
TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura di Liquidazione del Patrimonio

████████████████████
R.G. n°19/2021

PERIZIA DI STIMA

Appartamento sito in via Federico Seismit Doda, 14 – Venezia (VE)

Giudice: dott. Bruno Casciarri



Liquidatore: dott. Giorgio Lorenzo

Treviso, 07 marzo 2022



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	7
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	7
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	7
2.2.3	ABUSI EDILIZI	8
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE.....	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	11
2.6	STIMA IMMOBILI	11
2.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	11
2.6.2	FONTE DI INFORMAZIONE	11
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	12
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	13
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	13

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Liquidatore, dott. Giorgio Lorenzo, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Appartamento sito in via Federico Seismit Doda, 14 – Venezia (VE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di ottobre 2021 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al primo piano di un complesso residenziale di ampie dimensioni sito in via Federico Seismit Doda, 14 – Venezia (VE)

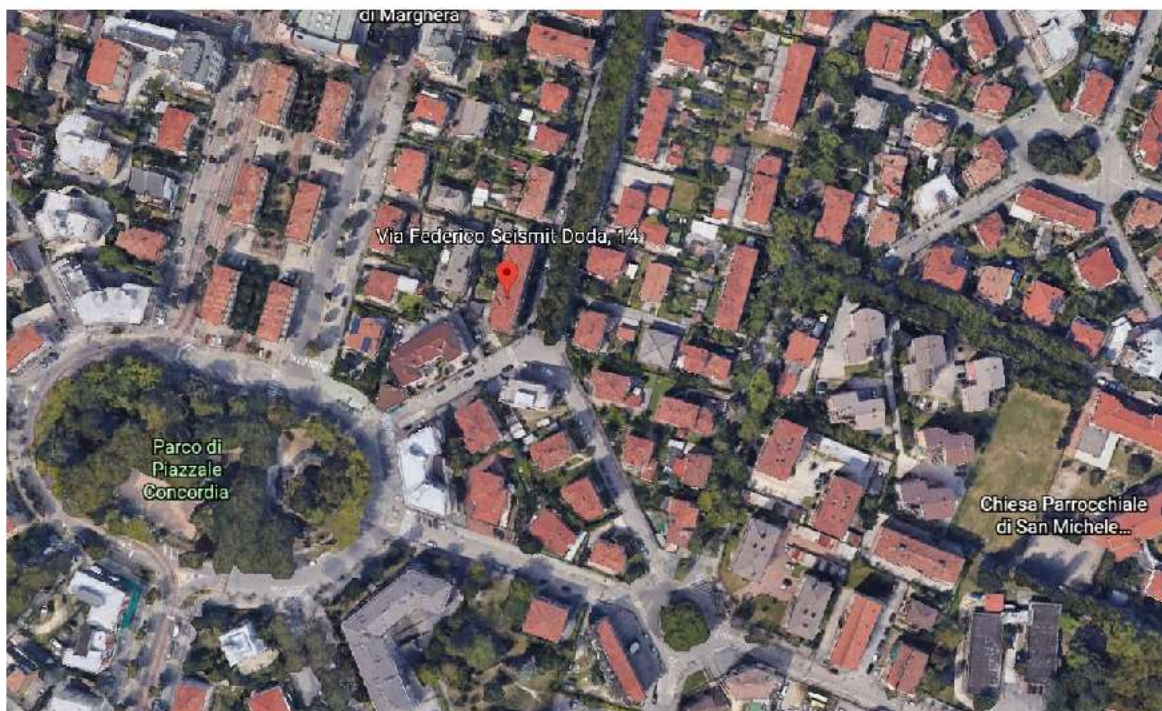
Il complesso, realizzato presumibilmente negli anni trenta, si sviluppa su quattro piani fuori terra e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e con soluzioni tecnologiche e finiture datate e tipiche dell'epoca di realizzazione.

L'appartamento oggetto di stima si presenta internamente con alcune lavorazioni di ristrutturazione che risultano attualmente interrotte (per maggiori dettagli si veda il seguente paragrafo 2.1.3).

Il complesso in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene oggetto della presente stima è identificato c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di VENEZIA – Catasto fabbricati, via Federico Seismit Doda:

Fg. 1 Mn. 609 sub. 11- P.S.1-1 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup. cat. 93 mq Abitazione

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

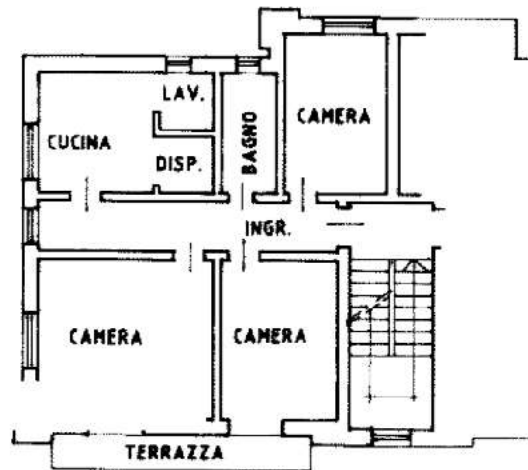
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Federico Seismit Doda, attraverso un'area condominiale che presenta limitate aree a verde ed aree pavimentate anche con ghiaio.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in calcestruzzo/muratura, struttura in muratura, solaio e copertura in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout distributivo, attualmente l'appartamento comprende ingresso, soggiorno, cucina (con angolo lavanderia e dispensa), due camere, bagno.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima, nella quale si evidenzia la non corretta destinazione d'uso di alcuni locali rispetto allo stato di fatto:



Pianta Piano Primo

Complessivamente l'immobile oggetto di stima appare in scadente stato di manutenzione, con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione e con problematiche diffuse su alcune aree del fabbricato quali umidità e distacchi di intonaci.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate.

Le pavimentazioni sono in ceramica di qualità e tipologia standard dell'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno (con doppie finestre, esterne in alluminio) con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato.

Come indicato in precedenza, alcune lavorazioni quali la sostituzione della caldaia ed alcuni altri interventi di dettaglio erano in corso di esecuzione e risultano attualmente interrotti.

E' altresì compresa un cantina al piano semi-interrato, che si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione e necessiterebbero di completo rifacimento.

L'impianto di riscaldamento, che comprende caldaia a metano ubicata all'interno dell'appartamento e corpi radianti nei vari locali (alcuni sono attualmente non presenti) necessiterebbe di rifacimento.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di alta entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 92,60 mq.

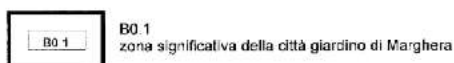
2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Si evidenzia che, con riferimento al Piano Urbanistico disponibile sul sito ufficiale del comune, l'immobile ricade in ZTO "B0.1" – *Zona significativa della città giardino di Marghera* - come da estratto di seguito riportato:



ESTRATTO Piano Urbanistico

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di varie verifiche c/o l'archivio del Comune di Venezia, si è esclusivamente rilevata la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta del 26.06.1939 prot. 28913/3555 per la costruzione di due fabbricati ad uso abitazione a Marghera via Seismit Doda;
- Autorizzazione per costruzioni edili prot. n°8/38319/838/LA del 21.12.1973 per costruzione di recinzione.

Si evidenzia che non è stata rilevata alcuna agibilità e/o pratica edilizia recente, malgrado l'approfondita attività di ricerca in cooperazione con gli enti preposti del Comune di Venezia.

Si precisa quindi che la reale valutazione sulla legittimità edilizia dell'immobile potrà comunque essere efficacemente verificata solamente a seguito di presentazione di specifica pratica edilizia, con le relative valutazioni da effettuarsi con i tecnici comunali, che esulano quindi dall'attività della presente perizia, ed analogamente per quanto poi riguarda l'agibilità.

Tali aspetti e limitazioni saranno comunque considerati ai fini della stima dell'immobile nella valutazione effettuata al paragrafo 2.6.3.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

Si faccia riferimento a quanto già indicato al precedente paragrafo 3.2.2.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di VENEZIA – Foglio 1 (ex Sezione VE – Foglio 1)
Mn.609 sub.11;
deriva dalla variazione del Mn.328 sub.11;*

VISURA AGGIORNATA AL 07.10.2021;

-Compravendita a rogito Notaio Angelo Ausilio in data 26.09.1996 Rep.n.308 e trascritto a Venezia il 04.10.1996 ai nn.22197/15453;

Con il quale [REDACTED] congiuntamente vendono ai [REDACTED] [REDACTED] che acquistano per il prezzo di £.131.700.000.= [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del seguente Immobile:

Comune di VENEZIA – Foglio 1

Mn.328 sub.11 – Via Seismit Doda n.14 – P.S1 – 1 – cat.A/3 – cl.2 – vani 5,5 – R.C.£.858.000;

Gli acquirenti precisano che in data 21 maggio 1996 il Comune di Venezia ha loro comunicato di avere ritenuto finanziabile, nell'ambito della graduatoria fascia A, la domanda da essi avanzata per l'ottenimento di un contributo ai sensi della Legge n.360/1991 finalizzato all'acquisto della prima casa di abitazione nel Comune di Venezia.

Pertanto in riferimento a detto contributo [REDACTED] si impegnano ad osservare le seguenti condizioni:

-per il trasferimento a qualsiasi titolo per atto tra vivi dell'alloggio entro 15 anni dalla data della stipula della presente compravendita, il Comune di Venezia ha il diritto di prelazione;

-i venditori devono comunicare al Comune di Venezia – Ufficio Contributi Legge Speciale, a mezzo atto di notifica contenente tutte le necessarie indicazioni, l'intenzione di trasferire l'alloggio oggetto di contributo;

-il Comune di Venezia ha la facoltà di esercitare il diritto di prelazione entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione al prezzo indicato dedotto il contributo erogato;

-qualora il Comune di Venezia non dovesse esercitare il diritto di prelazione o il beneficiario dovesse vendere a terzi, la ditta contraente deve restituire il contributo maggiorato degli interessi valutati al tasso di sconto;

-qualora la ditta contraente non rispetti gli obblighi assunti o dovessero vendere a terzi entro i primi quattro anni anche in via transitoria l'alloggio assistito da contributo di cui al relativo bando comunale, lo stesso dovrà restituire il contributo maggiorato del 30% nonché gli interessi, valutati al tasso di sconto, maturati alla data della notifica della violazione accertata;

-in caso di morte del beneficiario, l'erede, per non incorrere nelle sanzioni ovvero nella restituzione del beneficio maggiorato degli interessi, dovrà adibire l'alloggio oggetto del contributo per sé o per i propri familiari entro il secondo grado oppure darlo in locazione ai sensi della Legge 392/1978, a soggetti scelti nell'ambito delle graduatorie del Comune di Venezia.

1)- [REDACTED]

Proprietario per la quota di ½;

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di ½;

[REDACTED]

ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo Fondiario Iscritto a Venezia il 04.10.1996 ai nn.22198/3355;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 13.06.2013, Comunicazione n.2308 del 13.06.2013;

-Ipoteca Legale Iscritta a Venezia il 22.04.2006 ai nn.17963/4475;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE annotato il 11.04.2013 al n.1998;

-Ipoteca Legale di Equitalia Polis S.p.A. – Napoli, in data 16.07.2008 Rep.n.110542 ed Iscritta a Venezia il 23.07.2008 ai nn.26780/5845;

Favore: Equitalia Polis S.p.A. – sede in Napoli;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.33.598,10 – Somma Complessiva €.67.196,30;

BENI: Per la quota di ½:

Comune di VENEZIA – Sez.VE – Fg.1

Mn.328 sub.11 – Marghera – Via Federico Seismit Doda n.14 – P.S1-1-cat.A/3-vani 5,5;

-Ipoteca Legale di Equitalia Nomos S.p.A. – Torino, in data 31.08.2009 Rep.n.111784 ed
Iscritta a Venezia il 18.09.2009 ai nn.32295/6982;

Favore: Equitalia Nomos S.p.A. – sede in Torino;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.13.079,54 – Somma Complessiva €.26.159,08;

BENI: Per la quota di ½:

Comune di VENEZIA – Sez.VE – Fg.1

Mn.609 sub.11 – Marghera – Via Seismit – P.1-cat.A/3-vani 5,5;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Separazione consensuale con Assegnazione casa coniugale ex art.155 quater C.C.
del Tribunale di Venezia in data 13.12.2006 Rep.n.8704 e trascritto a Venezia il 17.06.2011 ai
nn.20480/13051;

Verbale di Separazione consensuale omologata portante assegnazione casa coniugale ai sensi e
per gli effetti di cui all'art.155 quater codice civile introdotto dall'art.1 della legge 8 febbraio
2006 n.54.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

-Atto di Rinuncia Comproprietà ai sensi dell'art.1104 C.C. autenticato nelle firme in data
19.10.2017 Rep.n.2153 Notaio Todeschini Premuda Andrea e trascritto a Venezia il 24.10.2017
ai nn.34589/23079;

Con il quale [REDACTED] dichiara ai sensi dell'art.1104 C.C. di rinunciare, come
in effetti rinuncia, al solo fine di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la
conservazione e godimento della cosa comune e senza pertanto animo di liberalità, alla propria
quota di comproprietà del seguente Immobile:

Comune di VENEZIA – Sez.VE – Fg.1

Mn.609 sub.11 – Marghera – Via Seismit – P.1-cat.A/3-vani 5,5;

2) [REDACTED]

Proprietario per l'Intero;

ISCRIZIONI: Sopra indicate;

TRASC.CONTRO:

-Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio del Tribunale di Treviso in data 02.08.2021 Rep.n.19 e trascritto a Venezia il 01.09.2021 ai nn.32200/23460;

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.3 sono di proprietà del [REDACTED]

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;

- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamenti in scadente stato di manutenzione</i>	<i>500,00 – 700,00 €/mq</i>
---	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di VENEZIA – Catasto fabbricati, via Federico Seismit Doda: Fg. 1 Mn. 609 sub. 11– P.S1-1 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup. cat. 93 mq Abitazione				

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	92,60 mq	500 €/mq	€	46.300
---	----------	----------	---	--------

VALORE STIMATO	€ 46.300
-----------------------	-----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **46.300,00 € (QUARANTASEMILATRECENTO-EURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **32.400,00 € (TRENTADUEMILAQUATTROCENTOEURO)**.



ALLEGATO 1
Documentazione estratta c/o
ufficio tecnico comunale

838
73

addi 15-2-74
C. P.

Comune di Venezia

UFFICIO Igiene Ispett. Suolo Abitato
Protocollo N. 8/38319/838

Risposta a nota del
Dir. N.
Allegati

Oggetto Parere Igienico Sanitario su progetto
di *Recinzione e posa prefabbricato*

Io sottoscritto Prof. Ugo BOFFA nella mia qualità di
Ufficiale Sanitario del Comune di Venezia, vista la
domanda p.n. Ditta [redacted]
per la costruzione a *Paraghera*
..... P^o *L. mappali 609/10*
.....
- Esaminato il progetto allegato;
- Viste le risultanze istruttorie;
- Richiamato l'art.220 del R.D. 27 luglio 1934 n.1265
del T.U. delle Leggi Sanitarie,

E S P R I M O

parere *favorevole al solo progetto*
di recinzione
alla costruzione di cui la domanda sopra indicata al-
le condizioni *si è visto prodotto il nuovo elaborato*
che prevede la sola opera di recinzione
.....

L'UFFICIALE SANITARIO
[Signature]
L'UFFICINE SANITARIO
[Signature]

8/38319



Venezia, 21.12.1973

17

COMUNE di VENEZIA
DIREZIONE LAVORI e SERVIZI TECNICI
DIVISIONE EDILIZIA
Prot. N° 8/38319/838/LA

RIP. PATRIMONIO
n° 660 del 22-12-73

OCCETTO: Recinzione e posa prefabbricato sez. Venezia fg. 1
mapp. 609/10

DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA 14 DICEMBRE 1973

PROPRIETARIO [REDACTED]

COMUNE DI VENEZIA
DIREZIONE IGIENE ASSISTENZA
13 FEB. 1974
N° 110

PROGETTISTA Geom. INCERTI LANFRANCO

ISTRUTTORIA E PARERI DEGLI UFFICI FOGLIO N.

RIPARTIZIONE PATRIMONIO

Nulla osta ai riposanti forisco aridi
12/1/74

IL CAPO RIPARTIZIONE
[Signature]

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA "A" ART. 12 P.R.G. E VARIANTE P.R.G. (V.V.)

Trattasi di una recinzione interna in Marghera-Via Seismit Doda.-
Vede la S.C.E. il parere della Divisione Patrimonio in data 12.1.

1974. Sono progettati anche due box prefabbricati e un 3
sella edificio esistente.

Il Tecnico addetto

[Signature]

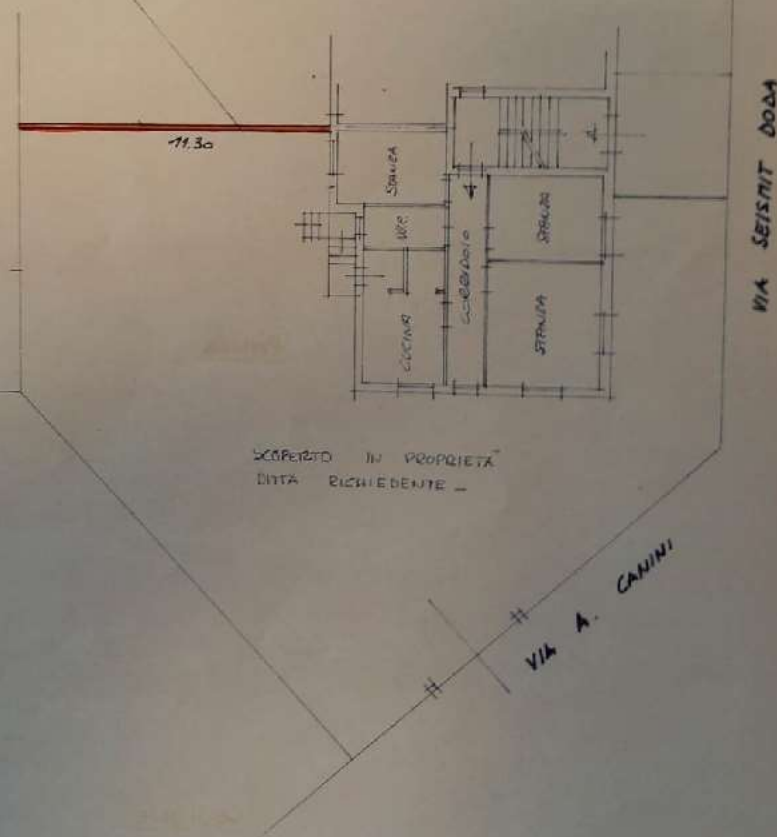
[Handwritten mark]

RILIEVO PLANIMETRICO SCALA 1:200 - PIANO TERRA

L'APPARTAMENTO A PIANO TERRA E LO SCOPERTO CONTORNATO IN ROSSO, SONO DI PROPRIETA' DELLA DITTA RICHIEDENTE. —

AREA SCOPERTA IN PROP. : MQ. 351,18 ~

RECINZIONE IN PROGETTO





Comune di Venezia

DIREZIONE SERVIZI TECNICI
UFFICIO EDILIZIA

Protocollo N. 28913/3555

add. 26 GIU. 1939
1939 ANNO XVII

Proposta di nota del 8.5.1939 XVII

Divisione N. 2

Allegati dieci

Oggetto: costruzione due fabbricati ad una abitazione a Marghera
via Seismit Doda - Via Gaffi cappello E.I

Alla Ditta Ing. Luigi Rebonato

progettista Ing. Luigi Rebonato

Corso del Popolo 15

PADOVA

8.5.1939 XVII

In esito alla domanda presentata il
si comunica che, salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi, nulla osta nei riguardi edilizi, d'ornato e d'igiene alla esecuzione dei lavori indicati in oggetto ed in conformità ai tipi che si restituiscono muniti del timbro d'ufficio alle seguenti condizioni:

1) che i nuovi muri sieno isolati con lamine di piombo di almeno tre millimetri di spessore, oppure con uno strato di asfalto naturale di millimetri quindici;

2) che i pavimenti sieno impermeabili resistenti e continui e che quelli del piano terreno sieno isolati dal suolo con uno strato di asfalto (15 mm.) sovrapposto ad una bettonata in calcestruzzo di cemento di almeno quindici centimetri di spessore;

3) che nei riguardi dell'uso del ferro nelle costruzioni civili, siano osservate le prescrizioni del R. D. 22 Novem-

bre 1937 N. 2105 e successiva Circolare 9 Febbraio 1938 del
Ministro dei LL. PP. riportata dalla R. Prefettura nella Cir-
colare N. 4300 Div. IV in data 20 Febbraio, e cioè:

« La struttura in cemento armato è esclusa anche per
« edifici superiori a cinque piani i quali potranno essere
« eseguiti in muratura ordinaria in laterizio o con altri
« materiali il cui impiego garantisca la stabilità delle
« costruzioni stesse.

« Per i solai, ove non si possano adottare altri sistemi,
« è consentito l'uso dei solai misti con laterizi di alto
« spessore in modo da ridurre al minimo l'impiego del ferro
« resistente a trazione.

« Nella costruzione dei cordoli di marcapiano e di gronda
« può essere sostituito il cemento armato con ricorsi di
« quattro filari di mattoni e malta di cemento.

« Gli architravi di cemento armato o di ferro potranno
« essere sostituiti con efficacia con architravi in legno e
« sovrapposti archi di scarico.

« Gli infissi di ferro devono essere assolutamente vie-
« tati e per essi deve essere usato il legno di altri prodotti
« sintetici di produzione nazionale.

« Le cancellate, le ringhiere di ferro ecc. devono pari-
« menti essere sostituite con altre strutture ».

4) che venga presentato il documento comprovante
l'avvenuta denuncia alla R. Prefettura, del progetto delle
strutture in cemento armato o laterizio armato, ai sensi del
R. D. L. 29 Luglio 1933 N. 1213.

5) _____

Si avverte che, appena ultimate le fondazioni, e prima di iniziare la elevazione dei muri sopra terra, dovrà essere informato ~~la Sezione IV~~ della Direzione Servizi Tecnici per il sopralluogo, e, se del caso per l'accertamento dell'esistenza del documento di cui al N. 4.

Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato se questa non sia stata autorizzata dal Comune previo regolare domanda.


Qualora non venisse ottemperato alle sopra menzionate prescrizioni non sarà rilasciato il certificato d'abitabilità nè ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione; ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle leggi e dai regolamenti.

d'ordine del Podestà
L'INGEGNERE CAPO
E. Miozzi

ALLEGATO 2
Ispezione c/o Agenzia del
Territorio –
planimetrie e visure catastali

Data presentazione: 01/01/1996 - Data: 08/10/2021 - n. T26570 - Richiedente: PSCTRC74B14L7360

MOD. 8/80
L. 10/10/1987 n. 489

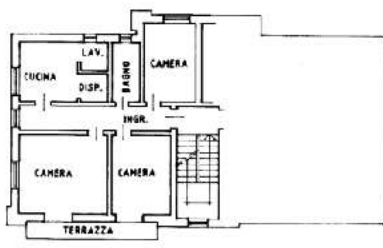


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1939, n. 657)

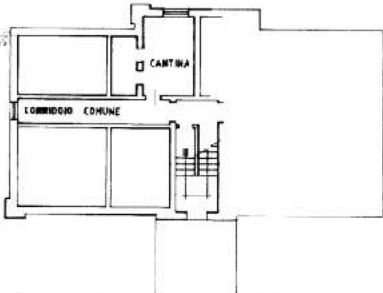
MOD. 8/N (ORU)
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di VENEZIA-MARGHERA via SEISMIT DODA civ. 14

PIANTA PIANO PRIMO
H. mt. 3.10

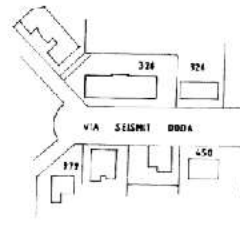


PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H. mt. 1.80

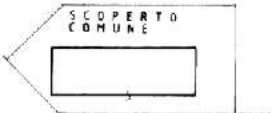


VIA SEISMIT DODA

ESTRATTO MAPPA
SEZ. VENEZIA
FG. 1 MAPPA 328
SCALA 1:2000




PLANIMETRIA
SCALA 1:1000



VIA SEISMIT DODA

R00314/0/1006
R00/VE/1/328
sub. **11**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

Debitazione di N.C.

Debitazione di variazione

Identificativo catastale
F. 1
n. 328 sub. 11

Completata dal L. ARCHITETTO
PAGLIARINI MICHELE
iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della provincia di VENEZIA
data AGOSTO '94

RESERVATO A.S. (T. 10)

ORDINE ARCHITETTI
VENEZIA
n. 1338
architetto
MICHELE
PAGLIARINI

Amato / 196

0.0.0.0

VARIAZIONE PER ESATTA IDENTIFICAZIONE DI FG. 1 MAPPA 328 SUB 11 ASSUME FG. 1 MAPPA 328 SUB 11

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2021 - Comune di VENEZIA (L. 326) - < Foglio: 1 - Particella: 609 - Subalterno: 11 >
VIA ILLIRICO SEISMIT DODA n. 14 piano S1+1



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 17.14.11 Segue

Visura n.: T347782 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 609 Sub.: 11

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

Unità immobiliare dal 05/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 1	Particella 609	Sub 11	Zona Cens. 5	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²	Rendita Euro 443,12	
1												VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L.736Q; trasferito al comune di Venezia L.736. (n. 92/2016)
Indirizzo		VIA FEDERICO SEISMIT DODA n. 14 piano: S1-I;										
Notifica		Partita - Mod.58 23651										
Annotazioni		di studio: proviene per variazione territoriale dal foglio VE/I del comune di Venezia sezione Venezia										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L.736 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 609

Situazione degli intestati dal 19/10/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 19/10/2017 protocollo n. VE0107381 Volture in atti dal 03/11/2017 Repertorio n.: 2153 Rogante: TODESCHINI PREMUDA Sede: MISTRINO Registrazione: UU Sede: PADOVA n. 17689 del 24/10/2017 RINUNCIA ALLA COMPROPRIETA' (n. 14228.1/2017)	

Situazione degli intestati dal 05/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 26/09/1996
2			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 26/09/1996



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 17.14.11 Fine

Visura n.: T347782 Pag: 2

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 Registrazione: proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L7360; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 92/2016)

Situazione degli intestati dal 26/09/1996

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 19/10/2017
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 19/10/2017

DATI DERIVANTI DA VOIUTURA D'UFFICIO del 26/09/1996 protocollo n. VE0101229 Voltura in atti dal 17/10/2017 Repertorio n.: 308 Rogante: AL SILIO ANGELO Sede: MIRA Registrazione: Sede: C. C.17689347 RETT. INFILSAZIONE (n. 13338.1/2017)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

ALLEGATO 3

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli



Ispezione Ipotecaria

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

Data 07/10/2021 Ora 17:22:11
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
 Richiedente PVNRNN

Ispezione n. T352948 del 07/10/2021

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
 Nome: [REDACTED]
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 07/10/2021

Periodo recuperato e validato dal / /1976 al 15/04/1997

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1976

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

Elenco omonimi

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

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano;
 Trascrizioni vol. 4675 pag. 139

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 07/10/2021 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1976 al 15/04/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1996 - Registro Particolare 15453 Registro Generale 22197
 Pubblico ufficiale AUSILIO ANGELO Repertorio 308 del 26/09/1996
 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
 SOGGETTO ACQUIRENTE



Ispezione Ipotecaria

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

Data 07/10/2021 Ora 17:22:11
 Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
 Richiedente PVNRNN

Ispezione n. T352948 del 07/10/2021

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/1996 - Registro Particolare 3355 Registro Generale 22198
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato immagine
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2308 del 13/06/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2012.
 Cancellazione totale eseguita in data 13/06/2013 (Art. 13, comma 8 decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2006 - Registro Particolare 4475 Registro Generale 17963
 Pubblico ufficiale GFST LINE S.P.A. Repertorio 133712/119 del 19/04/2006
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.L.GS. 46/99 E DAL D.L.GS. 193/01
 Immobili siti in VENEZIA(VI)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1998 del 11/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 5845 Registro Generale 26780
 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 110542/119 del 16/07/2008
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
 Immobili siti in VENEZIA(VI)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2009 - Registro Particolare 6982 Registro Generale 32295
 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 111784/113 del 31/08/2009
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
 Immobili siti in VENEZIA(VI)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2011 - Registro Particolare 13051 Registro Generale 20480
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8704/2006 del 13/12/2006

ALLEGATO 4

Documentazione Fotografica



PLANIMETRIE CON POSIZIONE E NUMERAZIONE FOTO



FOTO N°1. - visione esterna fabbricato



FOTO N°2. - visione esterna fabbricato



FOTO N°3. - visione esterna fabbricato



FOTO N°4. - visione vano scale condominiale



FOTO N°5. - visione interna immobile

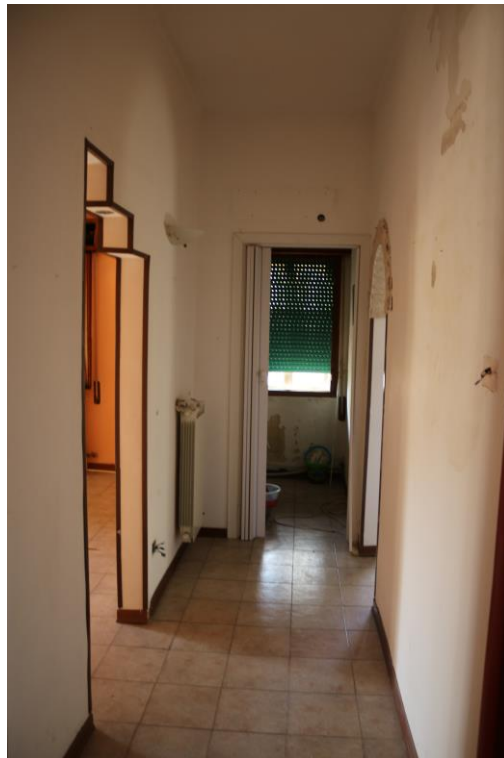


FOTO N°6. - visione interna immobile



FOTO N°7. - visione interna immobile



FOTO N°8. - visione interna immobile



FOTO N°9. - visione interna immobile

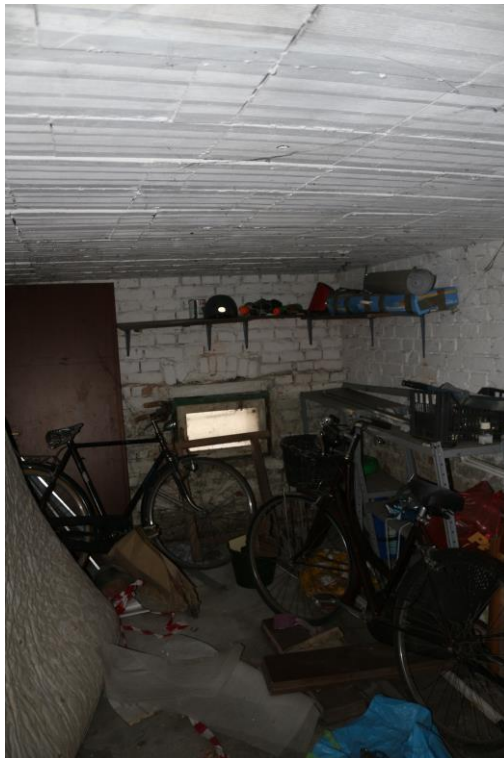


FOTO N°10. - visione CANTINA