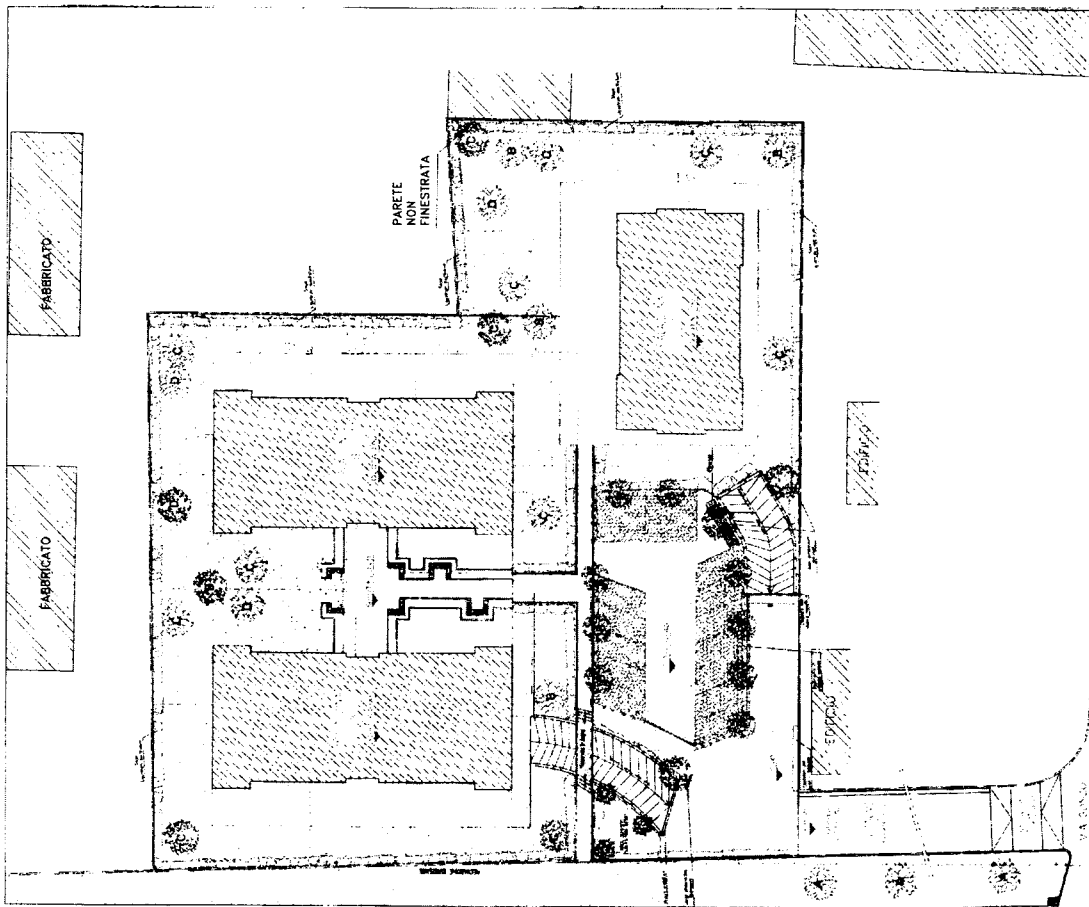
Progetto

Progetto

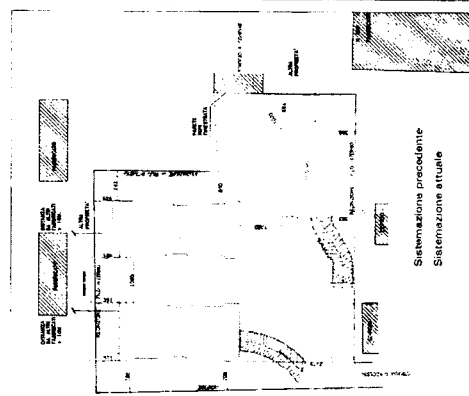
Progetto

Progetto

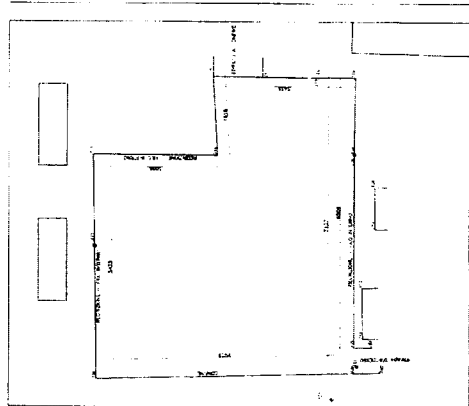
Progetto



SISTEMAZIONE ESTERNA  
SCALA 1:200



PLANIMETRIA GENERALE  
(DISTANZA CONFINI E FABBRICATI)  
SCALA 1:500



RILIEVO TOPOGRAFICO  
SCALA 1:500

## Distribuzione volumi

Palazzina "A" e "B"  
Superficie: 750.46 mq  
Volume: 6529 mc  
Palazzina "C"  
Superficie: 254.72 mq  
Volume: 2216 mc



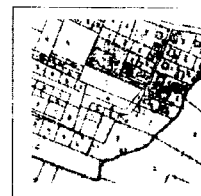
ESTRATTO PRG COMUNE DI VIGONOVO  
SCALA 1:2000

## Indici parametrici

Superficie reale: 4400 mq  
Superficie catastale: 4380 mq  
Superficie coperta: 1005.18 mq  
Volume disponibile: 8600.00 mc  
Volume di progetto: 8746.00 mc  
Superficie a marionne e parcheggio: 1382.00 mc

## Destinazione aree

Superficie coperta da palazzina: 995.22 mq  
Superficie a marionne e parcheggio esterni: 875.00 mq  
Superficie a marionne e parcheggio interni: 1382.00 mq



ESTRATTO MAPPA  
COMUNE DI VIGONOVO  
SCALA 1:5000

[illegible]

### Ispezione telematica

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 18281

Registro particolare n. 10541

Presentazione n. 163 del 26/04/2006

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 13/04/2006  
Notaio MARTUCCI CARLO  
Sede PADOVA (PD)

Numero di repertorio 65956/7404  
Codice fiscale MRT CRL 64L13 F839 T

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

|                |                                   |      |             |          |               |
|----------------|-----------------------------------|------|-------------|----------|---------------|
| Comune         | L899 - VIGONOV                    | (VE) |             |          |               |
| Catasto        | FABBRICATI                        |      |             |          |               |
| Sezione urbana | - Foglio                          | 8    | Particella  | 967      | Subalterno 61 |
| Natura         | A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |      | Consistenza | 3,5 vani |               |
| Indirizzo      | VIA ISONZO                        |      |             |          | N. civico -   |
| Piano          | T                                 |      |             |          |               |

#### Immobile n. 2

|                |                                             |      |             |                 |               |
|----------------|---------------------------------------------|------|-------------|-----------------|---------------|
| Comune         | L899 - VIGONOV                              | (VE) |             |                 |               |
| Catasto        | FABBRICATI                                  |      |             |                 |               |
| Sezione urbana | - Foglio                                    | 8    | Particella  | 967             | Subalterno 42 |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE |      | Consistenza | 20 metri quadri |               |



### Ispezione telematica

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 18281

Registro particolare n. 10541

Presentazione n. 163 del 26/04/2006

Indirizzo VIA ISONZO  
Piano S1

N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con (soggetto n.2)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Con (soggetto n.1)

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di

Nome

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di

Nome

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO PARTECIPA AI BENI COMUNI INDIVIDUATI IN CATASTO COI SUBB 1, 4 E 6 MENTRE NON PARTECIPA AI BENI INDIVIDUATI COI SUBB 2, 3, E 5, COMUNI AD ALTRE UNITA' DEL FABBRICATO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE INTEGRALMENTE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, DEL QUALE HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO COPIA DALLA PARTE VENDITRICE.



### Ispezione telematica

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 18282

Registro particolare n. 4564

Presentazione n. 164 del 26/04/2006

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 13/04/2006  
Notaio MARTUCCI CARLO  
Sede PADOVA (PD)

Numero di repertorio 65957/7405  
Codice fiscale MRT CRL 64L13 F839 T

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 160.000,00 Tasso interesse annuo 4% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 320.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L899 - VIGONOVO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 967 Subalterno 61  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3.5 vani  
Indirizzo VIA ISONZO N. civico -  
Piano T

Immobile n. 2

Comune L899 - VIGONOVO (VE)



### Ispezione telematica

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 18282

Registro particolare n. 4564

Presentazione n. 164 del 26/04/2006

|                |                                             |        |   |             |                   |
|----------------|---------------------------------------------|--------|---|-------------|-------------------|
| Catasto        | FABBRICATI                                  |        |   |             |                   |
| Sezione urbana | -                                           | Foglio | 8 | Particella  | 967 Subalterno 42 |
| Natura         | C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE |        |   | Consistenza | 20 metri quadri   |
| Indirizzo      | VIA ISONZO                                  |        |   | N. civico   | -                 |
| Piano          | S1                                          |        |   |             |                   |

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA HA DELIBERATO DI CONCEDERE ALLA PARTE MUTUATARIA UN MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DELL'ART. 38 E SS. DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 SETTEMBRE 1993 N. 385 (E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E/O MODIFICAZIONI), TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA PER L'IMPORTO DI EURO 160.000 (CENTOSESANTAMILA), PER LA DURATA DI 30 (TRENTA) ANNI, OLTRE AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DECORRENTE DALLA DATA DI STIPULA FINO ALLA FINE DEL



**Ispezione telematica**

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 18282

Registro particolare n. 4564

Presentazione n. 164 del 26/04/2006

TRIMESTRE SOLARE IN CORSO.LA PARTEMUTUATARIA HA PRESO ATTO CHE: - IL MUTUO E' INIZIALMENTE REGOLATO AL TASSO DEL 4% (QUATTRO PER CENTO) FISSO NOMINALE ANNUO, APPLICATO MENSILMENTE IN VIA POSTICIPATA, VALIDO PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, E CIOE' DALLA DATA DI STIPULA FINO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CORSO; - GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO SARANNO CALCOLATI ED ADDEBITATI MENSILMENTE, O A FINE TRIMESTRE SOLARE, RISPETTIVAMENTE IN CASO DI PERIODICITA' MENSILE O TRIMESTRALE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - L'AMMORTAMENTO, AVENTE INIZIO DECORRENZA IL PRIMO LUGLIO DUEMILASEI, AVVERRA' MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DI CUI LA PRIMA SCADRA': L'ULTIMO GIORNO DEL PRIMO MESE DEL TRIMESTRE SOLARE SUCCESSIVO ALLA FINE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, OPPURE L'ULTIMO GIORNO DEL TRIMESTRE SOLARE SUCCESSIVO ALLA FINE DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO RISPETTIVAMENTE, IN CASO DI RATE MENSILI O TRIMESTRALI. IL TASSO NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO SARA' DETERMINATO E INDICIZZATO COME INDICATO ALL' ART. 2 DEL TITOLO; - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) E' PARI AL 4,111% (QUATTRO VIRGOLA CENTOUNDICI PER CENTO), CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA NORMATIVA SULLA TRASPARENZA BANCARIA. LA PARTE MUTUATARIA SI E' IMPEGNATO A RESTITUIRE L'IMPORTO MUTUATO IN N. 360 (TRECENTOESSANTA) MESI PIU' IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO GIA' DESCRITTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DIN. 360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI EURO 763,86 (SETTECENTOESSANTATRE VIRGOLA OTTANTASEI), CIASCUNA COMPRENDENTI GLI INTERESSI E LA PARTE DI CAPITALE NECESSARIA PER IL GRADUALE RIMBORSO DELLA SOMMA MUTUATA, SCADENTI LA PRIMA IL TRENTUNO LUGLIO DUEMILASEI E L'ULTIMA IL TRENTA GIUGNO DUEMILATRENTASEI. OGNI QUAL VOLTA IL TASSO DI INTERESSE VENISSE MODIFICATO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREVISTO ALL'ART. 2 DEL TITOLO, VERRANNO RICACCOLATI GLI IMPORTI DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, PRENDENDO COME RIFERIMENTO IL RESIDUO DEBITO CAPITALE IN ESSERE ED IL NUOVO TASSO DI INTERESSE, FERME RESTANDO LE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE E LA DURATA RESIDUA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI DI CALENDARIO COMMERCIALE CON DIVISORE 360. SI E' PRECISATO CHE PER "TRIMESTRE SOLARE" SI INTENDONO I PERIODI: GENNAIO-MARZO, APRILE-GIUGNO, LUGLIO-SETTEMBRE, OTTOBRE-DICEMBRE. NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE SARA' SOTTOPOSTO A REVISIONE TRIMESTRALE CON DECORRENZA PRIMO GENNAIO, PRIMO APRILE, PRIMO LUGLIO E PRIMO OTTOBRE DI OGNI ANNO SULLA BASE DELLA QUOTAZIONE, AUMENTATA DI 0,10 (ZERO VIRGOLA DIECI) PUNTI E MOLTIPLICATA PER IL COEFFICIENTE 365/360, DELL'"EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) NOMINALE ANNUO SULL'"EURO TRE MESI LETTERA" RILEVATA SUL CIRCUITO REUTERS (OPPURE PUBBLICATA SU "IL SOLE- 24 ORE" IN CASO NON FOSSE DISPONIBILE O RILEVABILE LA QUOTAZIONE DEL CIRCUITO REUTERS) RISPETTIVAMENTE PER VALUTA QUINDICI DICEMBRE, QUINDICI MARZO, QUINDICI GIUGNO E QUINDICI SETTEMBRE. QUALORA LA DATA VALUTA CADA IN UN GIORNO FESTIVO, SI PRENDERA' COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO. NEL CASO IN CUI, PER CAUSE INDIPENDENTI DALLA VOLONTA' DELLA BANCA, NON FOSSE PIU' POSSIBILE DETERMINARE O RILEVARE LA SUDDETTA QUOTAZIONE, LA BANCA INDIVIDUERA' IN BUONA FEDE UN PARAMETRO ALTERNATIVO SEGUENDO RAGIONEVOLMENTE LE INDICAZIONI DESUMIBILI DAL MERCATO; IN QUESTO CASO SI E' CONVENUTO CHE IL NUOVO TASSO INDICIZZATO DOVRA' ESSERE EQUIVALENTE, DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO-FINANZIARIO, AL PARAMETRO CESSATO. IN OGNI CASO IL TASSO DI INTERESSE NON SUBIRA' MODIFICA ALCUNA QUALORA SI VERIFICHI UNA DIMINUZIONE DELLO STESSO PARI OD INFERIORE A 0,10 (ZERO VIRGOLA DIECI) PUNTI RISPETTO A QUELLO APPLICATO NEL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. IL SUDDETTO TASSO EURIBOR IN RAGIONE D'ANNO, ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E ALLA DATA DI STIPULA PARI A 2,85% (DUE VIRGOLA OTTANTACINQUE PER CENTO) SARA' AUMENTATO



**Ispezione telematica**

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 18282

Registro particolare n. 4564

Presentazione n. 164 del 26/04/2006

DI 1,10 (UNO VIRGOLA DIECI) PUNTI ANNUI DI SPREAD. A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON L' ATTO, NONCHE' DEL PUNTUALE PAGAMENTO DEL CREDITO PER CAPITALE, INTERESSI ANCHE DI MORA E QUANT'ALTRO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA IN CONSEGUENZA DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO CONCESSOLE, LA PARTE MUTUATARIA, SIGNORI [REDACTED] HA CONSENTITO ALLA BANCA DI ISCRIVERE IPOTECA DI 1B (PRIMO) GRADO A MEZZO DI CHIUNQUE PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 320.000 (TRECENTOVENTIMILA) PER CAPITALE, PER INTERESSI AL TASSO CONTRATTUALE E DI MORA E PER EVENTUALI MAGGIORAZIONI PER SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI OD EXTRAGIUDIZIALI, SIA RIPETIBILI CHE IRRIPETIBILI, ANCHE SE PER LEGGEPOSTI A CARICO DELLA BANCA PURCHE' NON IN VIA INDEROGABILE E CHE LA STESSA DOVESSE SOSTENERE PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO NONCHE' DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER OGNI IMPOSTA E TASSA, SUI BENI IMMOBILI IN ATTO DESCRITTI. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DEL 3B COMMA DELL'ART. 39 T.U., FINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL' ART.2 DEL TITOLO. A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE I COMPARENTI HANNO DICHIARATO CHE: - LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE; - LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO NELL'INDIRIZZO INDICATO NELL'ATTO, RICONOSCENDO ALLA BANCA LA FACOLTA' DI PROCEDERE A NOTIFICHE DI QUALSIASI ATTO INERENTE IL CONTRATTO DI MUTUO SIA AL DOMICILIO QUI ELETTO, SIA PRESSO QUELLO CHE IN SEGUITO LE VENISSE COMUNICATO, FERMO RESTANDO L'APPLICAZIONE DELL'ANORMATIVA IN MATERIA DI NOTIFICAZIONI. IN VIA SUBORDINATA, IN CASO DI IRREPERIBILITA' DELLA PARTE PRESSO L'INDIRIZZO DI CUI AL COMMA PRECEDENTE, SI INTENDE ELETTO DOMICILIO, AI FINI DELLE COMUNICAZIONI E DELLE NOTIFICHE DI ATTI ANCHE DI CARATTERE GIUDIZIALE, PRESSO LA CASA DEL COMUNE IN CUI SI TROVA L'ULTIMO INDIRIZZO DICHIARATO DALLA PARTE MEDESIMA.



### Ispezione telematica

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4980

Registro particolare n. 3721

Presentazione n. 8 del 14/02/2024

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 16/01/2024  
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Sede VENEZIA (VE)

Numero di repertorio 34  
Codice fiscale 800 120 70274

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L899 - VIGONOVO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 8  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO  
ECONOMICO  
Indirizzo VIA ISONZO  
Piano T

Particella 967 Subalterno 61  
Consistenza 3,5 vani

N. civico -

Immobile n. 2

Comune L899 - VIGONOVO (VE)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 8

Particella 967 Subalterno 42



### Ispezione telematica

Motivazione EI 13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 56889 del 25/05/2025

Inizio ispezione 25/05/2025 17:04:38

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 4980

Registro particolare n. 3721

Presentazione n. 8 del 14/02/2024

Natura

C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza

20 metri quadri

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

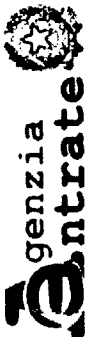
Nome

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DATI MANCANTI SONO STATI INSERITI A CURA E SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VIGONOV

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

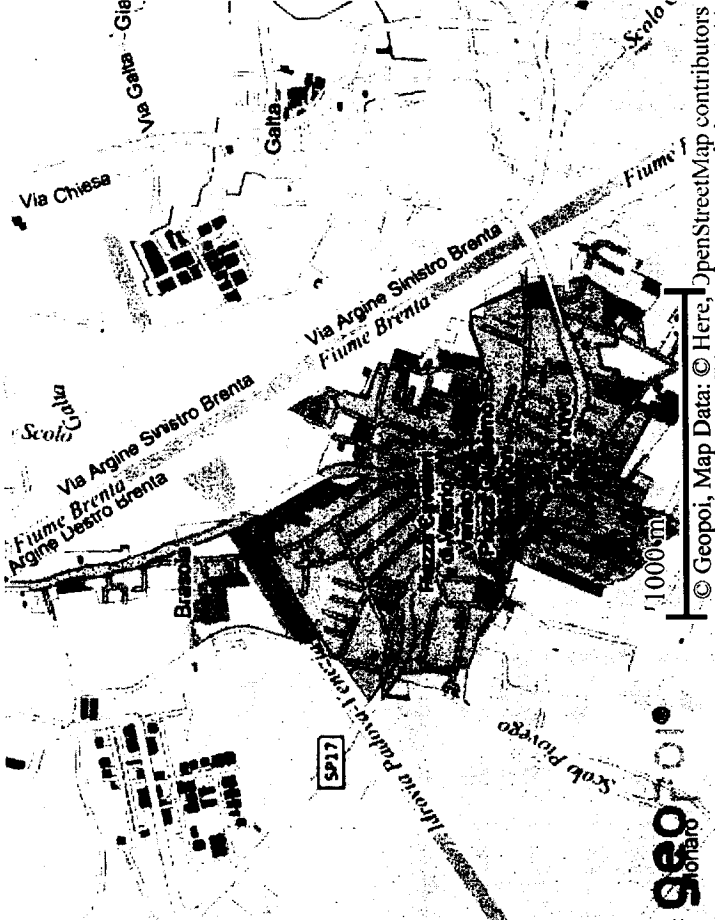
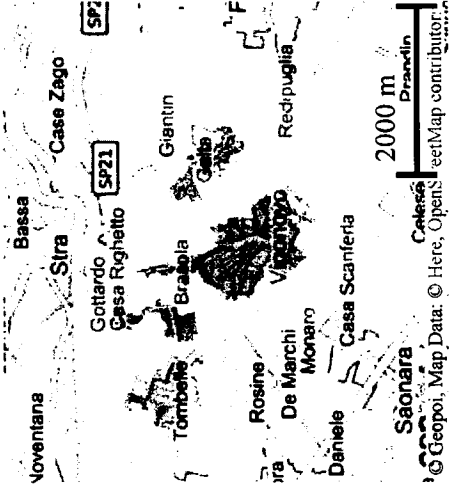
Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |     | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|-----|--------------------------------|-----|
|                   |                    | Min                   | Max  | Min              | Max | Min                            | Max |
| Abitazioni civili | Normale            | 900                   | 1200 | L                |     |                                |     |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1200                  | 1650 | L                |     |                                |     |
| Ville e Villini   | Normale            | 900                   | 1200 | L                |     |                                |     |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 1200                  | 1650 | L                |     |                                |     |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



# Tribunale Ordinario di Venezia

Esecuzione Immobiliare n.13/2024 RG

Giudice: Dott.ssa Ivana MORANDIN

\*\*\*\*\*

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

relativo al compendio sito in località Mestre Comune di Vigonovo (VE),

Via Isonzo n.16

L'anno 2025, il giorno 14 del mese di aprile, alle ore 9.45 io sottoscritto arch. Sonia ADAMI nominato esperto estimatore dal G.E. Dott.ssa Ivana MORANDIN con provvedimento del 16/04/2024, nella procedura esecutiva n. 13/2024 R.G. Es. Immobiliari del Tribunale di Venezia promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED], mi sono recata in Comune di Vigonovo (VE), Via Isonzo n.16, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, con previo preavviso al nominato custode Avvocato Glauco Susa che ha partecipato alle operazioni di sopralluogo.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere catastalmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Vigonovo (VE) al Foglio 8:

- **Particella 967 Sub 61**, Cat.A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani VIA ISONZO n. 16 P.T
  - **Particella 967 Sub 42**, Cat.C/6, Classe 9, Consistenza 20 mq VIA ISONZO n. 16 P.1S
- sono presenti :

- ☐ Nessuno in rappresentanza dell'esecutato
- ☐ L'Amministratore *protempore* del [REDACTED]
- ☐ L'Avvocato Glauco Susa, in qualità di custode dei beni pignorati.

~~Ho reso edotta parte esecutata dei poteri e delle funzioni conferitimi esibendo copia dell'ordinanza del verbale di incarico e giuramento.~~

### Le operazioni peritali vengono avviate mediante:

1. Verifica della conformità dei beni alle risultanze catastali;
2. Accertamento dello stato di fatto dei beni al fine di accertare la sussistenza di vizi;
3. Rilievo fotografico attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate.

A tal proposito il CTU rende edotte le parti che le riprese fotografiche potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

Il C.T.U. si riserva di approfondire in sede di stesura della perizia la conformità urbanistica dei beni, con particolare riferimento ai titoli abilitativi rilasciati e alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Premesso che la valutazione del compendio sarà oggetto di dettagliata relazione che lo

Tribunale Ordinario di Venezia  
Esecuzione Immobiliare N.13/2024 RG  
C.T.U. Arch. Sonia Adami



scrivente CTU redigerà a completamento delle indagini anche di tipo amministrativo, di seguito si riportano brevemente le impressioni rilevate in sede di sopralluogo che, si sottolinea, non costituiscono giudizio esaustivo e condizionante nella redazione della perizia di stima che seguirà e che verrà depositata secondo le forme di rito.

**1. UNITA' catastalmente censita al Foglio 8, Particella 967 Sub 61, Cat.A/2:**

**Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o ne abbia il godimento.**

Nel corso del sopralluogo l'appartamento risulta disabitato,

**Accertamento delle condizioni dell'unità pignorata.**

Si procede con l'ispezione dell'unità per verificarne lo stato di conservazione, risultato precario. In particolare, sono stati accertati vizi nel muro che delimita l'unità dalla zona d'ingresso condominiale e dal giardino esclusivo, sia internamente sia esternamente. A tal proposito, si rinvia al rilievo fotografico. Inoltre, è stata riscontrata un'infiltrazione nel muro che separa il soggiorno dal bagno, in corrispondenza dell'attacco della vasca da bagno. Gli infissi interni e i balconi necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

L'appartamento necessita nel suo complesso di un intervento di manutenzione straordinaria

**DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello, parte di un fabbricato condominiale dotato di ascensore, ubicata al piano terra con cortile ad uso esclusivo.

L'unità ha un'altezza di mt 2,70 ed è accessibile da vano scala condominiale, composta dai seguenti locali:

- Ingresso
- Soggiorno-pranzo con angolo cottura
- Camera
- Bagno
- WC
- Ripostiglio
- Giardino ad uso esclusivo

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare in perizia, risulta:

- ☐ conforme alle planimetrie catastale
- ☒ ~~non conforme alla planimetria catastale per i seguenti motivi:~~

- ☐ Le finiture interne risultano essere in *precario* stato di conservazione e sono così costituite:

a. Pavimenti:

Ingresso-Soggiorno-pranzo e angolo cottura in gres  
Disbrigo parquet  
Camera parquet  
Ripostiglio parquet  
Bagno piastrelle in ceramica  
WC piastrelle in ceramica

b. Le pareti del bagno e del WC sono rivestite in piastrelle di ceramica così come parte della parete dell'angolo cottura.

c. Le pareti dei rimanenti locali nonché i soffitti sono intonacati con intonaco di tipo civile

Tribunale Ordinario di Venezia  
Esecuzione Immobiliare N.13/2024 RG  
C.T.U. Arch. Sonia Adami



- e tinteggiati.
- d. La porta di ingresso è di tipo blindato
- e. Gli infissi sono in legno costituiti da serramenti con:
- ☐ finestre a anta i cui vetri sono del tipo vetrocamera
  - ☐ Oscuri in legno compensato marino
- e. L'impianto elettrico è in traccia e risulta conforme all'epoca di costruzione.
- f. L'unità .... è dotata di *predisposizione* di impianto di allarme a *contatto e volumetrico*
- g. L'unità è riscaldata mediante
- ☐ termosifoni in acciaio
  - ☒ ~~pannelli radianti~~
- alimentati da impianto a gas metano "città" costituito da caldaia collocata all'esterno dell'unità.

Per lo stato di fatto si rinvia al rilievo fotografico effettuato nel corso del presente sopralluogo che si allega come parte integrante e da cui sono visibili i vizi rilevati e descritti in premessa.

## **2. UNITA' catastalmente censita al foglio 8, particella 967, sub. 42 cat. C/6:**

### **Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o ne abbia il godimento.**

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta non occupata e lo stato conservativo compatibile con l'età del fabbricato.

### **DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso Garage, priva di finestre, ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale. Si sviluppa su un unico livello, di altezza pari a mt 2,40, a cui si accede dallo spazio manovra comune accessibile con rampa.

Il piano adibito a garage risulta comunicante con i piani emergenti mediante vano scala condominiale e ascensore.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare in perizia, risulta:

- ☐ conforme alle planimetrie catastale

Le finiture risultano essere in *discreto* stato di conservazione e sono così costituite:

- a) Pavimento in cemento lisciato semilucido
- b) Le pareti e i soffitti sono in calcestruzzo a non intonacato
- c) Si accede mediante apertura dotata di basculante in ferro zincato.
- d) L'impianto elettrico è a vista (canalizzazioni) e risulta conforme all'epoca di costruzione.
- e) L'unità non è dotata di *predisposizione* di impianto di allarme a *contatto e volumetrico*
- f) L'unità non è riscaldata

- ☐ Lo stato di conservazione risulta compatibile con l'epoca di costruzione,

Per lo stato di fatto si rinvia al rilievo fotografico effettuato nel corso del presente sopralluogo che si allega come parte integrante.



**OSSERVAZIONI:**

Area for observations, crossed out with a diagonal line.

Alle ore 10.30... avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate 4 fin qui, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Per il debitore esecutato

IL Custode

Il CTU

Tribunale Ordinario di Venezia  
Esecuzione Immobiliare N.13/2024 RG  
C.T.U. Arch. Sonia Adami



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SOPRALLUOGO DEL 14/04/2025**  
**Beni immobili siti in COMUNE di VIGONOVO (VE) Via Isonzo n.16**

Catasto Fabbricati foglio 8, particella 967, sub 61 (cat.A/2-abitazione), sub 42 (cat.C/6-garage)  
FOTO da n. 01 a 39 =



**VEDUTA PANORAMICA da Google Maps**

**RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI**



**FOTO 1\_Veduta dell'area a parco pubblico attrezzato circostante**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 2\_Veduta dal Parco del prospetto ovest fabbricato "C"**



**FOTO 3\_Prospetto Ovest e rampa accesso piano interrato**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

██████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 4\_Prospetto Nord\_Veduta appartamento pignorato comprensiva di giardino esclusivo**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 5\_Prospetto Nord-Ovest \_Veduta appartamento pignorato comprensiva di giardino esclusivo e percorso pedonale condominiale**



**FOTO 6\_Giardino esclusivo di pertinenza dell'abitazione e accesso pedonale condominiale**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

██████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 7\_Prospetto Nord\_Accesso condominiale**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 8\_ Accesso pedonale e condominiale\_Giardino esclusivo**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 9\_ Accesso autorimessa\_Rampa di collegamento piano terra con seminterrato**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████ ████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 10\_Collocazione cassette postali**



**FOTO 11\_Area raccolta rifiuti condomiale**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

██████████ ██████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 12\_Vano scala condominiale

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





**FOTO 13\_Vano scala condomiale\_Collegamento tra piano interrato e terra**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████ ████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami







FOTO 16\_Porta REI vista dall'autorimessa

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami









FOTO 19\_Piano interrato\_Spazio manovra antistante ai garage



FOTO 20\_Piano interrato\_Spazio manovra antistante ai garage

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Adami

Firmato Da: SONIA ADAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aa1c006384681276a3d76817aa86c42





**FOTO 21\_Piano interrato\_Particolare pavimentazione in corrispondenza porta REI di accesso al piano**



**FOTO 22\_Piano interrato\_Particolare soffitto in corrispondenza porta REI di accesso al piano**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████ ████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 23\_Piano interrato\_Vano contatori

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami



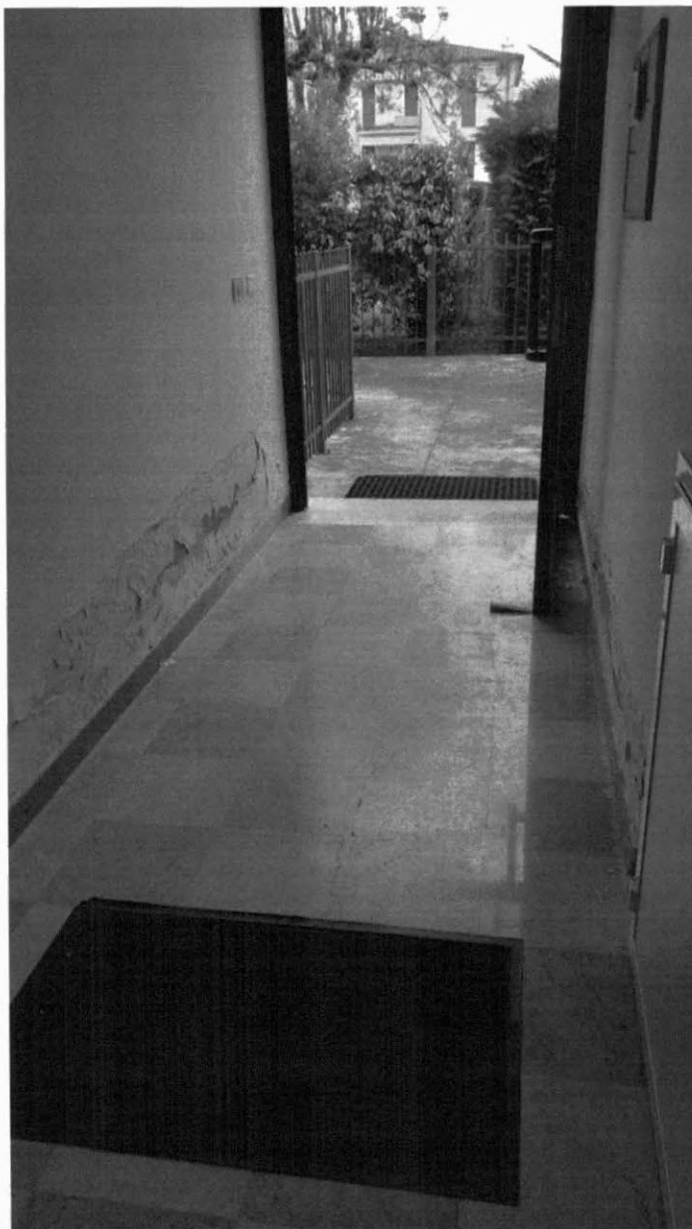


FOTO 24\_Piano terra\_Accesso condominiale

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami







**FOTO 27\_Piano terra\_Vano scala condominiale\_Muro unità pignorata Sub 61**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

██████████ ██████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 28\_Interno del locale WC

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 29\_Interno del locale bagno

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

██████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 30\_Interno locale camera

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 31\_Interno locale ripostiglio

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami



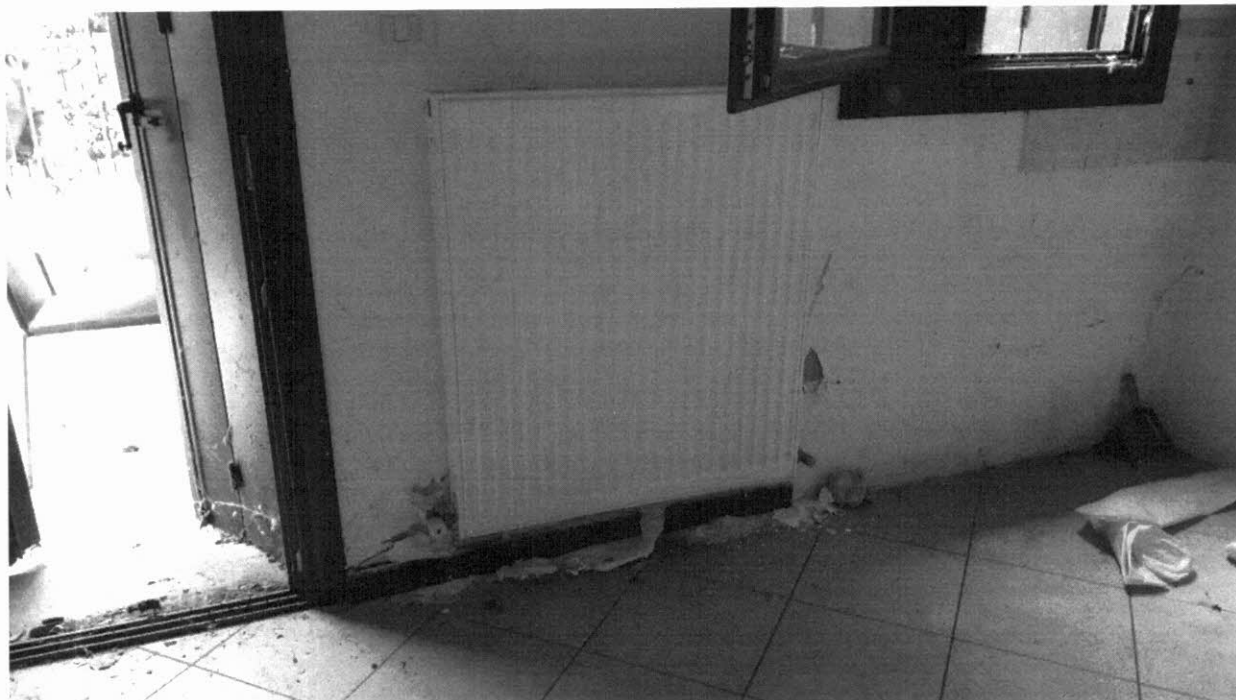


FOTO 31\_Interno locale soggiorno\_angolo cottura

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 32\_Interno locale soggiorno\_angolo cottura\_divisorio con ingresso condominiale

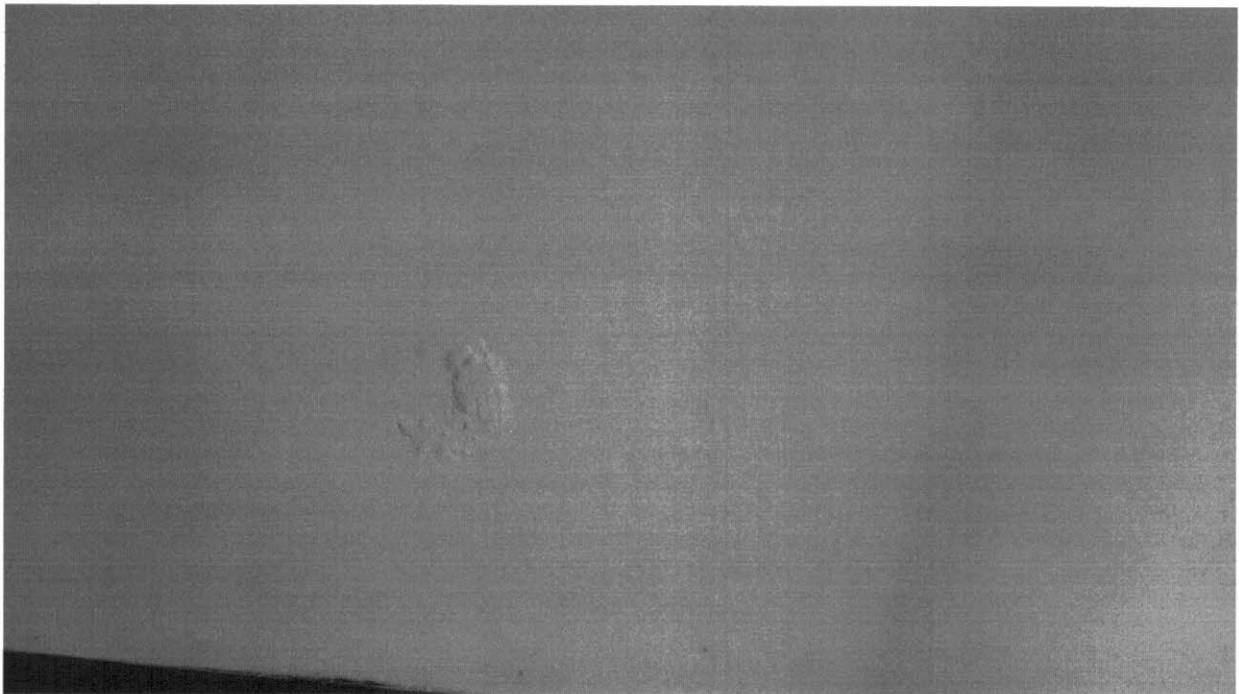


FOTO 33\_Interno locale soggiorno \_divisorio con bagno

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami



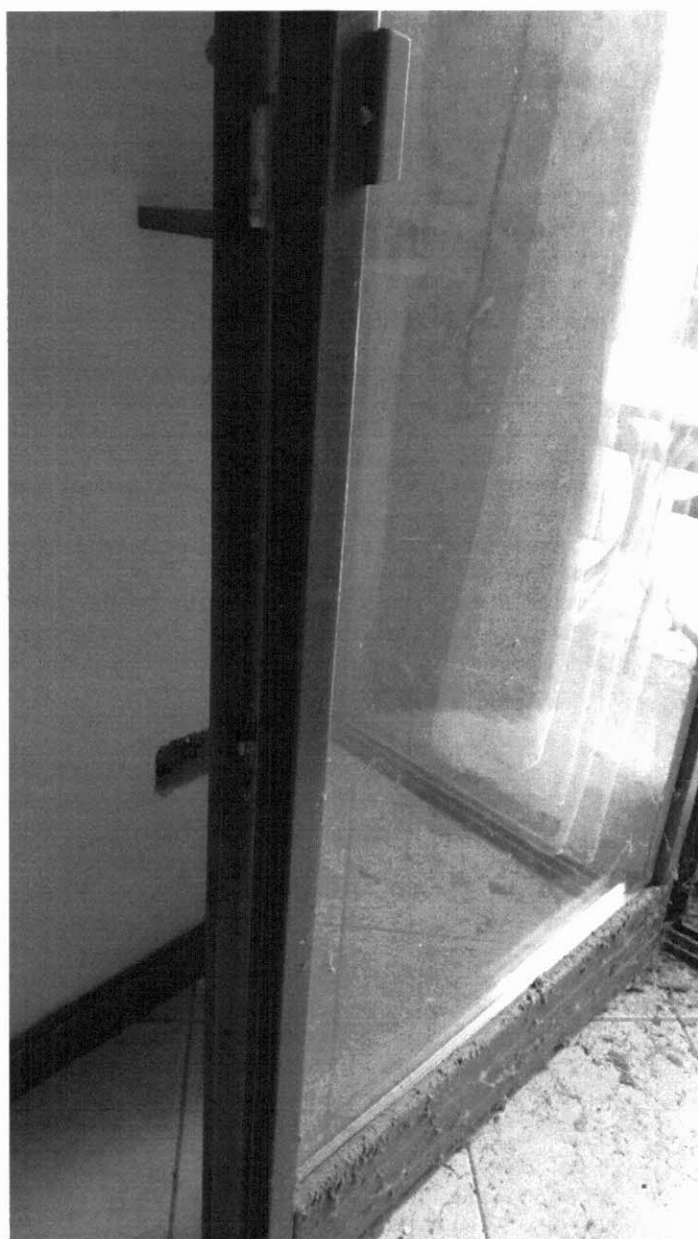


FOTO 34\_Interno locale soggiorno \_particolare infisso

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami





FOTO 35\_Interno locale soggiorno \_particolare oscuro a due ante

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

C.T.U. Arch. Sonia Adami



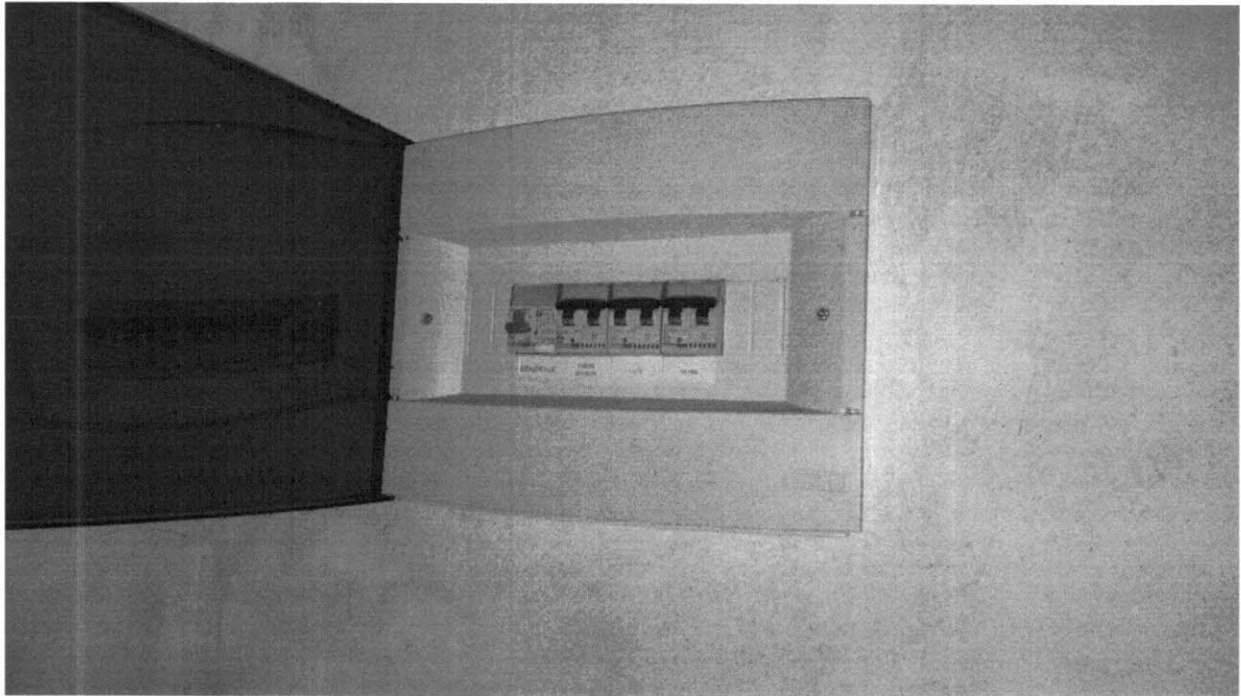


**FOTO 37\_Particolare quadro elettrico**

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami



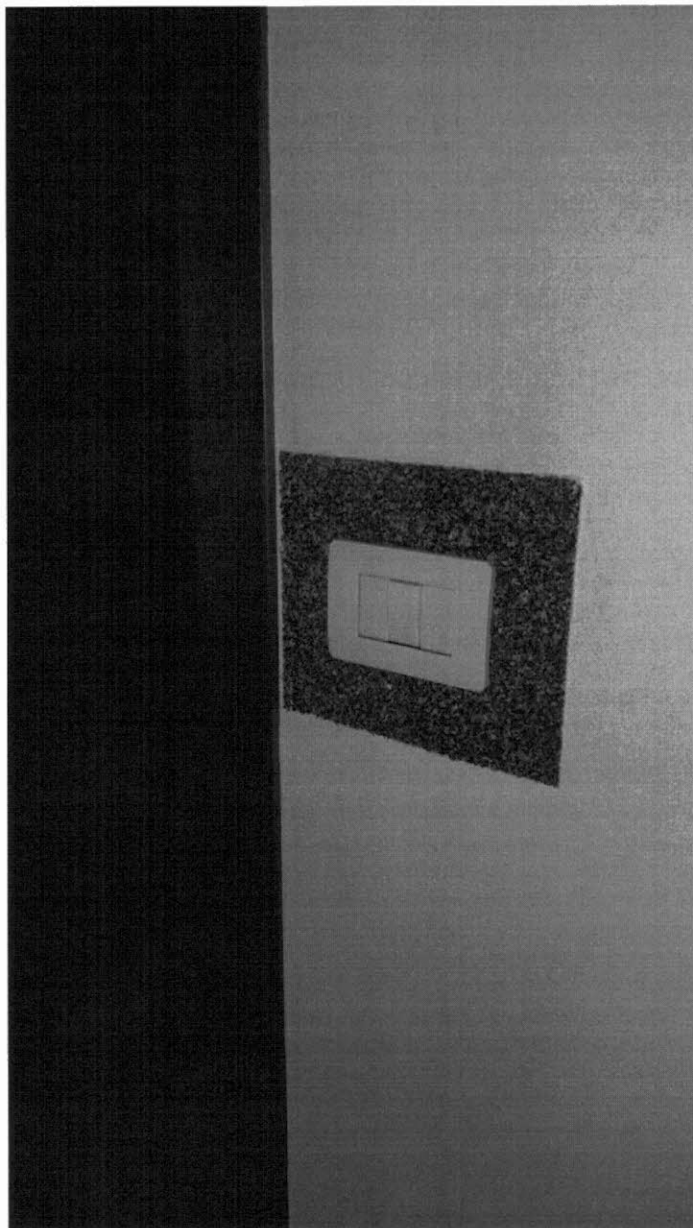


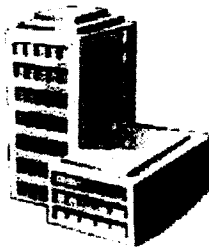
FOTO 38\_Particolare interruttore elettrico

Tribunale Ordinario di Venezia E.I. n. 13/2024

████████████████████  
C.T.U. Arch. Sonia Adami







**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

## **Nota sintetica esplicativa**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2023/2024  
(01/09/2023 - 31/08/2024)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438



## **NOTA SINTETICA ESPLICATIVA Art. 1130 C.C.**

In ottemperanza all'art. 11 della Legge 220/12 (art. 1130 bis del Cod. Civ.) si trasmette il rendiconto condominiale gestione dal **01.04.2023** al **31.08.2024** composto dai seguenti documenti:

- nota sintetica esplicativa;
- rendiconto spese condominiali raggruppate per capitoli di spesa;
- ripartizione bilancio consuntivo;
- bilancio preventivo gestione dal **01.09.2024** al **31.08.2025** con prospetto rate.

Le modalità del Condominio ha previsto, tra le altre cose, all'art. 1129 che "l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai Condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio" su uno specifico conto corrente, postali o bancario, intestato al condominio", nel caso del condominio **ZAFFIRO** già in essere da tempo.

Da ciò ne consegue che:

- le somme incassate per contanti non possono più essere utilizzate direttamente per effettuare pagamenti in contanti, ma vanno depositate sul conto corrente del condominio e i pagamenti vanno effettuati con metodi tracciabili, assegni, bonifici o con l'uso di carte bancomat o simili;
- è opportuno che tutti i Condomini versino le proprie quote direttamente sul conto corrente del Condominio con i bonifici ovvero metodi tracciabili.

### **RENDICONTO**

Il rendiconto (bilancio consuntivo) è stato elaborato con il criterio di seguito specificato:

- si è utilizzato il criterio di "competenza" per le spese condominiali; tale criterio prevede che nel rendiconto vengano inserite tutte le spese relative all'anno di gestione, sia quelle pagate nell'anno di gestione o che risultino ancora da pagare al momento della redazione della presente nota;
- per quanto concerne i bonifici o i versamenti relativi all'anno di gestione, sono stati computati anche quelli pervenuti dopo la data di chiusura, ma prima dell'elaborazione del rendiconto.

Le pezze giustificative sono disponibili, previo appuntamento telefonico, nei cinque giorni prima dell'assemblea.

### **RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI**

E' il documento con il quale il totale delle spese del consuntivo di ogni tabella viene diviso per ogni unità immobiliare, in base alle carature millesimali, in questo modo si determina il totale annuo delle spese a carico di ogni Condomino. A tale importo va aggiunto il saldo dell'anno precedente e ne va sottratto il relativo versamento, in modo da legare ogni esercizio con il successivo e garantire una continuità contabile. Al totale annuo va sottratto quanto versato per quote condominiali da ogni Condominio. Si determina così il saldo a consuntivo dell'anno a carico del singolo condomino.



Amministrazioni Immobiliari

P.zza Guglielmo Marconi n.22 - 30030 Vigonovo (VE)

tel./fax 049 - 9830438 E-mail [fm-amministrazioni@libero.it](mailto:fm-amministrazioni@libero.it)

Ricevimento solo su appuntamento: martedì / giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00  
mercoledì dalle 16.00 alle 18.00

Informativa ex art.13 D. Lgs 196/03 sul sito [www.sicurezzaeprivacy.eu](http://www.sicurezzaeprivacy.eu)



**POSIZIONE DEBITORIA APPARTAMENTO**

E' stato conferito, come da delibera assembleare in data 21 gennaio 2023, incarico all'avvocato [REDACTED] per la procedura esecutiva immobiliare relativa all'unità immobiliare di [REDACTED]. L'avvocato [REDACTED] ha provveduto a redigere tutto ciò per cui ha il mandato ed in data 16 aprile 2024 il Tribunale di Venezia ha emesso il provvedimento di fissazione dell'udienza (depositato agli atti condominiali) con il quale ha nominato:

- il perito per la stima dei beni pignorati arch. Sonia Adami con un compenso già liquidato di € 750,00 + oneri accessori;
- il custode dell'immobile avv. Glauco Susa al quale è stata assegnata una somma di € 750,00 per le varie spese necessarie per consultazione e operatività on-line, consultazione, etc. etc.

Nello stesso provvedimento è stata fissata anche l'udienza che dovrebbe essersi svolta il 17 settembre u.s. ma che ad oggi, nonostante i solleciti da parte del legale e l'accesso alla cancelleria del Tribunale, non ci sono novità.

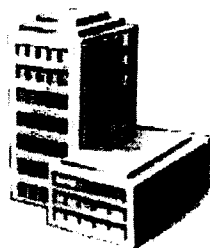
Ringrazio fin d'ora tutti i Condomini che si sono fatti parte attiva per risolvere le varie problematiche condominiali e portando ad un certo risparmio economico della cassa condominiale.

L'amministratore




Amministrazioni Immobiliari  
P.zza Guglielmo Marconi n.22 - 30030 Vigonovo (VE)  
tel./fax 049 - 9830438 E-mail [fm-amministrazioni@libero.it](mailto:fm-amministrazioni@libero.it)  
Ricevimento solo su appuntamento: martedì / giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00  
mercoledì dalle 16.00 alle 18.00  
Informativa ex art.13 D. Lgs 196/03 sul sito [www.sicurezzaeprivacy.eu](http://www.sicurezzaeprivacy.eu)



**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

## **Bilancio consuntivo**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2023/2024  
(01/09/2023 - 31/08/2024)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438





## Bilancio consuntivo per conto

RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274

Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)

MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione  
2023/2024"

Periodo: 01/09/2023 - 31/08/2024

|                                                  | Importi  | Totali           |
|--------------------------------------------------|----------|------------------|
| <b>Proprieta'</b>                                |          |                  |
| Assicurazione fabbricato                         | 2.075,49 |                  |
| Spese bancarie                                   | 135,13   |                  |
| Adempimenti fiscali                              | 647,09   |                  |
| Fondo cassa                                      | 1.377,40 | 4.235,11         |
| <b>Generali / Conduzione</b>                     |          |                  |
| Manutenzione ordinaria                           | 150,15   | 150,15           |
| <b>Scala e ascensore</b>                         |          |                  |
| Enel 30% - scala (pod 32512752)                  | 492,86   |                  |
| Pulizia ordinaria                                | 2.196,00 |                  |
| Manutenzioni ascensore ordinaria                 | 1.185,20 |                  |
| Enel 50% - ascensore (pod 32512752)              | 821,46   |                  |
| Spese straordinarie scala                        | 30,00    | 4.725,52         |
| <b>Interrato</b>                                 |          |                  |
| Manutenzione cancello carraio                    | 350,00   |                  |
| Enel 20% - interrato (pod 32512752)              | 328,54   |                  |
| Manutenzione estintori e porta tagliafuoco       | 324,52   |                  |
| Manutenzione impianto sollevamento acque piovane | 1.309,21 | 2.312,27         |
| <b>Acqua fredda</b>                              |          |                  |
| Consumo acqua                                    | 1.649,40 |                  |
| Manutenzione autoclave                           | 100,00   | 1.749,40         |
| <b>Supercondominio "Residence Sciuscia"</b>      |          |                  |
| Quota supercondominio                            | 1.247,64 | 1.247,64         |
| <b>Spese personali</b>                           |          | 381,17           |
| <b>TOTALE</b>                                    |          | <b>14.801,26</b> |

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Totale gestione              | 14.801,26       |
| Saldi di fine es. precedente | 3.781,40        |
| Rate versate                 | -11.667,04      |
| <b>Saldo finale (Euro)</b>   | <b>6.915,62</b> |

L'Amministratore  
FM AMMINISTRAZIONI

| ATTIVITA'                   |                  | PASSIVITA'                   |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Attivo di cassa gest. prec. | 0,00             | Passivo gest. prec.          | 3.781,40         |
| Versamento Condomini:       | 11.667,04        | Spese condominiali sostenute | 14.801,26        |
|                             |                  |                              |                  |
| <b>TOTALE</b>               | <b>11.667,04</b> | <b>TOTALE</b>                | <b>18.582,66</b> |
|                             |                  | <b>saldo passivo</b>         | <b>6.915,62</b>  |



## Bilancio comparativo

RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274

Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)

MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

|                                                  | Preventivo<br>Gestione<br>2023/2024 | Consuntivo<br>Gestione<br>2023/2024 | Differenza      |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Proprieta'</b>                                | <b>3.652,36</b>                     | <b>4.235,11</b>                     | <b>582,75</b>   |
| Assicurazione fabbricato                         | 2.765,00                            | 2.075,49                            | -689,51         |
| Spese bancarie                                   | 200,00                              | 135,13                              | -64,87          |
| Adempimenti fiscali                              | 100,00                              | 647,09                              | 547,09          |
| Fondo cassa                                      | 587,36                              | 1.377,40                            | 790,04          |
| <b>Generali / Conduzione</b>                     | <b>750,00</b>                       | <b>150,15</b>                       | <b>-599,85</b>  |
| Manutenzione ordinaria                           | 150,00                              | 150,15                              | 0,15            |
| Espurgo fognatura                                | 600,00                              | 0,00                                | -600,00         |
| <b>Scala e ascensore</b>                         | <b>5.400,00</b>                     | <b>4.725,52</b>                     | <b>-674,48</b>  |
| Enel 30% - scala (pod 32512752)                  | 700,00                              | 492,86                              | -207,14         |
| Pulizia ordinaria                                | 2.200,00                            | 2.196,00                            | -4,00           |
| Manutenzioni ascensore ordinaria                 | 1.000,00                            | 1.185,20                            | 185,20          |
| Enel 50% - ascensore (pod 32512752)              | 1.200,00                            | 821,46                              | -378,54         |
| Spese straordinarie scala                        | 100,00                              | 30,00                               | -70,00          |
| Manutenzione straordinaria ascensore             | 200,00                              | 0,00                                | -200,00         |
| <b>Interrato</b>                                 | <b>850,00</b>                       | <b>2.312,27</b>                     | <b>1.462,27</b> |
| Manutenzione cancello carraio                    | 0,00                                | 350,00                              | 350,00          |
| Enel 20% - interrato (pod 32512752)              | 500,00                              | 328,54                              | -171,46         |
| Manutenzione estintori e porta tagliafuoco       | 350,00                              | 324,52                              | -25,48          |
| Manutenzione impianto sollevamento acque piovane | 0,00                                | 1.309,21                            | 1.309,21        |
| <b>Acqua fredda</b>                              | <b>2.600,00</b>                     | <b>1.749,40</b>                     | <b>-850,60</b>  |
| Consumo acqua                                    | 2.000,00                            | 1.649,40                            | -350,60         |
| Manutenzione autoclave                           | 600,00                              | 100,00                              | -500,00         |
| <b>Supercondominio "Residence Sciuscia"</b>      | <b>1.247,64</b>                     | <b>1.247,64</b>                     | <b>0,00</b>     |
| Quota supercondominio                            | 1.247,64                            | 1.247,64                            | 0,00            |
| <b>Spese personali</b>                           | <b>0,00</b>                         | <b>381,17</b>                       | <b>381,17</b>   |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>14.500,00</b>                    | <b>14.801,26</b>                    | <b>301,26</b>   |

L'Amministratore

FM AMMINISTRAZIONI





## Bilancio dettagliato per conto

RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274

Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)

MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione  
2023/2024"

Periodo: 01/09/2023 - 31/08/2024

|                                                                                                                                                                          | Importo  | Parziale<br>sottoconto | Totale   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|----------|
| <b>Proprieta'</b>                                                                                                                                                        |          |                        |          |
| <b>Assicurazione fabbricato</b>                                                                                                                                          |          |                        |          |
| · 30/11/23 - (G8) - [REDACTED] Polizza fabbricato:                                                                                                                       | 691,83   |                        |          |
| 30/11/2023 - 30/03/2024 - Pol. 6178668                                                                                                                                   |          |                        |          |
| · 30/03/24 - (G57) - [REDACTED] Polizza fabbricato:                                                                                                                      | 691,83   |                        |          |
| 30/03/2024 - 30/07/2024 - Pol. 6178668                                                                                                                                   |          |                        |          |
| · 30/07/24 - (G58) - [REDACTED] Polizza fabbricato:                                                                                                                      | 691,83   | 2.075,49               |          |
| 30/07/2024 - 30/11/2024 - Pol. 6178668                                                                                                                                   |          |                        |          |
| <b>Spese bancarie</b>                                                                                                                                                    |          |                        |          |
| · 30/09/23 - (G16) - [REDACTED] Imposta di bollo                                                                                                                         | 25,20    |                        |          |
| · 30/09/23 - (G17) - [REDACTED] Oneri e commissioni                                                                                                                      | 8,72     |                        |          |
| · 31/12/23 - (G28) - [REDACTED] Imposta di bollo                                                                                                                         | 25,20    |                        |          |
| · 31/12/23 - (G29) - [REDACTED] Oneri e commissioni                                                                                                                      | 8,77     |                        |          |
| · 31/03/24 - (G35) - [REDACTED] Imposta di bollo                                                                                                                         | 24,90    |                        |          |
| · 31/03/24 - (G36) - [REDACTED] Oneri e commissioni                                                                                                                      | 8,72     |                        |          |
| · 30/06/24 - (G53) - [REDACTED] Imposta di bollo                                                                                                                         | 24,90    |                        |          |
| · 30/06/24 - (G54) - [REDACTED] Oneri e commissioni                                                                                                                      | 8,72     | 135,13                 |          |
| <b>Adempimenti fiscali</b>                                                                                                                                               |          |                        |          |
| · 26/02/24 - (G22) - Rag. [REDACTED] - Onorario per predisposizione<br>partiche CU e Mod. 770/2023 - Comprensivo di rit. acconto 42,00 Euro -<br>Avv. parcella 1/2023    | 266,45   |                        |          |
| · 22/03/24 - (G24) - Rag. [REDACTED] - Onorario per predisposizione<br>partiche CU e Mod. 770/2024 - Comprensivo di rit. acconto 60,00 Euro -<br>Avv. parcella 1/2024    | 380,64   | 647,09                 |          |
| <b>Fondo cassa</b>                                                                                                                                                       |          |                        |          |
| · 11/10/23 - (G4) - Comune di Vigonovo - Diritti segreteria per richiesta<br>accesso atti                                                                                | 81,50    |                        |          |
| · 13/10/23 - (G3) - [REDACTED] Costo copie elaborati grafici per<br>accesso comune di Vigonovo - Fatt. 299                                                               | 198,83   |                        |          |
| · 05/02/24 - (G47) - [REDACTED] Privacy condominiale anno<br>2024 - Comprensivo di rit. acconto 1,74 Euro - Fatt. 31135                                                  | 53,07    |                        |          |
| · 05/07/24 - (G41) - [REDACTED] - Onorario per<br>predisposizione pratica edilizia sanatoria tacciata esterna (n. 2 pergolati)<br>- Fatt. 10 e 11                        | 1.044,00 | 1.377,40               |          |
| <b>Tot. Proprieta'</b>                                                                                                                                                   |          |                        | 4.235,11 |
| <b>Generali / Conduzione</b>                                                                                                                                             |          |                        |          |
| <b>Manutenzione ordinaria</b>                                                                                                                                            |          |                        |          |
| · 31/08/24 - (G44) - [REDACTED] - Ispezione periodica messa a terra<br>(verifica effettuata in data 09/09/2024) - Comprensivo di rit. acconto 5,46<br>Euro - Fatt. 56423 | 150,15   | 150,15                 |          |
| <b>Tot. Generali / Conduzione</b>                                                                                                                                        |          |                        | 150,15   |
| <b>Scala e ascensore</b>                                                                                                                                                 |          |                        |          |
| <b>Enel 30% - scala (pod 32512752)</b>                                                                                                                                   |          |                        |          |
| · 10/10/23 - (G1) - [REDACTED] - Settembre 2023 - Fatt. 3959                                                                                                             | 49,66    |                        |          |
| · 10/11/23 - (G5) - [REDACTED] - Ottobre 2023 - Fatt. 6603                                                                                                               | 48,47    |                        |          |
| · 11/12/23 - (G7) - [REDACTED] - Rettifica consumi Marzo 2023 - Fatt.<br>2176                                                                                            | 9,60     |                        |          |
| · 13/12/23 - (G6) - [REDACTED] - Novembre 2023 - Fatt. 4667                                                                                                              | 39,48    |                        |          |
| · 09/01/24 - (G11) - [REDACTED] - Dicembre 2023 - Fatt. 0591                                                                                                             | 48,75    |                        |          |
| · 09/02/24 - (G18) - [REDACTED] - Gennaio 2024 - Fatt. 8507                                                                                                              | 50,53    |                        |          |
| · 09/03/24 - (G20) - [REDACTED] - Febbraio 2024 - Fatt. 2938                                                                                                             | 47,79    |                        |          |

|                                                                                                                                                       | Importo | Parziale<br>sottoconto | Totale          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-----------------|
| 09/04/24 - (G21) [REDACTED] - Marzo 2024 - Fatt. 9451                                                                                                 | 40,33   |                        |                 |
| 08/05/24 - (G30) [REDACTED] - Aprile 2024 - Fatt. 6260                                                                                                | 39,02   |                        |                 |
| 06/06/24 - (G33) [REDACTED] - Maggio 2024 - Fatt. 4248                                                                                                | 49,25   |                        |                 |
| 08/07/24 - (G34) [REDACTED] - Giugno 2024 - Fatt. 8060                                                                                                | 19,68   |                        |                 |
| 10/08/24 - (G43) [REDACTED] - Luglio 2024 - Fatt. 6964                                                                                                | 25,37   |                        |                 |
| 31/08/24 - (G42) [REDACTED] - Agosto 2024 - Fatt. 8202                                                                                                | 24,93   | 492,86                 |                 |
| <b>Pulizia ordinaria</b>                                                                                                                              |         |                        |                 |
| 05/02/24 - (G12) [REDACTED] - Pulizia Ottobre - Novembre - Dicembre 2023 - Comprensivo di rit. acconto 18,00 Euro - Fatt. 206                         | 549,00  |                        |                 |
| 31/08/24 - (G49) [REDACTED] - Pulizia Gennaio - Febbraio - Marzo 2024 - Comprensivo di rit. acconto 18,00 Euro - Fatt. 827                            | 549,00  |                        |                 |
| 31/08/24 - (G51) [REDACTED] - Pulizia Aprile - Maggio - Giugno 2024 - Comprensivo di rit. acconto 18,00 Euro - Fatt. 828                              | 549,00  |                        |                 |
| 31/08/24 - (G59) [REDACTED] - Pulizia Luglio - Agosto - Settembre 2024 - Comprensivo di rit. acconto 18,00 Euro - Fatt. 1044                          | 549,00  | 2.196,00               |                 |
| <b>Manutenzioni ascensore ordinaria</b>                                                                                                               |         |                        |                 |
| 22/01/24 - (G14) [REDACTED] - Canone dal 01/01/2024 al 30/06/2024 + gestione linea telefonica - Comprensivo di rit. acconto 16,34 Euro - Fatt. V01954 | 449,35  |                        |                 |
| 19/06/24 - (G39) [REDACTED] - Igienizzazione della fosa del vano corsa ascensore - Comprensivo di rit. acconto 3,40 Euro - Fatt. V04632               | 93,50   |                        |                 |
| 04/07/24 - (G61) [REDACTED] - Verifica periodica elevatori                                                                                            | 193,00  |                        |                 |
| 15/07/24 - (G37) [REDACTED] - Canone dal 01/07/2024 al 31/12/2024 + gestione linea telefonica - Comprensivo di rit. acconto 16,34 Euro - Fatt. V06439 | 449,35  | 1.185,20               |                 |
| <b>Enel 50% - ascensore (pod 32512752)</b>                                                                                                            |         |                        |                 |
| 10/10/23 - (G1) [REDACTED] - Settembre 2023 - Fatt. 3959                                                                                              | 82,76   |                        |                 |
| 10/11/23 - (G5) [REDACTED] - Ottobre 2023 - Fatt. 6603                                                                                                | 80,79   |                        |                 |
| 11/12/23 - (G7) [REDACTED] - Rettifica consumi Marzo 2023 - Fatt. 2176                                                                                | 16,00   |                        |                 |
| 13/12/23 - (G6) [REDACTED] - Novembre 2023 - Fatt. 4667                                                                                               | 65,81   |                        |                 |
| 09/01/24 - (G11) [REDACTED] - Dicembre 2023 - Fatt. 0591                                                                                              | 81,25   |                        |                 |
| 09/02/24 - (G18) [REDACTED] - Gennaio 2024 - Fatt. 8507                                                                                               | 84,22   |                        |                 |
| 09/03/24 - (G20) [REDACTED] - Febbraio 2024 - Fatt. 2938                                                                                              | 79,66   |                        |                 |
| 09/04/24 - (G21) [REDACTED] - Marzo 2024 - Fatt. 9451                                                                                                 | 67,21   |                        |                 |
| 08/05/24 - (G30) [REDACTED] - Aprile 2024 - Fatt. 6260                                                                                                | 65,04   |                        |                 |
| 06/06/24 - (G33) [REDACTED] - Maggio 2024 - Fatt. 4248                                                                                                | 82,08   |                        |                 |
| 08/07/24 - (G34) [REDACTED] - Giugno 2024 - Fatt. 8060                                                                                                | 32,81   |                        |                 |
| 10/08/24 - (G43) [REDACTED] - Luglio 2024 - Fatt. 6964                                                                                                | 42,28   |                        |                 |
| 31/08/24 - (G42) [REDACTED] - Agosto 2024 - Fatt. 8202                                                                                                | 41,55   | 821,46                 |                 |
| <b>Spese straordinarie scala</b>                                                                                                                      |         |                        |                 |
| 08/11/23 - (G2) [REDACTED] - Fornitura e sostituzione maniglia portoncino d'ingresso (Ferraresso)                                                     | 30,00   | 30,00                  |                 |
| <b>Tot. Scala e ascensore</b>                                                                                                                         |         |                        | <b>4.725,52</b> |

#### Interrato

##### Manutenzione cancello carraio

|                                                                                            |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| 31/08/24 - (G55) [REDACTED] - Ripristino e messa in funzione cancello carraio condominiale | 350,00 | 350,00 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|

##### Enel 20% - interrato (pod 32512752)

|                                                                        |       |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| 10/10/23 - (G1) [REDACTED] - Settembre 2023 - Fatt. 3959               | 33,10 |
| 10/11/23 - (G5) [REDACTED] - Ottobre 2023 - Fatt. 6603                 | 32,32 |
| 11/12/23 - (G7) [REDACTED] - Rettifica consumi Marzo 2023 - Fatt. 2176 | 6,39  |
| 13/12/23 - (G6) [REDACTED] - Novembre 2023 - Fatt. 4667                | 26,32 |
| 09/01/24 - (G11) [REDACTED] - Dicembre 2023 - Fatt. 0591               | 32,50 |

03/12/2024

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Lo studio osserva i seguenti orari: Martedì e Giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 - Mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00

L'AMMINISTRATORE RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO

Pag. 2



|                                                                                                                                                                        | Importo   | Parziale sottoconto | Totale    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------|
| 09/02/24 - (G18) [redacted] - Gennaio 2024 - Fatt. 8507                                                                                                                | 33,68     |                     |           |
| 09/03/24 - (G20) [redacted] - Febbraio 2024 - Fatt. 2938                                                                                                               | 31,86     |                     |           |
| 09/04/24 - (G21) [redacted] - Marzo 2024 - Fatt. 9451                                                                                                                  | 26,88     |                     |           |
| 08/05/24 - (G30) [redacted] - Aprile 2024 - Fatt. 6260                                                                                                                 | 26,01     |                     |           |
| 06/06/24 - (G33) [redacted] - Maggio 2024 - Fatt. 4248                                                                                                                 | 32,83     |                     |           |
| 08/07/24 - (G34) [redacted] - Giugno 2024 - Fatt. 8060                                                                                                                 | 13,12     |                     |           |
| 10/08/24 - (G43) [redacted] - Luglio 2024 - Fatt. 6964                                                                                                                 | 16,91     |                     |           |
| 31/08/24 - (G42) [redacted] - Agosto 2024 - Fatt. 8202                                                                                                                 | 16,62     | 328,54              |           |
| <b>Manutenzione estintori e porta tagliafuoco</b>                                                                                                                      |           |                     |           |
| 27/09/23 - (G26) [redacted] - Manutenzione ordinaria estintori<br>- Comprensivo di rit. acconto 10,64 Euro - Fatt. 1/3573                                              | 324,52    | 324,52              |           |
| <b>Manutenzione impianto sollevamento acque piovane</b>                                                                                                                |           |                     |           |
| 29/05/24 - (G56) [redacted] - Rimborso sinistro<br>assicurativo fortuale del 19/07/2023                                                                                | -2.196,00 |                     |           |
| 31/08/24 - (G62) [redacted] - Sostituzione<br>inverter, batterie e pompa di sollevamento acque - Comprensivo di rit.<br>acconto 127,46 Euro - Fatt. 71                 | 3.505,21  | 1.309,21            |           |
| <b>Tot. Interrato</b>                                                                                                                                                  |           |                     | 2.312,27  |
| <b>Acqua fredda</b>                                                                                                                                                    |           |                     |           |
| <b>Consumo acqua</b>                                                                                                                                                   |           |                     |           |
| 20/12/23 - (G9) [redacted] - Periodo: 24/05/2023 - 15/12/2023 (cong.+<br>acc) - Fatt. 3832                                                                             | 415,63    |                     |           |
| 25/03/24 - (G19) [redacted] - Periodo: 16/12/2023 - 14/03/2024<br>(acconto) - Fatt. 9030                                                                               | 362,97    |                     |           |
| 21/06/24 - (G32) [redacted] - Periodo: 22/11/2023 - 12/06/2024<br>(cong.+ acc) - Fatt. 3357                                                                            | 431,49    |                     |           |
| 31/08/24 - (G46) [redacted] - Periodo: 13/06/2024 - 14/09/2024<br>(acconto) - Fatt. 8409                                                                               | 439,31    | 1.649,40            |           |
| <b>Manutenzione autoclave</b>                                                                                                                                          |           |                     |           |
| 08/01/24 - (G10) - Fornitura e sostituzione galleggiante (Ferraresso)                                                                                                  | 100,00    | 100,00              |           |
| <b>Tot. Acqua fredda</b>                                                                                                                                               |           |                     | 1.749,40  |
| <b>Supercondominio "Residence Sciuscia"</b>                                                                                                                            |           |                     |           |
| <b>Quota supercondominio</b>                                                                                                                                           |           |                     |           |
| 31/08/24 - (G64) - Quota preventivata gestione 2023/2024 -<br>supercondominio Residence "Sciuscia"                                                                     | 1.247,64  | 1.247,64            |           |
| <b>Tot. Supercondominio "Residence Sciuscia"</b>                                                                                                                       |           |                     | 1.247,64  |
| <b>Spese personali</b>                                                                                                                                                 |           |                     |           |
| A1 [redacted] sub. 62/45 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                          | 30,00     |                     |           |
| A [redacted] sub. 62/45 - 29/04/24 - (P2) [redacted]<br>[redacted] - Onorario legale per recupero spese condominiali - Parc.<br>37/A                                   | 113,03    |                     |           |
| A [redacted] sub. 76/41 - 18/01/24 - (P1) [redacted]<br>[redacted] - Raccomandata: invio convocazione assemblea<br>ordinaria + bilanci (08/02/2024) - Distinta n. 552  | 14,07     |                     |           |
| A [redacted] sub. 76/41 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                           | 30,00     |                     |           |
| A7 [redacted] sub. 78/39 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                          | 60,00     |                     |           |
| A9 [redacted] sub. 92/48 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                          | 30,00     |                     |           |
| A1 [redacted] sub. 94/49 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                          | 30,00     |                     |           |
| A1 [redacted] sub. 93/50 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                          | 30,00     |                     |           |
| A1 [redacted] sub. 91/46 - 18/01/24 - (P1) [redacted]<br>[redacted] - Raccomandata: invio convocazione assemblea<br>ordinaria + bilanci (08/02/2024) - Distinta n. 552 | 14,07     |                     |           |
| A1 [redacted] sub. 91/46 - 31/08/24 - (P3) - Fornitura nuovo<br>telecomando apertura cancello                                                                          | 30,00     |                     |           |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                                          |           |                     | 381,17    |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                                          |           |                     | 14.801,26 |

03/12/2024

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Pag. 3

Lo studio osserva i seguenti orari: Martedì e Giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 - Mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00

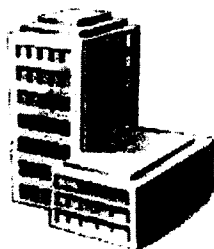
L'AMMINISTRATORE RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO

| Importo | Parziale<br>sottoconto | Totale |
|---------|------------------------|--------|
|---------|------------------------|--------|

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Totale gestione              | 14.801,26       |
| Saldi di fine es. precedente | 3.781,40        |
| Rate versate                 | -11.667,04      |
| <b>Saldo finale (Euro)</b>   | <b>6.915,62</b> |

L'Amministratore  
FM AMMINISTRAZIONI



**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

## **Ripartizione consuntivo**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2023/2024  
(01/09/2023 - 31/08/2024)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438





Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica  
RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274  
Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)  
MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione  
2023/2024"  
Periodo: 01/09/2023 - 31/08/2024

AAA

| Palazzina 1        |            | Proprietà | Generali / Condizione | Scale e sicurezza | Inferro  | Acqua fredda | Superordinato "residenza<br>Sciucia" | Movimenti<br>personali | Totale gestione | Saldi di fine<br>Es. prec. |
|--------------------|------------|-----------|-----------------------|-------------------|----------|--------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------------------|
|                    |            | mil.      | mil.                  | mil.              | mil.     | mil.         | mil.                                 |                        |                 |                            |
| A1                 | sub. 62/45 | 445,60    | 112,93                | 15,80             | 112,93   | 96,57        | 83,3333                              | 30,00                  | 1.341,06        | 0,00                       |
| A1                 | sub. 62/45 | 32,67     | 1,16                  | 0,00              | 1,16     | 7,08         | 7,10                                 | 113,03                 | 209,15          | 646,34                     |
| A1                 | ex Co      | 0,00      | 0,00                  | 0,00              | 0,00     | 0,00         | 0,00                                 | 0,00                   | 0,00            | 591,75                     |
| A2                 | sub. 63/44 | 357,44    | 84,4                  | 12,67             | 84,4     | 237,64       | 83,3333                              | 0,00                   | 1.240,00        | -150,83                    |
| A3                 | sub. 64/43 | 313,23    | 73,96                 | 0,00              | 73,96    | 0,00         | 83,3333                              | 0,00                   | 313,23          | 4,66                       |
| A3                 | ex Pr      | 0,00      | 0,00                  | 0,00              | 0,00     | 0,00         | 0,00                                 | 0,00                   | 0,00            | 10,72                      |
| A3                 | Co         | 0,00      | 11,11                 | 294,87            | 170,99   | 204,77       | 103,97                               | 0,00                   | 785,71          | 576,94                     |
| A4                 | sub. 61/42 | 275,28    | 65                    | 9,76              | 65       | 0,00         | 83,3333                              | 0,00                   | 803,47          | 8.673,69                   |
| A5                 | sub. 76/41 | 254,23    | 60,03                 | 9,01              | 60,03    | 164,32       | 83,3333                              | 44,07                  | 1.044,58        | -259,89                    |
| A6                 | sub. 77/40 | 263,85    | 62,3                  | 9,35              | 62,3     | 63,20        | 83,3333                              | 0,00                   | 925,51          | -321,76                    |
| A7                 | sub. 78/39 | 258,77    | 61,1                  | 9,17              | 61,1     | 133,99       | 83,3333                              | 60,00                  | 1.042,60        | -134,79                    |
| A8                 | sub. 75/47 | 286,00    | 67,53                 | 10,14             | 67,53    | 293,25       | 83,3333                              | 0,00                   | 1.219,99        | -419,21                    |
| A9                 | sub. 92/48 | 430,12    | 101,56                | 15,25             | 101,56   | 225,00       | 83,3333                              | 30,00                  | 1.533,93        | -342,55                    |
| A10                | sub. 94/49 | 430,50    | 101,65                | 15,26             | 101,67   | 154,21       | 83,3333                              | 30,00                  | 1.465,35        | -4.369,86                  |
| A11                | sub. 93/50 | 443,37    | 104,69                | 15,72             | 104,69   | 126,40       | 83,3333                              | 30,00                  | 1.471,79        | -328,78                    |
| A12                | sub. 91/46 | 444,05    | 104,85                | 15,74             | 104,85   | 42,98        | 83,3333                              | 44,07                  | 1.404,88        | -394,98                    |
| Arrotamenti        |            |           |                       | 0,01              |          | -0,01        |                                      |                        | 0,01            | -0,05                      |
| TOTALE COMPLESSIVO |            | 4.235,11  | 1000,01               | 4.725,52          | 2.312,27 | 1.749,40     | 995,9996                             | 381,17                 | 14.801,26       | 3.781,40                   |

03/12/2024

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

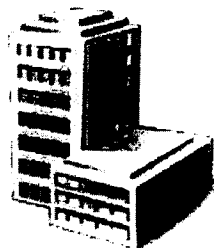
Lo studio osserva i seguenti orari: Martedì e Giovedì dalle ore 8:00 alle ore 12:00 - Mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00

L'AMMINISTRATORE RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO

Pag. 1


 RECEIVED  
 JAN 11 1964  
 FBI - NEW YORK  
 AIR MAIL

Firmato Da: SONIA ADAMI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aa1c006384681276a3d76817aa86c42



**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

## **Elenco versamenti**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2023/2024  
(01/09/2023 - 31/08/2024)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438





# Elenco rate versate

RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274  
Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)  
MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione 2023/2024"  
Periodo: 01/09/2023 - 31/08/2024

| Prot. | Data comp. | Data pag.  | Importo | Nominativo         | Descrizione                  | Rif. pagamento | Risorsa   |
|-------|------------|------------|---------|--------------------|------------------------------|----------------|-----------|
| R11   | 02/11/2023 | 02/11/2023 | 240,00  | (A1)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R1    | 07/11/2023 | 07/11/2023 | 120,00  | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R5    | 13/12/2023 | 13/12/2023 | 70,00   | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R7    | 04/01/2024 | 04/01/2024 | 120,00  | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R9    | 25/01/2024 | 25/01/2024 | 184,00  | - sub. 62/45 (A1)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R10   | 29/01/2024 | 29/01/2024 | 200,00  | - sub. 94/49 (A10) | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R6    | 01/02/2024 | 01/02/2024 | 30,00   | - sub. 91/46 (A12) | versamento nuovo telecomando |                | Banca c/c |
| R14   | 05/02/2024 | 05/02/2024 | 100,00  | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R12   | 13/02/2024 | 13/02/2024 | 777,13  | - sub. 63/44 (A2)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R15   | 20/02/2024 | 20/02/2024 | 215,00  | - sub. 93/50 (A11) | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R16   | 22/02/2024 | 22/02/2024 | 184,00  | - sub. 62/45 (A1)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R17   | 29/02/2024 | 29/02/2024 | 274,79  | - sub. 95/43 (A3)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R26   | 06/03/2024 | 06/03/2024 | 100,00  | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R27   | 08/03/2024 | 08/03/2024 | 31,00   | - sub. 77/40 (A6)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R18   | 11/03/2024 | 11/03/2024 | 874,20  | - sub. 78/39 (A7)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R28   | 13/03/2024 | 13/03/2024 | 41,00   | - sub. 92/48 (A9)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R25   | 20/03/2024 | 20/03/2024 | 181,00  | - sub. 93/50 (A11) | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R23   | 21/03/2024 | 21/03/2024 | 184,00  | - sub. 62/45 (A1)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R24   | 21/03/2024 | 21/03/2024 | 200,00  | - sub. 75/47 (A8)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R19   | 03/04/2024 | 03/04/2024 | 100,00  | - sub. 91/46 (A12) | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R20   | 03/04/2024 | 03/04/2024 | 100,00  | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R31   | 05/04/2024 | 05/04/2024 | 214,00  | - sub. 76/41 (A5)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R29   | 08/04/2024 | 08/04/2024 | 117,00  | - sub. 77/40 (A6)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R30   | 08/04/2024 | 08/04/2024 | 191,00  | - sub. 92/48 (A9)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R32   | 16/04/2024 | 16/04/2024 | 181,00  | - sub. 93/50 (A11) | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R33   | 24/04/2024 | 24/04/2024 | 184,00  | - sub. 62/45 (A1)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R35   | 03/05/2024 | 03/05/2024 | 100,00  | (A3)               | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R36   | 03/05/2024 | 03/05/2024 | 191,00  | - sub. 92/48 (A9)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R37   | 03/05/2024 | 03/05/2024 | 200,00  | - sub. 75/47 (A8)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R38   | 06/05/2024 | 06/05/2024 | 155,00  | - sub. 91/46 (A12) | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R39   | 06/05/2024 | 06/05/2024 | 117,00  | - sub. 77/40 (A6)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |
| R34   | 07/05/2024 | 07/05/2024 | 754,54  | - sub. 62/45 (A1)  | acconto gestione             |                | Banca c/c |

03/12/2024

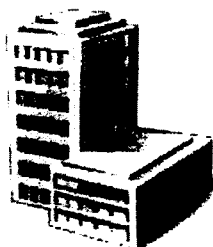
Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Lo studio osserva i seguenti orari: Martedì e Giovedì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 - Mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00

L'AMMINISTRATORE RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO



| Prot.   | Data comp. | Data pag.  | Importo   | Nominativo                    | Descrizione      | Rif. pagamento | Risorsa   |
|---------|------------|------------|-----------|-------------------------------|------------------|----------------|-----------|
| R40     | 20/05/2024 | 20/05/2024 | 184,00    | ██████████ - sub. 62/45 (A1)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R41     | 04/06/2024 | 04/06/2024 | 117,00    | ██████████ - sub. 77/40 (A6)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R42     | 04/06/2024 | 04/06/2024 | 100,00    | ██████████ (A3)               | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R43     | 05/06/2024 | 05/06/2024 | 155,00    | ██████████ - sub. 91/46 (A12) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R44     | 11/06/2024 | 11/06/2024 | 181,00    | ██████████ - sub. 93/50 (A11) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R45     | 11/06/2024 | 11/06/2024 | 191,00    | ██████████ - sub. 92/48 (A9)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R46     | 20/06/2024 | 20/06/2024 | 184,00    | ██████████ sub. 62/45 (A1)    | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R62     | 30/08/2024 | 20/06/2024 | 300,00    | ██████████ - sub. 94/49 (A10) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R47     | 05/07/2024 | 05/07/2024 | 117,00    | ██████████ - sub. 77/40 (A6)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R48     | 11/07/2024 | 11/07/2024 | 155,00    | ██████████ - sub. 91/46 (A12) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R49     | 12/07/2024 | 12/07/2024 | 100,00    | ██████████ (A3)               | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R50     | 23/07/2024 | 23/07/2024 | 184,00    | ██████████ sub. 62/45 (A1)    | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R51     | 23/07/2024 | 23/07/2024 | 300,00    | ██████████ - sub. 75/47 (A8)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R52     | 31/07/2024 | 31/07/2024 | 155,00    | ██████████ sub. 91/46 (A12)   | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R53     | 05/08/2024 | 05/08/2024 | 100,00    | ██████████ (A3)               | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R54     | 06/08/2024 | 06/08/2024 | 181,00    | ██████████ - sub. 93/50 (A11) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R55     | 22/08/2024 | 22/08/2024 | 121,74    | ██████████ - sub. 77/40 (A6)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R56     | 23/08/2024 | 23/08/2024 | 184,00    | ██████████ sub. 62/45 (A1)    | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R57     | 28/08/2024 | 28/08/2024 | 290,00    | ██████████ - sub. 75/47 (A8)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R63     | 30/08/2024 | 30/08/2024 | 10,72     | ██████████ - sub. 64/43 (A3)  | Saldo gestione   |                | Banca c/c |
| R58     | 31/08/2024 | 02/09/2024 | 185,83    | ██████████ - sub. 93/50 (A11) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R61     | 31/08/2024 | 04/09/2024 | 155,00    | ██████████ - sub. 91/46 (A12) | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R59     | 31/08/2024 | 11/09/2024 | 579,16    | ██████████ - sub. 92/48 (A9)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R60     | 31/08/2024 | 11/09/2024 | 475,93    | ██████████ - sub. 76/41 (A5)  | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R65     | 31/08/2024 | 03/10/2024 | 130,00    | ██████████ (A3)               | acconto gestione |                | Banca c/c |
| R64     | 31/08/2024 | 12/11/2024 | 100,00    | ██████████ (A3)               | acconto gestione |                | Banca c/c |
| Totale: |            |            | 11.667,04 |                               |                  |                |           |



**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

# **Bilancio preventivo**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2024/2025  
(01/09/2024 - 31/08/2025)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438





## Bilancio preventivo per conto

RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274

Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)

MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione  
2024/2025"

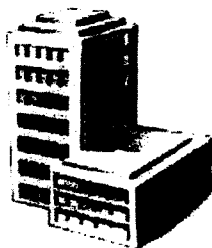
Periodo: 01/09/2024 - 31/08/2025

|                                                  | Importi  | Totali           |
|--------------------------------------------------|----------|------------------|
| <b>Proprietà</b>                                 |          |                  |
| Assicurazione fabbricato                         | 2.500,00 |                  |
| Spese bancarie                                   | 150,00   |                  |
| Adempimenti fiscali                              | 300,00   |                  |
| Consulenze legali                                | 200,00   |                  |
| Fondo cassa                                      | 350,00   | 3.500,00         |
| <b>Generali / Conduzione</b>                     |          |                  |
| Manutenzione ordinaria                           | 150,00   |                  |
| Espurgo fognatura                                | 500,00   | 650,00           |
| <b>Scala e ascensore</b>                         |          |                  |
| Enel 30% - scala (pod 32512752)                  | 550,00   |                  |
| Pulizia ordinaria                                | 2.300,00 |                  |
| Manutenzioni ascensore ordinaria                 | 1.000,00 |                  |
| Enel 50% - ascensore (pod 32512752)              | 900,00   |                  |
| Spese straordinarie scala                        | 50,00    | 4.800,00         |
| <b>Interrato</b>                                 |          |                  |
| Enel 20% - interrato (pod 32512752)              | 400,00   |                  |
| Manutenzione estintori e porta tagliafuoco       | 350,00   |                  |
| Manutenzione impianto sollevamento acque piovane | 500,00   | 1.250,00         |
| <b>Acqua fredda</b>                              |          |                  |
| Consumo acqua                                    | 2.000,00 |                  |
| Manutenzione autoclave                           | 300,00   | 2.300,00         |
| <b>Supercondominio "Residence Sciuscia"</b>      |          |                  |
| Quota supercondominio                            | 1.500,00 | 1.500,00         |
| <b>TOTALE</b>                                    |          | <b>14.000,00</b> |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Totale gestione              | 14.000,00        |
| Saldi di fine es. precedente | 6.915,62         |
| <b>Saldo finale (Euro)</b>   | <b>20.915,62</b> |

L'Amministratore  
FM AMMINISTRAZIONI





**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

# **Ripartizione preventivo**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2024/2025  
(01/09/2024 - 31/08/2025)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438





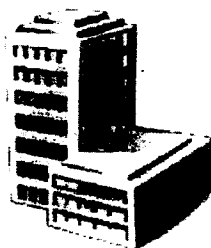
Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica  
RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90116010274

Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)  
MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione  
2024/2025"  
Periodo: 01/09/2024 - 31/08/2025

| Palazzina 1        |            | Proprietà | Generali / Contribuzioni | Scoti e assicurazioni | Interim       | Acqua fredda  | Supercondominio "residenza Sciucia" | Totale gestione | Saldo di fine Es. prec. | Totale    |
|--------------------|------------|-----------|--------------------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|
|                    |            | mil.      | mil.                     | mil.                  | mil.          | mil.          | mil.                                |                 |                         |           |
| A1                 | sub. 62/45 | Pr        | 395,25 112,93            | 73,40 112,93          | 450,19 93,79  | 141,16 112,93 | 136,27 41                           | 1.321,28        | -130,94                 | 1.190,34  |
| A1                 | sub. 62/45 | ex Pr     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00          | 0,00          | 0,00                                | 0,00            | 452,70                  | 452,70    |
| A2                 | sub. 63/44 | Pr        | 295,40 84,4              | 54,86 84,4            | 338,40 70,5   | 105,49 84,39  | 312,43 94                           | 1.231,58        | 312,04                  | 1.543,62  |
| A3                 | sub. 63/44 | sub. Pr   | 258,86 73,96             | 0,00 73,96            | 0,00 62,4     | 0,00 73,95    | 0,00 81                             | 258,86          | 43,10                   | 301,96    |
| A3                 | sub. 63/44 | Co        | 0,00                     | 48,07                 | 299,52        | 92,44         | 269,22                              | 834,25          | 122,65                  | 956,90    |
| A4                 | sub. 61/42 | Pr        | 227,50 65                | 42,25 65              | 268,32 55,9   | 81,25 65      | 0,00 0                              | 744,32          | 9.477,16                | 10.221,48 |
| A5                 | sub. 76/41 | Pr        | 210,11 60,03             | 39,02 60,03           | 335,38 69,87  | 75,04 60,03   | 216,04 65                           | 1.000,59        | 94,76                   | 1.095,35  |
| A6                 | sub. 77/40 | Pr        | 218,05 62,3              | 40,49 62,3            | 346,46 72,18  | 77,88 62,3    | 83,09 25                            | 890,97          | -16,99                  | 873,98    |
| A7                 | sub. 78/39 | Pr        | 213,85 61,1              | 39,71 61,1            | 340,70 70,98  | 76,38 61,1    | 176,16 53                           | 971,80          | 33,61                   | 1.005,41  |
| A8                 | sub. 75/47 | Pr        | 236,36 67,53             | 43,89 67,53           | 376,32 78,4   | 84,41 67,53   | 385,55 116                          | 1.251,53        | -189,22                 | 1.062,31  |
| A9                 | sub. 92/48 | Pr        | 355,46 101,56            | 66,01 101,56          | 502,56 104,7  | 126,95 101,56 | 295,81 89                           | 1.471,79        | -1,78                   | 1.470,01  |
| A10                | sub. 94/49 | Pr        | 355,78 101,65            | 66,08 101,65          | 504,14 105,03 | 127,09 101,67 | 202,75 61                           | 1.380,84        | -3.404,51               | -2.023,67 |
| A11                | sub. 93/50 | Pr        | 366,42 104,69            | 68,05 104,69          | 518,30 107,98 | 130,86 104,69 | 166,19 50                           | 1.374,82        | 18,18                   | 1.393,00  |
| A12                | sub. 91/46 | Pr        | 366,98 104,85            | 68,15 104,85          | 519,70 108,27 | 131,06 104,85 | 56,50 17                            | 1.267,39        | 104,90                  | 1.372,29  |
| Arrotamenti        |            |           | -0,03                    | 0,02                  | 0,01          | -0,01         | -0,01                               | -0,02           | -0,04                   | -0,06     |
| TOTALE COMPLESSIVO |            |           | 3.500,00 1000            | 650,00 1000,01        | 4.800,00 1000 | 1.250,00 1000 | 2.300,00 692                        | 14.000,00       | 6.915,62                | 20.915,62 |

L'Amministratore  
FM AMMINISTRAZIONI



**RESIDENCE "SCIUSCIA"  
"ZAFFIRO"**

*Via Isonzo, 16  
30030 Vigonovo (VE)  
Cod. fisc. 90116010274*

## **Prospetto rate**

**Esercizio Ordinario  
Gestione 2024/2025  
(01/09/2024 - 31/08/2025)**

*Amministratore*  
**FERRARESSO MARTINA**

FM AMMINISTRAZIONI - Piazza Guglielmo Marconi 22, 30030 Vigonovo (VE)  
E-mail: fm-amministrazioni@libero.it  
Tel. 049.9830438 - Fax 049.9830438





Prospetto Rate



RESIDENCE "SCIUSCIA" "ZAFFIRO" - C. Fisc. 90118010274  
Via Isonzo, 16 - 30030 Vigonovo (VE)  
MONTE DEI PASCHI - IBAN IT30 F 01030 36370 000001798343

Esercizio ordinario "Gestione  
2024/2025"  
Periodo: 01/09/2024 - 31/08/2025

|                    | Preavviso di<br>gestione | Salda fine es.<br>prec. | Totale<br>preventivo | Rata n. 1<br>30/01/2025 | Rata n. 2<br>28/02/2025 | Rata n. 3<br>30/03/2025 | Rata n. 4<br>30/04/2025 | Rata n. 5<br>30/05/2025 | Rata n. 6<br>30/06/2025 | Rata n. 7<br>30/07/2025 | Rata n. 8<br>30/08/2025 | Quota a<br>rimborso |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| A3 (Co)            | 834,25                   | 122,65                  | 956,90               | 226,00                  | 104,00                  | 104,00                  | 104,00                  | 104,00                  | 104,00                  | 104,00                  | 106,90                  | 0,00                |
| sub. 75/47         | 1.251,53                 | -189,22                 | 1.062,31             | 0,00                    | 123,00                  | 156,00                  | 156,00                  | 156,00                  | 156,00                  | 156,00                  | 159,31                  | 0,00                |
| A10 (Pr)           | 1.380,84                 | -3.404,51               | -2.023,67            | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | -2.023,67           |
| sub. 94/49         | 1.000,59                 | 94,76                   | 1.095,35             | 219,00                  | 125,00                  | 125,00                  | 125,00                  | 125,00                  | 125,00                  | 125,00                  | 126,35                  | 0,00                |
| sub. 76/41         | 1.374,82                 | 18,18                   | 1.393,00             | 190,00                  | 171,00                  | 171,00                  | 171,00                  | 171,00                  | 171,00                  | 171,00                  | 177,00                  | 0,00                |
| sub. 93/50         | 890,97                   | -16,99                  | 873,98               | 94,00                   | 111,00                  | 111,00                  | 111,00                  | 111,00                  | 111,00                  | 111,00                  | 113,98                  | 0,00                |
| sub. 77/40         | 258,86                   | 43,10                   | 301,96               | 75,00                   | 32,00                   | 32,00                   | 32,00                   | 32,00                   | 32,00                   | 32,00                   | 34,96                   | 0,00                |
| sub. 95/43 A3 (Pr) | 971,80                   | 33,61                   | 1.005,41             | 155,00                  | 121,00                  | 121,00                  | 121,00                  | 121,00                  | 121,00                  | 121,00                  | 124,41                  | 0,00                |
| sub. 78/39         | 744,32                   | 9.477,16                | 10.221,48            | 9.570,00                | 93,00                   | 93,00                   | 93,00                   | 93,00                   | 93,00                   | 93,00                   | 93,48                   | 0,00                |
| sub. 61/42         | 1.321,28                 | -130,94                 | 1.190,34             | 34,00                   | 165,00                  | 165,00                  | 165,00                  | 165,00                  | 165,00                  | 165,00                  | 166,34                  | 0,00                |
| sub. 62/45         | 0,00                     | 452,70                  | 452,70               | 452,70                  | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                |
| sub. 63/44         | 1.231,58                 | 312,04                  | 1.543,62             | 465,00                  | 153,00                  | 153,00                  | 153,00                  | 153,00                  | 153,00                  | 153,00                  | 160,62                  | 0,00                |
| sub. 91/46         | 1.267,39                 | 104,90                  | 1.372,29             | 263,00                  | 158,00                  | 158,00                  | 158,00                  | 158,00                  | 158,00                  | 158,00                  | 161,29                  | 0,00                |
| sub. 92/48         | 1.471,79                 | -1,78                   | 1.470,01             | 182,00                  | 183,00                  | 183,00                  | 183,00                  | 183,00                  | 183,00                  | 183,00                  | 190,01                  | 0,00                |
| Totale (Euro)      | 14.000,02                | 6.915,66                | 20.915,68            | 11.925,70               | 1.539,00                | 1.572,00                | 1.572,00                | 1.572,00                | 1.572,00                | 1.572,00                | 1.614,65                | -2.023,67           |



| Totale dovuto      |           |
|--------------------|-----------|
| A3 (Co)            | 956,90    |
| A8 (Pr)            | 1.062,31  |
| A10 (Pr)           | -2.023,67 |
| A5 (Pr)            | 1.095,35  |
| A11 (Pr)           | 1.393,00  |
| A6 (Pr)            | 873,98    |
| sub. 95/43 A3 (Pr) | 301,96    |
| A7 (Pr)            | 1.005,41  |
| A4 (Pr)            | 10.221,48 |
| A1 (Pr)            | 1.190,34  |
| A1 (ex Pr)         | 452,70    |
| A2 (Pr)            | 1.543,62  |
| A12 (Pr)           | 1.372,29  |
| A9 (Pr)            | 1.470,01  |
| Totale (Euro)      | 20.915,68 |

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: MONTE DEI PASCHI (NIGONOVO), IBAN: IT30 F 01030 36370 000001798343

L'Amministratore  
FM AMMINISTRAZIONI

**VERBALE DI ASSEMBLEA**  
**Ordinaria**  
(C.c., art. 1136)

**- RESIDENCE "ZAFFIRO" -**

**Verbale di assemblea**

Oggi 18/02/2025 alle ore 18:00, presso Studio dell'amministratore sito in Vigonovo P.zza Marconi 22, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile "ZAFFIRO" sito in Vigonovo (VE) Via Isonzo, 16, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

**Ordine del Giorno**

1. Fondo di solidarietà: comunicazioni dell'amministrazioni;
2. bilancio consuntivo gestione 01.04.2023 – 31.08.2024;
3. amministrazione (art. 1129 C.C.);
4. bilancio preventivo gestione 01.09.2024 – 31.08.2025;
5. varie ed eventuali.

L'assemblea elegge a Presidente [redacted] che chiama a fungere da segretario [redacted]. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 17:58, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

| Nominativo              | Delegato          | Mill.  |
|-------------------------|-------------------|--------|
| [redacted] - sub. 94/49 |                   | 101,66 |
| [redacted] - sub. 76/41 | delega [redacted] | 60,03  |
| [redacted] - sub. 93/50 | delega [redacted] | 104,69 |
| [redacted] - sub. 77/40 |                   | 62,30  |
| [redacted] - sub. 95/43 |                   | 73,96  |
| [redacted] - sub. 62/45 |                   | 112,93 |
| [redacted] - sub. 63/44 |                   | 84,40  |

Risultano assenti, invece, i Signori:

| Nominativo                                              | Mill.  |
|---------------------------------------------------------|--------|
| [redacted] - sub. 75/47                                 | 67,53  |
| [redacted] - sub. 78/39                                 | 61,10  |
| [redacted] - sub. 61/42 (es. Immobiliare TB VE 13_2024) | 65,00  |
| [redacted] - sub. 91/46                                 | 104,85 |
| [redacted] - sub. 92/48                                 | 101,56 |

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 7 condòmini su un totale di nr. 12 convocati, per complessivi millesimi 599,97 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

**Punto 1° - 1) Fondo di solidarietà: comunicazioni dell'amministratore (ordinaria amministrazione)**

L'amministratore comunica ai condomini presenti che la procedura esecutiva immobiliare relativa all'unità immobiliare di [redacted] sta procedendo attraverso il legale nominato dall'assemblea av [redacted] in data 16 aprile 2024 il Tribunale di Venezia ha emesso il provvedimento di fissazione dell'udienza nominando le seguenti figure professionali:

[redacted]

[redacted]

- il perito per la stima dei beni pignorati arch. Sonia Adami con un compenso già liquidato di 750,00 + oneri accessori;  
 - il custode dell'immobile avv. Glauco Susa al quale è stata assegnata una somma di € 750,00 per le varie spese necessarie per la consultazione e operatività on-line, consultazione, etc etc.  
 L'assemblea ringrazia e rimane in attesa di ulteriori aggiornamenti soprattutto per quanto riguarda l'infiltrazione d'acqua che attualmente si riscontra dal vano scala e che crea danni alle parti comuni.

Alle ore 18:16 entra [redacted] sub. 92/48.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 8 condòmini su un totale di nr. 12, per complessivi millesimi 701,53 del valore totale.

**Punto 2° - Bilancio consuntivo gestione 01.04.2023 - 31.08.2024; (ordinaria amministrazione)**

L'amministratore espone dettagliatamente il bilancio consuntivo della gestione 01.04.2023 - 31.08.2024 che viene definito con i seguenti importi:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| - totale uscite             | € 14.801,26   |
| - totale entrate            | € - 11.667,04 |
| - saldo precedente gestione | € 3.781,40    |
| - saldo finale passivo      | € 6.915,62    |

Viene evidenziata da parte della Sig.ra [redacted] l'imputazione della spesa relativa alla parcella professionale sostenuta per la sanatoria delle tettoie esterne (appartamento [redacted]); dopo un ampio chiarimento l'assemblea approva che la spesa sia ripartita tra tutti i proprietari ma solamente per questo caso.

Alle ore 18:20 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 701,53 mil.

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (701,53 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).  
 Delibera approvata all'unanimità.

**Punto 3° - Amministrazione (art. 1129 C.C.) (ordinaria amministrazione)**

L'assemblea all'unanimità riconferma la nomina come rappresentante legale pro-tempore della Sig.ra [redacted] detta nomina viene effettuata senza compenso alcuno considerato che all'interno del residence la stessa detiene un'immobile questo ai fini di un risparmio economico. L'assemblea ringrazia.

Alle ore 18:25 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 701,53 mil.

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (701,53 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).  
 Delibera approvata all'unanimità.

**Punto 4° - Bilancio preventivo gestione 01.09.2024 - 31.08.2025 (ordinaria amministrazione)**

Viene esposto il bilancio preventivo della gestione 01.09.2024 - 31.08.2025 che è composto dalle seguenti spese:

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| - Proprietà                            | € 3.500,00         |
| - Generali/conduzione                  | € 650,00           |
| - Scala e ascensore                    | € 4.800,00         |
| - Riscaldamento                        | € 1.250,00         |
| - Acqua fredda                         | € 2.300,00         |
| - Supercondominio Residence "Sciuscia" | € 1.500,00         |
| <b>TOTALE BILANCIO</b>                 | <b>€ 14.000,00</b> |

Le rate previste hanno le seguenti scadenze: 30/01 - 28/02 - 30/03 - 30/04 - 30/05 - 30/06 - 30/07 e 30/08/2025.

Alle ore 18:40 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 701,53 mil.

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (701,53 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).  
 Delibera approvata all'unanimità.

**Punto 5° - Varie ed eventuali (ordinaria amministrazione)**

**INFILTRAZIONI D'ACQUA SU PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO:** L'assemblea analizza l'attuale stato delle infiltrazioni in cui si trova il vano scala condominiale, la zona interrato e l'interno dell'appartamento di proprietà [redacted]. Dopo ampia valutazione l'assemblea autorizza l'amministratore a conferire incarico ad una ditta specializzata per effettuare un sopralluogo con una sonda "termoigrometrica" al fine di definire la pozione dell'infiltrazione e da cosa sia dovuta. L'amministratore comunica già ai Condomini che la spesa per effettuare tale intervento oscilla tra € 350,00 + IVA ad un max di € 500,00 + IVA. L'assemblea all'unanimità approva. Sarà cura dell'amministratore avvisare nel gruppo condominiale la data del sopralluogo e tutti i Condomini interessati dalle infiltrazioni [redacted] dovranno consentire l'accesso alle proprie autorimesse e/o relativi appartamenti.

**IMPIANTO AUTOCLAVE:** L'amministratore consegna ai Condomini il preventivo per la sostituzione dell'autoclave condominiale ormai vetusta dagli anni che prevede una spesa di € 4.100,00 + IVA. L'assemblea si riserva all'approvazione dello stesso in quanto i Condomini presenti contatteranno delle ditte di loro fiducia per altri preventivi da analizzare in assemblea straordinaria.

**SUPERCONDominio "RESIDENCE SCIUSCIA":** L'amministratore comunica a tutti i Condomini che il nuovo amministratore del supercondominio è lo studio "Bugno Amministrazioni" con sede a Fiesse D'Artico (VE) e che lo stesso convocherà apposita assemblea condominiale del supercondominio nel prossimo mese di marzo 2025 e comunque dopo aver esaminato tutti i documenti consegnati dal precedente amministratore [redacted] dello studio [redacted].

**COPERTURA CONDOMINIALE:** L'amministratore comunica che in alcune unità poste all'ultimo piano vi è la presenza d'infiltrazioni e che sarebbe opportuno far svolgere da parte di una ditta specializzata un sopralluogo. La Sig.ra [redacted] si rende disponibile ad informarsi, attraverso il Sig. [redacted] se una ditta di Sua conoscenza può effettuare tale sopralluogo e verificare la situazione. L'assemblea prende atto ringrazia e rimane in attesa di aggiornamenti.

Alle ore 19:15 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

**Il Presidente**

**Il Segretario**

**CONDOMINIO "ZAFFIRO"  
D E L E G A**

Il/la sottoscritto/a [redacted] con mill. [redacted] delega a rappresentarlo/a nell'assemblea del giorno 18 febbraio 2025 il/la Signor/a [redacted]

Data: 18/02/2025

Firma [redacted]

**FM**

Amministrazioni Immobiliari  
P.zza Guglielmo Marconi n. 22 - 30030 Vigonovo (VE)  
tel./fax 049 - 9830438 E-mail [fm-amministrazioni@libero.it](mailto:fm-amministrazioni@libero.it)  
Ricevimento solo su appuntamento: martedì / giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00  
mercoledì dalle 18.00 alle 18.00  
Informativa ex art.13 D. Lgs 196/03 sul sito [www.sicurezzaeprivacy.eu](http://www.sicurezzaeprivacy.eu)

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

Data 08/01/2026 Ora 11:36:32  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T66368 del 08/01/2026

per dati anagrafici

Motivazione EI N.13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

---

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 20/04/2006 al 08/01/2026

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 20/04/2006 al 08/01/2026

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 07/01/2026

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1971 al 15/04/1997

---

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2006 - Registro Particolare 10541 Registro Generale 18281  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 65956/7404 del 13/04/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VIGONOVO(VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2006 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 18282  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 65957/7405 del 13/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in VIGONOVO(VE)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2024 - Registro Particolare 3721 Registro Generale 4980  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 34 del 16/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Data 08/01/2026 Ora 11:36:32  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T66368 del 08/01/2026

per dati anagrafici

Motivazione EI N.13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

Richiedente DMASNO per conto di

DMASNO65A64Z600T

---

Immobili siti in VIGONOVO(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 07/01/2026 Ora 18:08:07  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T115428 del 07/01/2026

per dati anagrafici

Motivazione EI N.13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

Richiedente DMASNO per conto di

DMASNO65A64Z600T

---

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 20/04/2006 al 07/01/2026

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 20/04/2006 al 07/01/2026

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 07/01/2026

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1971 al 15/04/1997

---

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] \*\*

\*\* Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2006 - Registro Particolare 10541 Registro Generale 18281  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 65956/7404 del 13/04/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VIGONOVO(VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2006 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 18282  
Pubblico ufficiale MARTUCCI CARLO Repertorio 65957/7405 del 13/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in VIGONOVO(VE)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2025 - Registro Particolare 16227 Registro Generale 22146  
Pubblico ufficiale UNEP DI VENEZIA Repertorio 3365/2025 del 30/05/2025

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

Data 07/01/2026 Ora 18:08:07  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T115428 del 07/01/2026

per dati anagrafici

Motivazione EI N.13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

Richiedente DMASNO per conto di

DMASNO65A64Z600T

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VIGONOVO(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

---

**Ispezione telematica**

Motivazione EI N.13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 115428 del 07/01/2026

Inizio ispezione 07/01/2026 18:04:26

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 22146

Registro particolare n. 16227

Presentazione n. 17 del 25/06/2025

---

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/05/2025

Pubblico ufficiale UNEP DI VENEZIA

Sede VENEZIA (VE)

Numero di repertorio 3365/2025

Codice fiscale 003 393 70272

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L899 - VIGONOVO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
CIVILE

Particella 967

Consistenza 3,5 vani

Subalterno 61

Immobile n. 2

Comune L899 - VIGONOVO (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 967

Consistenza

Subalterno 42

20 metri quadri



---

**Ispezione telematica**

Motivazione EI N.13/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA

n. T1 115428 del 07/01/2026

Inizio ispezione 07/01/2026 18:04:26

Richiedente DMASNO per conto di  
DMASNO65A64Z600T

Tassa versata € 4,00

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 22146

Registro particolare n. 16227

Presentazione n. 17 del 25/06/2025

---

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

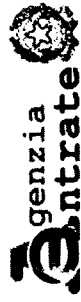
Per la quota di 1/2

Nome

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

**Provincia: VENEZIA**

**Comune: VIGONOVO**

**Fascia/zona:** Centrale/CAPOLUOGO

**Codice zona: B1**

**Microzona: 1**

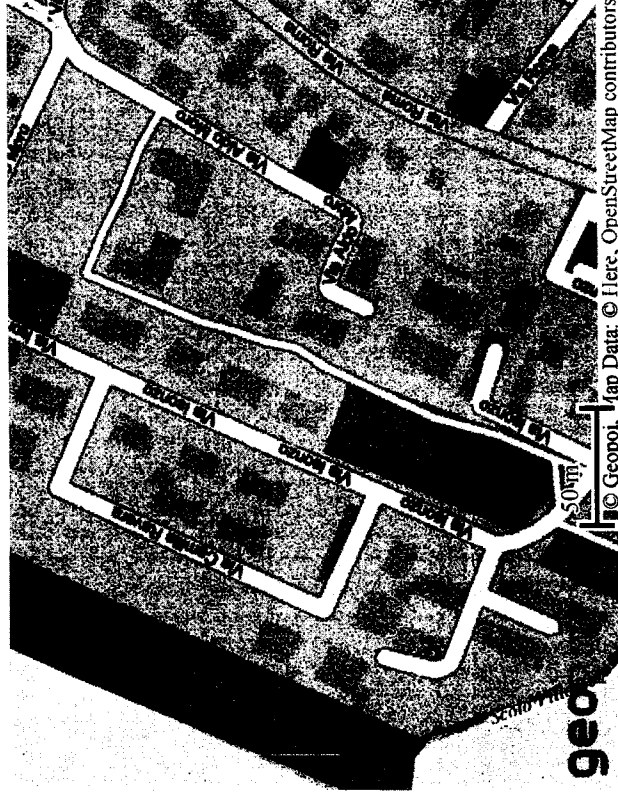
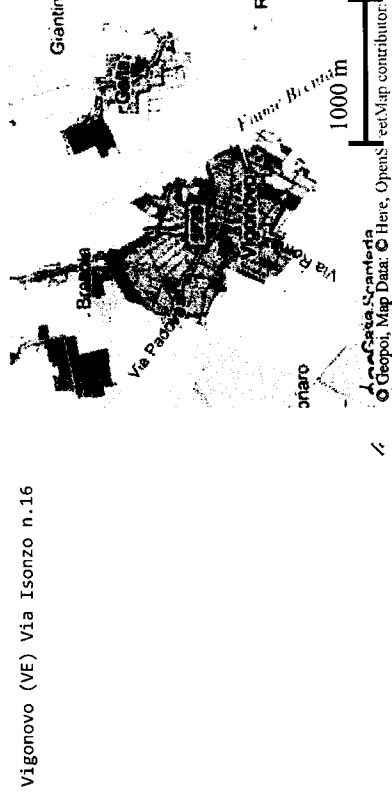
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore         |      | Superficie (L/N) | Valori                  |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|----------------|------|------------------|-------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Mercato (€/mq) |      |                  | Locazione (€/mq x mese) |     |                  |
|                   |                    | Min            | Max  |                  | Min                     | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 900            | 1200 | L                |                         |     |                  |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1200           | 1650 | L                |                         |     |                  |
| Ville e Villini   | Normale            | 900            | 1200 | L                |                         |     |                  |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 1200           | 1650 | L                |                         |     |                  |

Stampa

## Legenda



N. 65956 del repertorio N. 7606 della raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il tredici aprile duemilasei

In Padova e nel mio studio.

Registrato a Padova 1

Innanzi a me Carlo Martucci, Notaio in Padova, con studio ivi

20.04.06

in piazza De Gasperi 32 ed iscritto al Collegio Notarile del

N° 4910 Serie 5

Distretto di Padova,

Esatti 1457,00

si sono costituiti i signori:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted] con domicilio in [redacted]

Codice Fiscale [redacted] che dichiara di essere

coniugato in regime di separazione dei beni;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted], con domicilio in [redacted]

codice fiscale [redacted], che dichiara di essere

coniugato in [redacted] cittadino [redacted] munito di

carta di soggiorno n. [redacted] rilasciato dalla

[redacted] per motivi di lavoro a tempo indeterminato;

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] con domicilio in [redacted]

codice fiscale [redacted] che dichiara di essere

[redacted] in [redacted] cittadina [redacted] munita di

carta di soggiorno n. [redacted] rilasciato dalla

Questura di Padova per motivi familiari a tempo indeterminato.

20.04.06  
 TRASCRITTO AL N. 4910/1054  
 della Conservatoria dei Registri  
 Immobiliari di VENEZIA  
 € 10,00  
 con

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Dell'identità personale dei costituenti io notaio sono certo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | salvis.                                           |
| Gli stessi mi richiedono di redigere il presente atto, regolato dai patti che seguono. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Il tutto foglio 8                                 |
| ----- Primo -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | * parti                                           |
| Il signor [REDACTED] vende ai signori [REDACTED] e [REDACTED] che accettano, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                          | vani 3, * parti metri q                           |
| * Porzione del fabbricato condominiale, facente parte del complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica denominati "A", "B" e "C", sito in Vigonovo alla via Isonzo ed eretto sul terreno riportato al C.T. di Vigonovo al foglio 8 con la particella 967 di are 43,50 E.C., risultante dalla fusione delle particelle 77 di are 40,40 e 302 di are 3,10, giusta mod. 3/SPC n. 215419 di prot. del 16 novembre 2004. -- | Il bene cessori nonché ufficio, dal posto quo. -- |
| Detta porzione, facente parte del fabbricato "C", è costituita da un'abitazione con annessa area cortilizia in proprietà esclusiva posta al piano terra e da un garage posto al piano primo sottostrada. -----                                                                                                                                                                                                                     | Le parti porzioni dividua ai beni                 |
| L'abitazione, che si compone di ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, due servizi, ripostiglio e camera, confina con altra unità distinta con il sub 64, con vano scala comune distinto con il sub 4 e con area pedonale comune distinta con il sub 1, salvis. -----                                                                                                                                                              | del fabbricato la parte integra oggetto te vend   |
| Il garage confina invece con altre unità distinte con i subb 41 e 43 e con corsia di manovra comune distinta con il sub 6,                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ----- il pre                                      |

3-4

6176

certo. salvis. -----

o, rego- Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati di Vigonovo al Fo-

----- glio 8 con le seguenti consistenze: -----

----- \* particella 967 sub 61, via Isonzo, p. T, cat. A/3, cl. 5,

Nuhic e vani 3,5 - R.C.E. 198,84; -----

ietà del \* particella 967 sub 42, via Isonzo, p. S1, cat. C/6, cl. 9,

----- metri quadrati 20 - R.C.E. 38,22. -----

arte del ----- Secondo -----

rica de- Il bene viene trasferito unitamente ad ogni accessione, ac-

sonzo ed cessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva,

foglio 8 nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edi-

alla fu- ficio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi,

re 3,10, dal possesso e dai titoli di provenienza indicati in prosie-

0004. -- quo. -----

costitui- Le parti in proposito si danno reciprocamente atto che la

proprietà porzione immobiliare in oggetto partecipa ai beni comuni in-

al piano dividuati in catasto coi subb 1, 4 e 6 mentre non partecipa

----- ai beni individuati coi subb 2, 3, e 5, comuni ad altre unità

oggiorno, del fabbricato. -----

afina con La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare

omune di- integralmente il regolamento di condominio dell'immobile in

tinta con oggetto, del quale dichiara di aver ricevuto copia dalla par-

----- te venditrice. -----

on i subb ----- Terzo -----

il sub 6, Il prezzo della presente vendita è stato di comune accordo

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| determinato in Euro 141.000 (centoquarantunomila), che i com-  | -----   |
| parenti dichiarano essere stati pagati precedentemente a que-  | Agli e  |
| sto atto dalla parte acquirente a quella venditrice che ne     | nistic  |
| rilascia quietanza a saldo. -----                              | l'unit  |
| ----- Quarto -----                                             | parte   |
| La parte alienante dispensa il Conservatore dall'iscrizione    | 03/017  |
| di ogni eventuale ipoteca legale gli possa sembrar dovuta in   | in dat  |
| dipendenza delle pattuizioni intervenute. -----                | 2004,   |
| ----- Quinto -----                                             | sono s  |
| La parte acquirente viene sin da oggi immessa nel possesso     | La par  |
| dell'immobile acquistato, libero da persone e da cose, e da    | 2005 è  |
| oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri. -----        | al fabb |
| ----- Sesto -----                                              | gibilit |
| La parte alienante dichiara di essere esclusiva titolare del   | sentazi |
| diritto testè trasferito, per averlo acquistato in virtù di    | provved |
| atto a mio rogito dell'11 maggio 2005 (Rep. 57.647), regi-     | versame |
| strato a Padova il 13 maggio 2005 al n. 5153 serie 1T e tra-   | so di   |
| scritto a Venezia il 19 maggio 2005 ai nn. 21747/12841. -----  | senso.  |
| Garantisce, inoltre, la parte alienante che il bene oggetto    | -----   |
| del presente atto è libero da vincoli derivanti da ipoteche,   | Le spes |
| pignoramenti o privilegi, oneri e diritti reali e personali    | della p |
| che ne riducano la libera disponibilità ed il pieno godimento. | le agev |
| La parte venditrice presta espressa garanzia anche per l'e-    | i della |
| ventuale evizione, ancorchè per fatti sopravvenuti, derivante  | di regi |
| da azioni di riduzione. -----                                  | ra: --- |

5-6  
0177

i com- Settimo

a que- Agli effetti di quanto disposto dalla vigente normativa urba-  
che ne nistica la parte alienante dichiara che la costruzione del-  
l'unità trasferita e del fabbricato del quale la stessa fa  
parte è stata eseguita in virtù del permesso di costruire n.  
03/0171, Prot. n. 10586/03, rilasciato dal Comune di Vigonovo  
in data 24 dicembre 2003 e successive D.I.A. del 10 febbraio  
2004, 7 maggio 2004 e 29 ottobre 2004 e che nello stesso non  
sono state compiute opere soggette a condono edilizio.  
la parte venditrice dichiara infine che il giorno 14 marzo  
2005 è stata presentata al Comune di Vigonovo, relativamente  
al fabbricato "C", istanza per il rilascio del permesso di a-  
bitabilità e che sono trascorsi i termini di legge dalla pre-  
sentazione di tale istanza senza che il Comune abbia emesso  
provvedimenti di diniego, nè richiesto ulteriori documenti o  
versamenti, nè compiuto atti interruttivi, per cui il permes-  
so di abitabilità è da ritenersi accordato per silenzio-as-  
senso.

oggetto Ottavo

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico  
della parte acquirente, che dichiara di volersi avvalere del-  
le agevolazioni fiscali previste dalla nota II bis dell'art.  
della tariffa, parte prima, allegata al T.U. sull'imposta  
di registro approvato con D.P.R. 131/86 e al riguardo dichia-  
ra:

che il trasferimento in oggetto è a titolo oneroso e con-  
cerne una casa di abitazione non di lusso, secondo i criteri  
di cui al D.M. 2.8.1969; -----  
che l'immobile oggetto del presente atto è ubicato nel Co-  
mune di Vigonovo, nel quale si impegna a trasferire la pro-  
pria residenza entro 18 (diciotto) mesi da oggi; -----  
di non essere titolare esclusiva o in comunione col coniuge  
dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su al-  
tra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è si-  
tuato l'immobile oggi acquistato; -----  
di non essere titolare, neppure per quote, ed anche in re-  
gime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale  
dei diritti di piena o nuda proprietà, usufrutto, uso o abi-  
tazione su altra casa di abitazione per il cui acquisto siano  
state applicate le agevolazioni fiscali previste dalle leggi  
indicate nella nota II bis dell'art. 1 della tariffa, parte  
prima, allegata al T.U. sull'imposta di registro, approvato  
con D.P.R. 131/86. -----  
La parte venditrice e la parte acquirente, persone fisiche,  
dichiarano e riconoscono che relativamente al trasferimento  
in oggetto non agiscono nell'esercizio di attività commercia-  
li, artistiche o professionali, e quindi la parte acquirente,  
avendo la presente cessione ad oggetto immobile ad uso abita-  
tivo e relative pertinenze, richiede, in deroga alla disci-  
plina di cui all'art. 43 del Testo Unico delle disposizioni

concerne

1986 n.

lo unico

le ai fi

sia cost

dell'art

27.381

dal corr:

scritto c

sona di n

provano e

Consta l'

fin qui d

7-8

0178

e con- concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile  
 criteri 1986 n. 131, come previsto e consentito dal comma 497 artico-  
 lo unico Legge 23 dicembre 2005 n. 266, che la base imponibi-  
 nel Co- le ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali,  
 la pro- sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi  
 dell'art. 52 commi 4 e 5 del citato Testo Unico, pari ad euro  
 coniuge 27.381 (ventisettemilatrecentottantuno), indipendentemente  
 su al- dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

si è si-

in re-  
 azionale

o o abi-  
 to siano

le leggi

a, parte  
 approvato

fisiche,  
 ferimento

commercia-

quirente,

so abita-

la disci-

sposizioni

Di questo atto,  
 scritto con sistema elettronico e completato a penna da per-  
 sona di mia fiducia, ho dato lettura ai costituiti che lo ap-  
 provano e lo sottoscrivono con me Notaio nei modi di legge.  
 Consta l'atto di due fogli di cui occupa sei pagine intere e  
 fin qui della presente.

[REDACTED]

1 2001  
[REDACTED]

