

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

P.LE SAN FRANCESCO 1 - 43123 Parma (PR)

Pec: studiverdiani@pec.it

CF 80006190344

L'Istituto Nazionale Studi Verdiani, in esecuzione della Delibera del Consiglio di amministrazione del 05/06/2024

INVITA CHIUNQUE INTERESSATO A PRESENTARE OFFERTE CAUZIONATE PER L'ACQUISTO DEI SEGUENTI IMMOBILI:

n. 2 unità immobiliari ubicate in Venezia, Isola della Giudecca, facenti parte di un edificio condominiale denominato Fondamenta San Biagio 786 e precisamente appartamento di mq. 184 circa, posto al piano primo di edificio condominiale, composto da ingresso, sala, salotto/studio, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due servizi igienici ed un locale ad uso soffitta al piano sottotetto, unitamente alla proporzionale quota delle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui fanno parte, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, visti e piaciuti, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, manifeste e non manifeste, in atto legalmente esistenti e praticate e non prescritte per non uso ventennale; eventuali differenze delle misure e dimensioni dell'immobile rispetto a quanto indicato nelle relative perizie di stima non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Veneto - in data 20.06.2023 ed in riferimento alla nota prot. n. 46 del 27 marzo 2023, pervenuta in data 31 marzo 2023, **dichiara** - ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019 - che l'immobile in oggetto non presenta alcun interesse culturale, pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

Gli immobili verranno venduti liberi da persone, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Fondazione.

Non è ammessa la vendita per singole unità immobiliari e pertanto la vendita verrà effettuata in blocco.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia come segue:

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

P.LE SAN FRANCESCO 1 - 43123 Parma (PR)

Pec: studiverdiani@pec.it

CF 80006190344

- **Al piano primo – appartamento** al Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 - Categoria A/2
- Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95
- **Al piano quarto – Soffitta** Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 - Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58.

Tutte le informazioni inerenti gli Immobili sono riportate nelle allegate Schede Tecniche Informative, costituenti parte integrante del presente avviso, nonché disponibile sul sito web istituzionale dell'Istituto: www.studiverdiani.it, nella sezione “bandi e avvisi vari” oltre che sui siti www.ivgparma.it, www.ivgvenezia.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it.

Si precisa che le informazioni sulla situazione urbanistica riportate nelle Schede Tecniche Informative non impegnano l'Istituto Nazionale di Studi Verdiani.

STATO DI POSSESSO

Liberi

MODALITÀ DI INVIO DELLE OFFERTE

Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato improrogabilmente entro e non oltre le
ore 12,00 del 24/10/2024

L'offerta, da compilarsi secondo il fac-simile rinvenibile sul sito dell'INSV nella sezione “bandi e avvisi vari” oltre che sui siti www.ivgparma.it, www.ivgvenezia.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, dovrà essere inviata – nel termine sopra indicato, mediante raccomandata A/R., al seguente indirizzo: Studio legale Avv. Ramona Ferrari, s.da Farini 35 - 43121 PARMA, tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: avv.ferrari@pec.studioggf.it, ovvero mediante deposito del plico in busta chiusa presso lo studio del responsabile del procedimento Avv. Ramona Ferrari con studio in Parma s.da Farini 35 nei seguenti orari dalle 9.00 – 12.00 dalle 15.00 – 18.00, dal Lunedì al Venerdì compresi, previo appuntamento telefonico al seguente numero (0521/239015). Il recapito del plico, anche inviato a mezzo raccomandata a/r, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche per cause di forza maggiore, non giungesse a destinazione.

L'offerta dovrà contenere:

a. modulo prestampato di cui sopra con l'offerta di acquisto irrevocabile fino alla data fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

P.LE SAN FRANCESCO 1 - 43123 Parma (PR)

Pec: studiverdiani@pec.it

CF 80006190344

b. assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Nazionale Studi Verdiani pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (e che verrà imputato a prezzo in caso di definitiva aggiudicazione). Nel caso di presentazione dell'offerta tramite invio a mezzo pec l'offerta dovrà essere accompagnata dalla copia della ricevuta di avvenuto bonifico bancario da eseguirsi sul seguente Iban IT27M0623012700000074996742 intestato a Istituto Nazionale di Studi Verdiani con la seguente causale: "Cauzione per offerta irrevocabile di acquisto per l'immobile sito in Comune di Venezia – Isola Giudecca".;

c. l'offerta dovrà altresì contenere: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale di famiglia; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (unitamente all'offerta) sia certificato camerale aggiornato a non più di trenta giorni prima della data del deposito, dal quale risulti la costituzione della società, che non è assoggettata a procedure concorsuali, sia documento comprovante i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegato all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

d. la copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità.

e. attestazione di presa visione del bene e dichiarazione di essere a conoscenza di tutte le condizioni di fatto e di diritto del bene, tali a giustificare l'offerta che si sta per fare;

f. eventuale procura in originale o corredata da attestazione di conformità. Nell'ipotesi di offerte da parte di procuratore dovrà essere prodotto regolare ed autentico atto di procura speciale.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né offerte condizionate.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se non è formalmente corretta o se non contiene l'assegno/ ricevuta di bonifico per cauzione suddetti recante l'importo di cui sopra, ovvero se è priva dei requisiti formali e documentali richiesti per le differenti fattispecie.

PROCEDURA DI APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste e conseguente esame delle offerte viene delegato l'avv.to Ramona Ferrari, la quale avrà la facoltà di farsi assistere dal Segretario Generale dell'INSV Dott.ssa Jessica Anelli, e avverrà alla presenza di un membro del Consiglio di Amministrazione dell'INSV, presso la sede dell'INSV - P.le San Francesco 1 - 43123 Parma, (presso cui si svolgeranno tutte le successive operazioni), entro 10 giorni dalla data di scadenza del deposito delle offerte. In caso di pluralità di offerte l'INSV provvederà a comunicare a mezzo posta elettronica certificata a coloro che avranno

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

P.LE SAN FRANCESCO 1 - 43123 Parma (PR)

Pec: studiverdiani@pec.it

CF 80006190344

presentato offerte valide l'entità della migliore offerta pervenuta e provvederà altresì alla restituzione delle cauzioni ricevute per le offerte non ritenute valide.

L'INSV entro 30 giorni dalla chiusura del termine di presentazione delle offerte (o in caso di pluralità di offerte delle più alta tra di esse) esprimerà un proprio insindacabile parere di congruità circa il prezzo offerto e, in caso di parere positivo, si procederà con una gara con modalità competitive in seduta pubblica, la cui data verrà comunicata dall'INSV a mezzo pec.

Resta inteso che ad aggiudicazione definitiva, avvenuta a seguito di regolare gara pubblica, il trasferimento dei beni avverrà mediante la stipula di un contratto definitivo di compravendita, da effettuarsi esclusivamente avanti un Notaio indicato dall'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, nel luogo e nel giorno e nell'ora indicati nella comunicazione che verrà inviata da parte dell'Istituto medesimo. Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto definitivo nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto.

All'atto della stipula del contratto definitivo, Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, dedotto il deposito cauzionale trattenuto dall'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, aumentato del 2% (con un minimo di € 400,00) per il rimborso in parte delle spese sostenute dall'Istituto per il Piano delle alienazioni e di istruttoria pratica. Il pagamento dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "Istituto Nazionale di Studi Verdiani". Entro la data di stipula del contratto definitivo il concorrente avrà inoltre l'obbligo di provvedere al pagamento del compenso dell'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi nella misura del 2% sul prezzo di vendita.

L'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, nel caso di rinuncia o di mancata stipula del contratto definitivo da parte dell'aggiudicatario, procederà alla revoca della aggiudicazione ed incamererà la garanzia prestata, salvo l'ulteriore danno.

Tutte le spese notarili e tecnico-catastali, le tasse, le imposte vigenti al momento della stipulazione saranno a carico dell'acquirente.

L'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto definitivo si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita, senza che i concorrenti possano pretendere alcun indennizzo o ristoro. Il recesso sarà comunicato ai concorrenti a mezzo raccomandata a.r e/o pec, e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

P.LE SAN FRANCESCO 1 - 43123 Parma (PR)

Pec: studiverdiani@pec.it

CF 80006190344

L'aggiudicazione vincola l'aggiudicatario, ma non impegna l'Istituto Nazionale di Studi Verdiani se non dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita.

La documentazione raccolta, ai sensi della normativa applicabile in materia di dati personali, sarà trattata esclusivamente nell'ambito e per le finalità del presente bando.

Il presente invito non costituisce offerta o promessa di vendita.

DISPOSIZIONI VARIE

- a) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni di legge;
- b) I soggetti interessati potranno procedere alla visita degli Immobili, richiedendola direttamente dai siti www.ivgparma.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it;
- c) la proprietà è esonerata dall'obbligo di produrre documenti urbanistici, licenze edilizie e certificati di agibilità/abitabilità, ove tali documenti non siano già nella sua disponibilità; gli offerenti dovranno verificare, presso i competenti uffici, direttamente o mediante tecnici di propria fiducia, la situazione catastale ed urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente procedura;
- e) gli immobili vengono venduti ed acquistati così come visti e piaciuti ai sensi dell'art 1491 c.c. senza alcuna garanzia sugli impianti installati negli Immobili e nel fabbricato di cui fanno parte e con esonero della parte venditrice da ogni onere e responsabilità al riguardo;
- f) le spese relative al contratto pubblico di compravendita (imposte, oneri, tasse vigenti al momento della stipulazione del contratto di compravendita, bolli, diritti ed altro), oltre al compenso dell'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi nella misura del 2% sul prezzo di vendita, sono a totale carico del soggetto aggiudicatario;
- g) la definizione di tutte le controversie derivanti dal contratto è devoluta alla giurisdizione ordinaria - Foro di Venezia - ed è esclusa la competenza arbitrale;
- h) ai sensi e per gli effetti del Codice sulla Privacy adottato con D.lgs. 30 giugno 2003, n.196 come modificato dal decreto legislativo 101/2018, e del Regolamento UE n. 679/2016; i dati personali acquisiti saranno trattati anche con strumenti elettronici esclusivamente per finalità istituzionali;
- i) responsabile del procedimento: Avv. Ramona Ferrari

ISTITUTO NAZIONALE DI STUDI VERDIANI

P.LE SAN FRANCESCO 1 - 43123 Parma (PR)

Pec: studiverdiani@pec.it

CF 80006190344

l) Il presente avviso verrà pubblicato sul sito dell'Istituto Nazionale di Studi Verdiani nonché su www.ivgparma.it, www.ivgvenezia.it, www.ivgrovigo.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it.

Allegati:

- Perizia tecnica, Planimetrie e documentazione fotografica;
- Comunicazione di insussistenza interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 – Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169 – Articolo 47, comma 2, lett. a), rilasciata dal Ministero della Cultura.
- Modello offerta vincolante ed irrevocabile.

Parma li 20.06.2024

Il responsabile

Avv. Ramona Ferrari

Firma



Firmato digitalmente da:

RAMONA FERRARI

Firmato il 20/06/2024 10:15

Seriale Certificato: 23945531501917194480529036203621248022

Valido dal 26/10/2023 al 26/10/2026

ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Spett.le
ISTITUTO NAZIONALE STUDI VERDIANI
P.LE SAN FRANCESCO
1 - 43123 Parma (PR)
Pec: studiverdiani@pec.it

Offerta vincolante e irrevocabile per l'acquisto di n. 2 unità immobiliari site in Venezia Isola della Giudecca – Fondamenta San Biagio 786 di proprietà dell'Istituto Nazionale di Studi Verdiani.

Il sottoscritto nato a
..... il C.F.
residente a in
via/piazza/corso
Tel..... e-mail P.E.C.
.....

(in caso di persona giuridica indicare anche i seguenti dati)

in qualità di (*barrare con una linea orizzontale le ipotesi che non ricorrono*) legale rappresentate / titolare / presidente / procuratore (*in caso di procuratore allegare procura*) dell'Ente / Associazione / Azienda / Ditta / Impresa / Società / Consorzio / Comitato / Fondazione / altro (*da specificare*)
C.F. P.IVA
Sede legale:
..... Tel.
e-mail. P.E.C.....

Vista

- la delibera del 05.06.2024 emessa dal Consiglio di amministrazione dell'INSV;
- l'invito pubblico a presentare offerte irrevocabili cauzionate, di cui si accetta integralmente ed incondizionatamente l'intero contenuto ed ogni clausola e condizione finalizzate all'acquisto di n. 2 unità immobiliari site in Venezia Isola della Giudecca – Fondamenta San Biagio 786 di proprietà dell'Istituto Nazionale di Studi Verdiani al Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 - Categoria A/2 - Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95 e Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 - Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58.

S'impegna irrevocabilmente ed incondizionatamente

Ad acquistare dall'INSV, ad esito dell'aggiudicazione che avverrà in seduta pubblica mediante gara con modalità competitive, n. 2 unità immobiliari site in Venezia Isola della Giudecca – Fondamenta San Biagio 786 di proprietà dell'Istituto Nazionale di Studi Verdiani al Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 - Categoria A/2 - Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95 e Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 - Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58, e meglio descritte nell'allegata scheda tecnica e, per questo, considerate le caratteristiche, le condizioni e lo stato di fatto e di diritto degli immobili suindicati,

al prezzo di

€ (.....).oltre gli oneri fiscali e tutte le spese imposte, tasse e diritti notarili, connessi alla vendita, ivi compresi il rimborso delle spese meglio indicate nell'invito ad offrire, presenti e future, che sono a completo carico dell'acquirente, esonerando sin d'ora l'INSV da qualsivoglia responsabilità e/o onere, ovvero, se del caso, al maggior prezzo che sarà dall'offerente eventualmente offerto tramite rilanci nel corso della gara pubblica.

A garanzia della serietà dell'offerta e delle obbligazioni assunte,

consegna

assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Nazionale di Studi Verdiani in originale, a titolo di cauzione, e/o contabile di avvenuto bonifico a favore di INSV per l'importo di €....., (...../00) pari al 10% dell'importo complessivamente offerto.

Come stabilito dal sopra richiamato invito ad offrire, la presente manifestazione di interesse e proposta economica costituisce proposta irrevocabile di acquisto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 c.c., per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

Dichiara e si impegna

- a mantenere la presente Offerta vincolante, valida, efficace ed irrevocabile per 120 giorni dal termine di presentazione;
- a pagare integralmente il prezzo ut sopra indicato o, se del caso nella misura indicata tramite rilanci nel corso della seduta pubblica, dedotto il deposito cauzionale trattenuto dall'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, entro la data di stipula dell'atto di compravendita, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dall'INSV con valuta in pari data, **aumentato** del 2% (con un minimo di € 400,00) per il rimborso in parte delle spese sostenute

dall'Istituto per il Piano delle alienazioni e di istruttoria pratica e, di un ulteriore 2% sul prezzo di vendita quale compenso dovuto all'Istituto Vendite Giudiziarie;

- accetta espressamente che l'atto di cessione degli immobili sarà stipulato in conformità ai termini e condizioni indicati dall'INSV nell'avviso di vendita e nella presente offerta per interale accettazione del suo contenuto;
- dichiara di accettare che l'acquisto degli immobili avverrà nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come visto e piaciuto;
- dichiara di essere in possesso della piena capacità di agire, di non trovarsi in stato di inabilitazione, interdizione giudiziale o legale e che non sussistono a proprio carico procedimenti in corso relativamente a tali stati;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo, e che non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una delle suddette situazioni;
- di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. n. 231/2001;
- di non avere a proprio carico procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 159/2011 e che non sussiste a proprio carico alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011;
- che non sussistono a carico del rappresentante legale, degli amministratori muniti di legale rappresentanza (o a carico della persona fisica offerente) sentenze definitive di condanna passate in giudicato, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., ovvero altri provvedimenti conseguenti a violazioni di leggi penali per gravi reati;
- di non trovarsi in stato di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti normative e, in caso di impresa, che gli amministratori muniti del potere di legale rappresentanza sono in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non avere reso false dichiarazioni nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del presente avviso, in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di pubblico incanto.
- di aver preso visione dell'invito pubblico a presentare offerte irrevocabili cauzionate e dei suoi allegati, e di accettarli.
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del regolamento UE 2016/679 (R.G.P.D.), che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

- che il domicilio eletto per l'inoltro delle comunicazioni inerenti la procedura in oggetto è il seguente:..... Tel
Email.....PEC.....
.....

- **Allega**

- Assegno circolare in originale prestati a titolo di cauzione;
- Originale/ copia autentica dell'atto di conferimento dei poteri al legale rapp.te della società offerente che sottoscrive la presente offerta;
- La visura della C.C.I.A.A., se previsto, in quanto persona giuridica;
- Copia documento identità.

-

Data

Firma



Ministero della cultura
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL VENETO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

All' INSV – Istituto Nazionale di Studi Verdiani
PARMA
PEC: studiverdiani@pec.it

Alla Soprintendenza Archeologia belle arti
e paesaggio per il Comune di Venezia
e Laguna
VENEZIA
PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it

E. p. c., Al Comune
VENEZIA

PEC: patrimonio@pec.comune.venezia.it

Allegati: -

Oggetto: VENEZIA – Giudecca – Sacca Fisola – Fabbricato a destinazione d'uso abitativo, sito in Fondamenta San Biagio 786, catastalmente distinto a Venezia al C.F., foglio 17, particella 52, subb. 37 e 38, di proprietà dell' ISNV – Istituto Nazionale di Studi Verdiani di Parma - Sito UNESCO "Venezia e la sua laguna", iscritto nella lista del Patrimonio mondiale dell'umanità a partire dal 1987 –
Verifica dell'interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 – Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169 – Articolo 47, comma 2, lett. a) –
COMUNICAZIONE di insussistenza.-

In riferimento alla nota prot. n. 46 del 27 marzo 2023, qui pervenuta in data 31 marzo 2023, con la quale codesto Ente ha chiesto di sottoporre a procedimento di verifica dell'interesse culturale l'immobile in oggetto; visto il sottostante parere della competente Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 10761 del 13 giugno 2023; vista la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto di cui al verbale della seduta in data 20 giugno 2023, si comunica, ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019, che il seguente immobile:

VENEZIA – Giudecca – Sacca Fisola – Fabbricato a destinazione d'uso abitativo, sito in Fondamenta San Biagio 786, catastalmente distinto a Venezia al C.F., foglio 17, particella 52, subb. 37 e 38, di proprietà dell' ISNV – Istituto Nazionale di Studi Verdiani di Parma,

non presenta alcun interesse culturale, per i seguenti motivi:

“L'appartamento oggetto della verifica è situato al primo piano di un volume realizzato intorno alla seconda metà del secolo scorso (probabilmente in occasione dell'intervento di ristrutturazione e restauro realizzato nel 1969 con Licenza Edilizia n.11088 Prot. Gen. n.37610 rilasciata dal Comune di Venezia in data 17.10.1969) nella zona retrostante al fabbricato principale consistente in un palazzetto gotico risalente al XVI secolo facente parte del complesso “Beni Stabili”.



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
Ca' Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420 111
PEC: sr-ven@pec.cultura.gov.it
PEO: sr-ven@cultura.gov.it



Data l'assoluta genericità delle finiture e le caratteristiche formali del tutto ordinarie, si ritiene che la porzione di immobile in oggetto non rivesta carattere di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004, artt. 10 e 12.

Trattandosi di porzione di fabbricato, vista l'impossibilità di verificare in questa fase tutte le singole unità che lo compongono, esaminata la documentazione allegata, si ritiene che tale parere possa essere rivisto in occasione di un'eventuale procedura di dichiarazione di interesse culturale".

Per i suddetti motivi l'immobile pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

Sull'immobile in oggetto vengono pertanto meno gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela della Parte seconda del d. lgs. n. 42/2004, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 55 del decreto legislativo medesimo.

Restano salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato d.lgs. n. 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore alla Soprintendenza competente, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del succitato d. lgs n. 42/2004.

Eventuali beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, conservati nell'immobile in oggetto, rimangono sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda del d.lgs n. 42/2004, con particolare riferimento agli artt. 20 e 21 in caso di eventuale spostamento.

Avverso il presente atto sono ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui all'articolo 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.-

Venezia, 20 giugno 2023

Il Presidente della Commissione regionale
Dott.ssa Marta Mazza

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82



Il Funzionario incaricato
Arch. Michele Castelli





Fondamenta S.Biagio, 786
30133 Giudecca Venezia

Piano Primo

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 -
Categoria A/2 - Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95

Piano Quarto - Soffitta

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 -
Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58

ISTITUTO STUDI VERDIANI

© 2023 ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI



www.studioplb.com

ALLEGATI

R E L A Z I O N E

ISV-VENEZIA GIUDECCA

ISTITUTO NAZIONALE STUDI VERDIANI

UNITA' ABITATIVA

FONDA MENTA S. BIAGIO, 786 · 30133 VENEZIA

**SECONDA PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA
NUOVI ACCATASTAMENTI**

10.10.23

ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI - STUDIOPLB - ARCHITETTURA & DESIGN

V.LO VALLARIA, 2 - 43121 PARMA - ITALY - PHONE +39.0521.1892075
info@studioplb.com www.studioplb.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI © ALL RIGHTS RESERVED





CONDOMINIO



CONDOMINIO

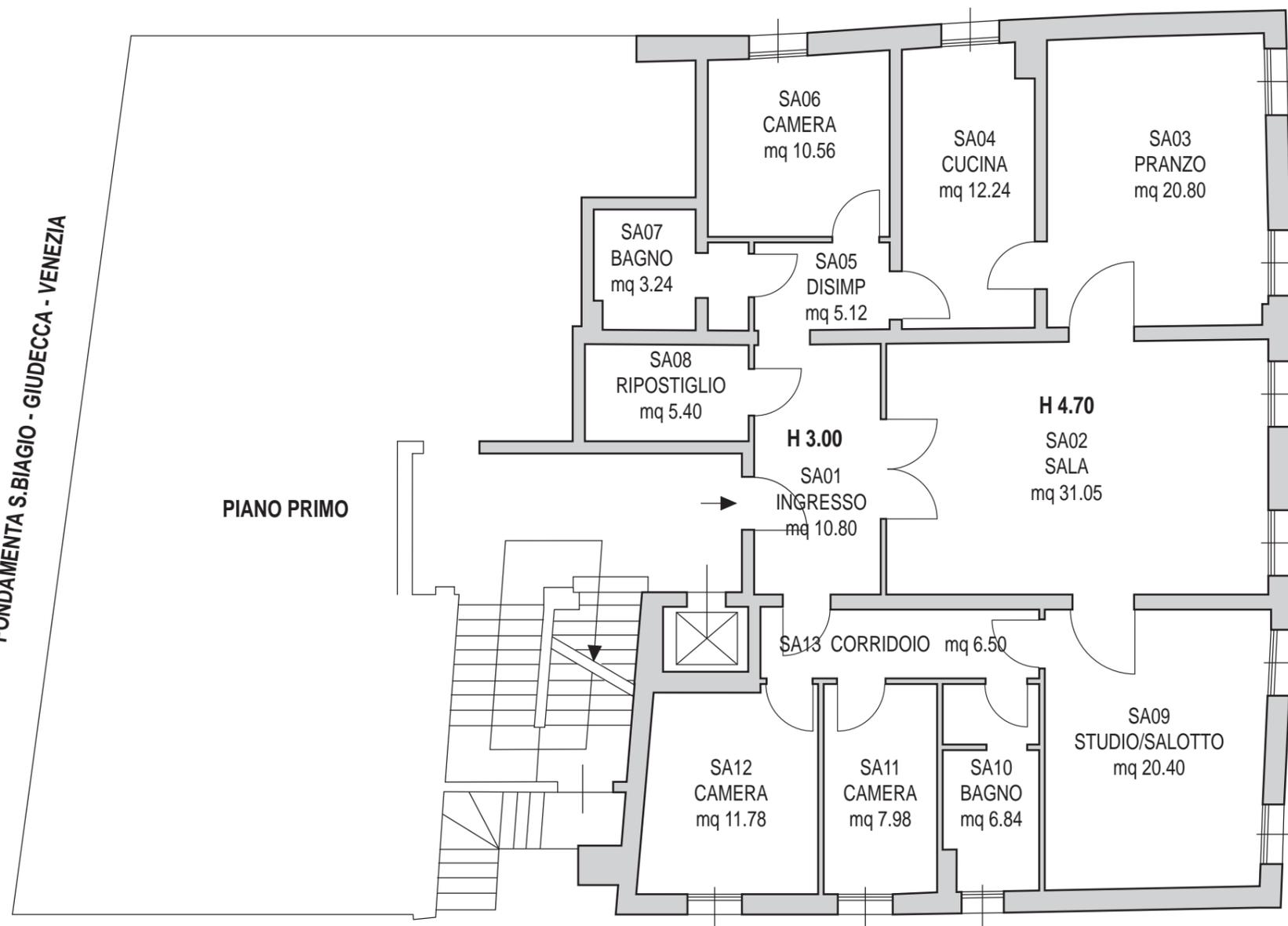


INGRESSO
CONDOMINIO

FONDAMENTA S.BIAGIO - GIUDECCA - VENEZIA

PIANO PRIMO

STATO ATTUALE



COMUNE
DI
VENEZIA

PERIZIA DI STIMA

UNITA' ABITATIVA
FONDAMENTA S.BIAGIO,
786
30133 VENEZIA

COMMITTENTE
ISTITUTO NAZIONALE
STUDI VERDIANI
PARMA

ISV-VE-01_01

PLANIMETRIA
STATO ATTUALE

1:100

17.01.2023

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studiopl.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studiopl.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

FORMATO STAMPA A3

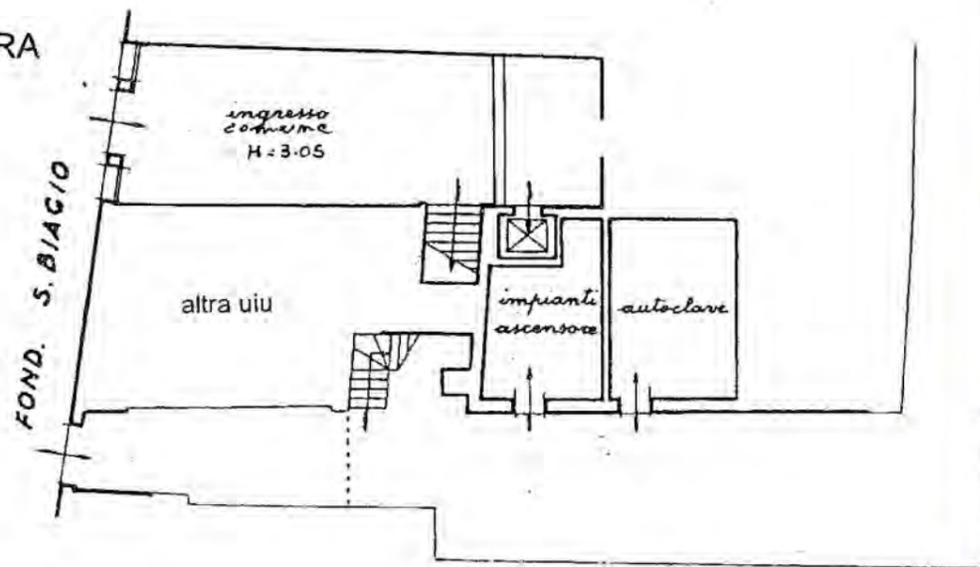


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

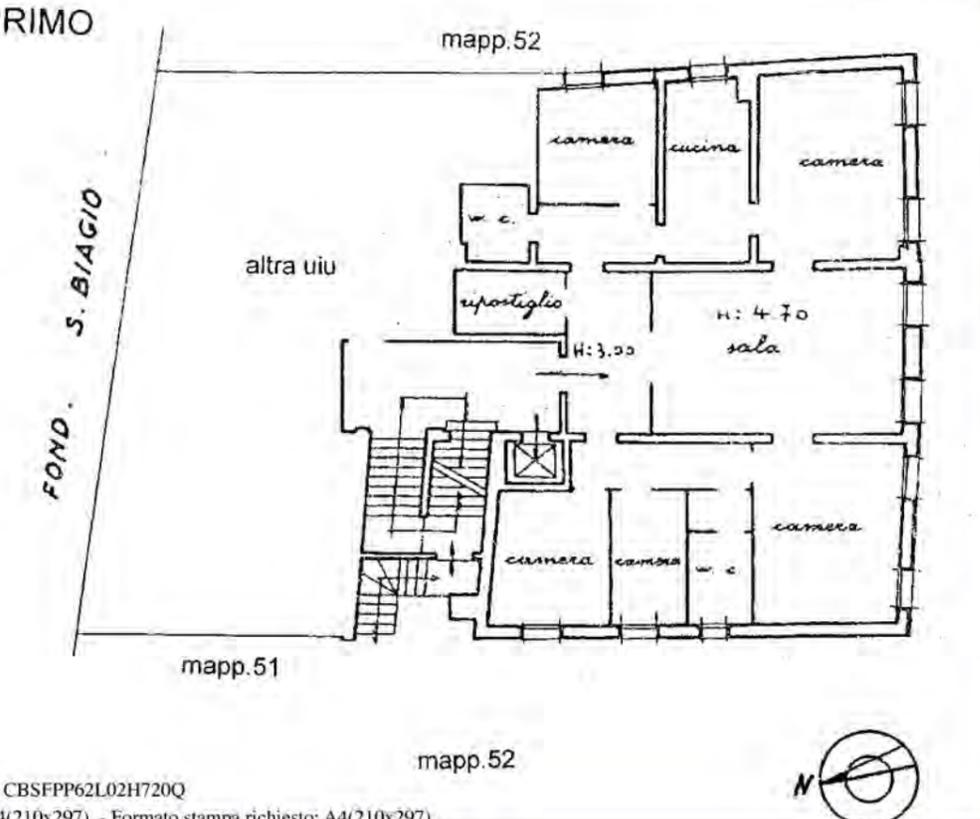
Dichiarazione protocollo n. VE0031202 del 08/02/2023	
Comune di Venezia	
Isola Giudecca (giudecca)	civ. 786
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cabassa Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 17	Prov. Parma
Particella: 52	N. 388
Subalterno: 37	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

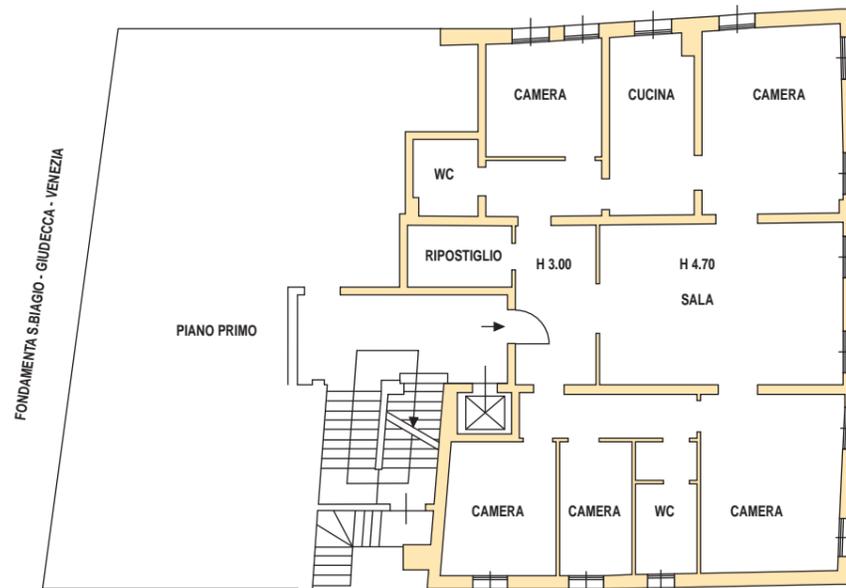


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2023 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio 17 - Particella 52 - Subalterno 37 >
ISOLA GIUDECCA n. 786 Piano 1

**Fondamenta S.Biagio, 786
30133 Giudecca Venezia
Piano Primo**

**Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati
del Comune di Venezia
Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 37,
Categoria A/2, Classe II
Consistenza vani 9, Sup. Catastale mq.188,
Rendita Euro 1.816,95**

TRASPOSIZIONE GRAFICA
PLANIMETRIA CATASTALE



COMUNE
DI
VENEZIA

PERIZIA DI STIMA

UNITA' ABITATIVA
FONDAMENTA S.BIAGIO,
786
30133 VENEZIA

COMMITTENTE
ISTITUTO NAZIONALE
STUDI VERDIANI
PARMA

ISV-VE-01_02

PLANIMETRIA
CATASTALE
PIANO PRIMO

1:200

24.02.2023

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studiopl.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studiopl.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

FORMATO STAMPA A3

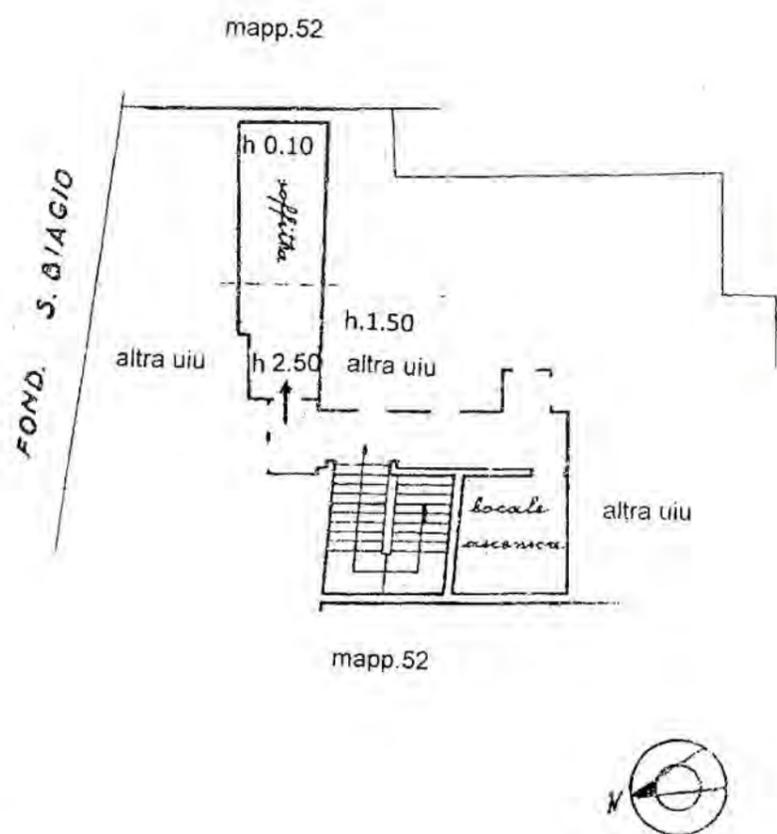


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0031202 del 08/02/2023	
Comune di Venezia	
Isola Giudecca (giudecca)	civ. 786
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cabassa Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 17	Prov. Parma
Particella: 52	N. 388
Subalterno: 38	

Planimetria
Schema n. 1 Scala 1:200

PIANO QUARTO SOFFITTA

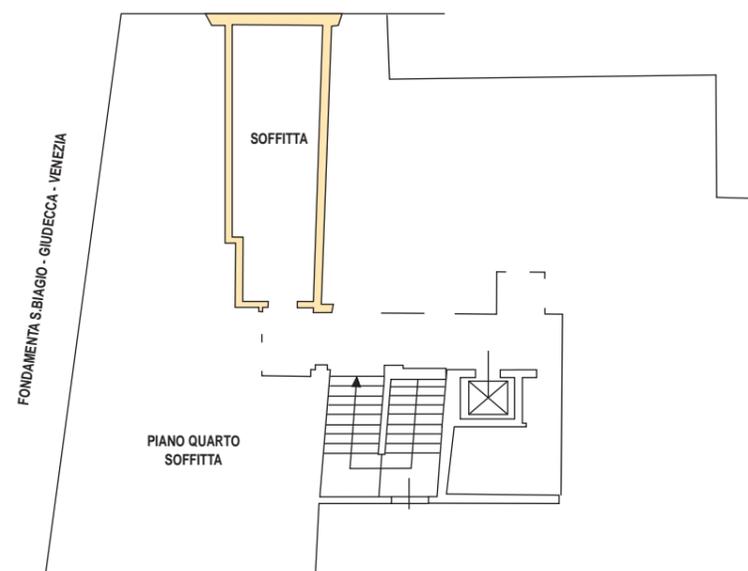


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2023 - Comune di VENEZIA(L.736) - < Foglio 17 - Particella 52 - Subalterno 38 >
ISOLA GIUDECCA n. 786 Piano 4

**Fondamenta S.Biagio, 786
30133 Giudecca Venezia
Piano Quarto - Soffitta**

**Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati
del Comune di Venezia
Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 38,
Categoria C/2, Classe II
Consistenza vani 0,5, Sup. Catastale mq.8,
Rendita Euro 2,58**

**TRASPOSIZIONE GRAFICA
PLANIMETRIA CATASTALE**



COMUNE
DI
VENEZIA

PERIZIA DI STIMA

UNITA' ABITATIVA
FONDAMENTA S.BIAGIO,
786
30133 VENEZIA

COMMITTENTE
ISTITUTO NAZIONALE
STUDI VERDIANI
PARMA

ISV-VE-01_03

PLANIMETRIA
CATASTALE
PIANO QUARTO
SOFFITTA

1:200

24.02.2023

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studiopl.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studiopl.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

FORMATO STAMPA A3





Direzione Provinciale AGE.AGEDP-VE.REGISTRO
di Venezia UFFICIALE.0022481.08-02-2023.U
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 08/02/2023

Ora: 11.59.50

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: VE0031202	Comune di VENEZIA (Codice: D1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000A84AX6	Unita' a destinazione ordinaria n.: 2	Unita' in variazione n.: -
Operatore: DOCFA_	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 2
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

ISV-VE-01_04

RICEVUTA
VARIAZIONE
CATASTALE

1:

08.02.2023

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		17	52	30								
2	C		17	52	37	ISOLA GIUDECCA (GIUDECCA), 786, p. 1	003	A/2	2	9	188	1.816,95	
3	C		17	52	38	ISOLA GIUDECCA (GIUDECCA), 786, p. 4	003	C/2	2	5	8	2,58	

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studiopl.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studiopl.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 3040/2023

Importo della liquidazione: Euro 100,00

Data: 08/02/2023

Pratica numero: VE0031202/2023

L'incaricato

FORMATO STAMPA A3





Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare
Riscossioni

Data: 08/02/2023

Ora: 11.59.57

Pagina: 1

Ricevuta di pagamento di euro 100,00 Quietanza n. 714451 del 08/02/2023

Richiedente: CBSFPP62L02H720Q

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 3040 del 08/02/2023 della Direzione Provinciale di VENEZIA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 100,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 100,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 729183 del 08/02/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	VE0031202		100,00	2/a.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	100,00
TOTALI:			100,00				100,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 100,00

Il Cassiere
DBT/LSN

ISV-VE-01_05

RICEVUTA
VARIAZIONE
CATASTALE

RICEVUTA DI
PAGAMENTO

1:

08.02.2023

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studiopl.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studiopl.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

FORMATO STAMPA A3





CONDOMINIO
PROSPETTO
INTERNO
FINESTRE
APPARTAMENTO
PIANO PRIMO

CONDOMINIO
PROSPETTO
INTERNO
FINESTRE
APPARTAMENTO
PIANO PRIMO



COMUNE
DI
VENEZIA

PERIZIA DI STIMA

UNITA' ABITATIVA
FONDAMENTA S.BIAGIO,
786
30133 VENEZIA

COMMITTENTE
ISTITUTO NAZIONALE
STUDI VERDIANI
PARMA

ISV-VE-01_06

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

**VISTA ESTERNA
APPARTAMENTO
POSTO AL
PIANO PRIMO**

1:

08.02.2023

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studiopl.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studiopl.com

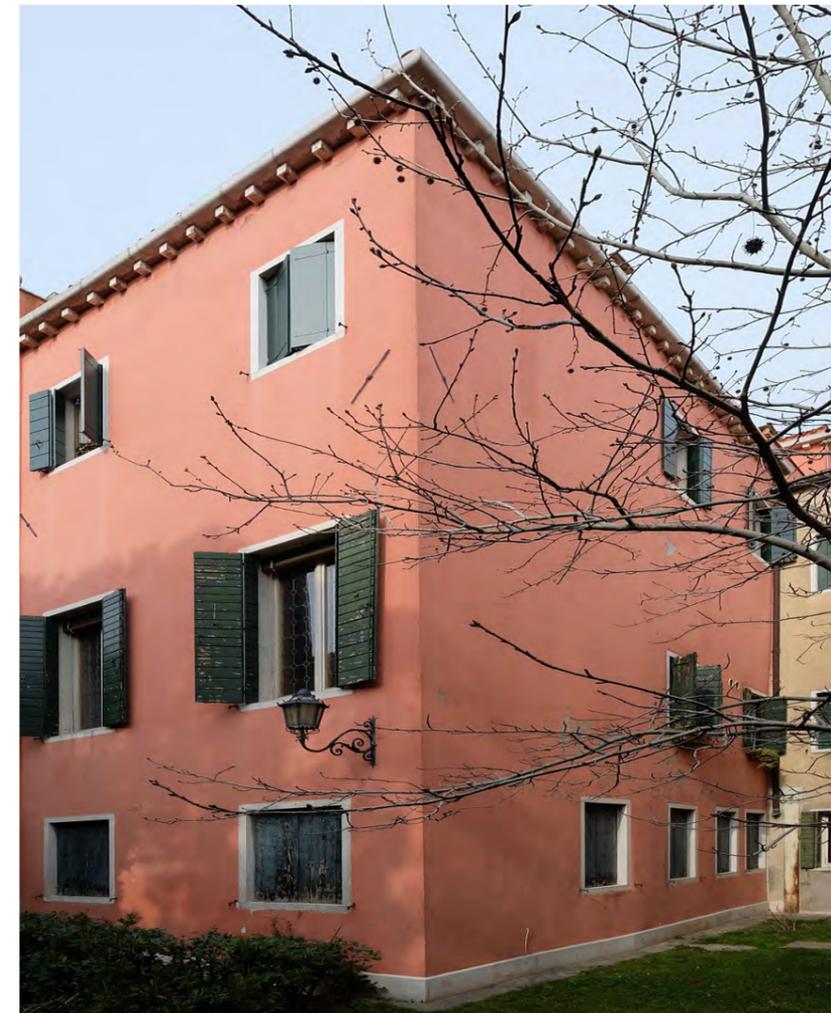
TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI



CONDOMINIO
PROSPETTO
INTERNO
FINESTRE
APPARTAMENTO
PIANO PRIMO

CONDOMINIO
PROSPETTO
INTERNO
FINESTRE
APPARTAMENTO
PIANO PRIMO



CONDOMINIO
PROSPETTO
INTERNO
FINESTRE
APPARTAMENTO
PIANO PRIMO

INGRESSO
CONDOMINIO



FORMATO STAMPA A3





SALA



SALOTTO



PRANZO
PARETE
FINESTRA
INESISTENTE

CAMERA
PARETE
FINESTRA
INESISTENTE



COMUNE
DI
VENEZIA

PERIZIA DI STIMA

UNITA' ABITATIVA
FONDAMENTA S.BIAGIO,
786
30133 VENEZIA

COMMITTENTE
ISTITUTO NAZIONALE
STUDI VERDIANI
PARMA

ISV-VE-01_07

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

VISTA INTERNA
APPARTAMENTO
POSTO AL
PIANO PRIMO

1:

08.02.2023

ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

www.studioplb.com

ARCHITETTURA
&
DESIGN

V.LO VALLARIA, 2
43121 PARMA
ITALY

PHONE
+39.0521.1892075
info@studioplb.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI
ALL RIGHTS RESERVED

PROJECT
ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI



PORTALE
SALA

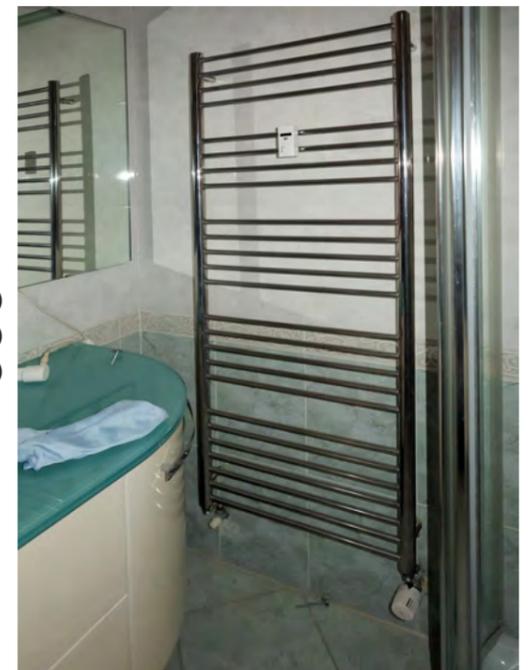


SERVIZIO
IGIENICO



PRANZO

SECONDO
SERVIZIO
IGIENICO



SALA



CAMERA



CUCINA

VANO
SCALE
PIANO
PRIMO



FORMATO STAMPA A3





Fondamenta S.Biagio, 786
30133 Giudecca Venezia

Piano Primo

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 -
Categoria A/2 - Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95

Piano Quarto - Soffitta

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 -
Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58

ISTITUTO STUDI VERDIANI

© 2023 ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI



www.studiopl b.com

ALLEGATI

R E L A Z I O N E

ISV - VENEZIA GIUDECCA

ISTITUTO NAZIONALE STUDI VERDIANI

UNITA' ABITATIVA

FONDAMENTA S. BIAGIO, 786 - 30133 VENEZIA

**SECONDA PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA
NUOVI ACCATAMENTI**

10.10.23

ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI - STUDIOPLB - ARCHITETTURA & DESIGN

V.LO VALLARIA, 2 - 43121 PARMA - ITALY - PHONE +39.0521.1892075
info@studiopl b.com www.studiopl b.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI © ALL RIGHTS RESERVED



DOTT. ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

Spett.le
Istituto Nazionale di Studi Verdiani
Palazzo Cusani – Casa della Musica
P.le San Francesco, 1
43121 Parma

direzione@studiverdiani.it

Parma, 10 ottobre 2023

Oggetto: Perizia di Stima riguardante l'immobile sito in
Fondamenta S.Biagio, 786 • 30133 Giudecca Venezia
Piano Primo – int.4
Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati di Venezia

Piano Primo

Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 37, Categoria A/2, Classe II
Consistenza vani 9, Sup. Catastale mq.188,
Rendita Euro 1.816,95.

Piano Quarto - Soffitta

Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 38, Categoria C/2, Classe II
Consistenza vani 0,5, Sup. Catastale mq. 8,
Rendita Euro 2,58.

Il sottoscritto dott. arch. Pier Luigi Bontempi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Parma con il n. 306, ha ricevuto incarico dall'Istituto Nazionale di Studi Verdiani, Palazzo Cusani – Casa della Musica, P.le San Francesco, 1 - 43121 Parma, di procedere alla valutazione della abitazione di sua proprietà.

Trattasi di unità immobiliare urbana posta al piano primo di edificio condominiale ubicato nel Centro Storico di Venezia, isola della Giudecca – fondamenta San Biagio, 786.

1/6

DOTT. ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI

43121 PARMA – V.LO VALLARIA, 2 – TEL +39 0521 1892075 - ISCRIZIONE ALBO ORDINE ARCHITETTI DI PARMA N. 306
C.F. BNT PLG 58R17 G337C - P. IVA 01576140345 – C.U. USAL8PV - pierluigi.bontempi@studioplb.com - www.studioplb.com

Lo stabile fa parte del complesso immobiliare, i cui lavori di ristrutturazione e restauro, sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967, come precisato nell'atto allegato di compravendita del giorno 8 giugno 1995 - notaio dott. Gianluigi Giavi di Padova. I lavori successivamente sono stati completati con licenza edilizia n.11088 Prot. Gen n.37610, rilasciata dal Comune di Venezia in data 17.10.1969.

La relativa abitabilità è stata rilasciata in data 12.12.1972 Prot. n.62464.

Con decreto ministeriale in data 28.03.1974 l'unità immobiliare in oggetto è stata sottoposta al vincolo della legge 01.06.1939 n.1089, con conseguente diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

Il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Veneto - in data 20.06.2023 ed in riferimento alla nota prot. n. 46 del 27 marzo 2023, pervenuta in data 31 marzo 2023, dichiara - ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019 - che l'immobile in oggetto 'non presenta alcun interesse culturale', pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

Nel sopra citato atto di compravendita del notaio dott. Gianluigi Giavi vengono richiamate le servitù e le limitazioni nel godimento dell'unità immobiliare, come indicate nella nota di trascrizione relativa al precedente atto di compravendita in data 11.12.1972 n.16102 di repertorio Notaio Gian Carlo Venturi di Venezia: specificatamente i locali non possono essere adibiti ad uso di alberghi, pensioni, locande o simili, oltre ad usi completamente descritti nel rogito e nel Regolamento del Condominio San Biagio 785/789.

A tal riguardo nel complesso condominiale esteso negli ultimi anni molte unità abitative sono state trasformate in residenze turistiche, come si può evincere dalle pulsantiere citofoniche poste all'ingresso del complesso Beni Stabili.

Nella Tabella 1 del predetto Regolamento, l'unità immobiliare in oggetto possiede 88,4/1000 di comproprietà delle parti comuni.

L'unità immobiliare fa parte, inoltre, di un complesso immobiliare costituito da edifici di varie tipologie, delle quali alcune storiche, che formano un comparto con al centro un'area cortilizia condominiale costituita da zone a verde ben curate.

Il complesso è costituito da tre fronti continui dei quali due edificati direttamente su canali, mentre il terzo fronte – composto da tre palazzi storici frapposti ad edifici di tipologia veneziana comune – è stato edificato

sulla fondamenta San Biagio con ingressi alle residenze direttamente dalla fondamenta stessa.

L'edificio nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato sulla fondamenta San Biagio al civico 786 ed è facilmente raggiungibile senza dover passare dall'ingresso principale del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare posta al piano primo - int.4 fa parte di un palazzo storico (individuato con il n.13 nel Regolamento Condominiale) edificato e completato in varie epoche storiche dal 1500 in poi, subendo rimaneggiamenti e modificazioni tipologiche interne: ristrutturato ed in parte restaurato durante gli interventi realizzati nel complesso immobiliare.

L'immobile ha sicuramente il sapore della dimora storica veneziana, anche se dotato di confort necessari per un'abitabilità di qualità.

Le dotazioni condominiali comprendono l'ascensore, l'impianto elettrico ed idrico condominiale e l'impianto centralizzato di riscaldamento a norma: i radiatori delle singole unità abitative sono regolati da termo valvole che consentono la lettura dei reali e singoli consumi delle nove unità immobiliari costituenti il condominio.

Le parti interne comuni del condominio sono restaurate e realizzate con materiali lapidei di pregio, caratterizzate da portali in pietra originari che ornano gli ingressi al vano scale.

La facciata presenta delle parti interessate da umidità di risalita, ma nel complesso l'edificio si trova in buono stato conservativo.

L'ubicazione del palazzo è da considerarsi in una zona urbana di pregio, che ha visto negli ultimi trent'anni un importante sviluppo socio-economico: gran parte degli edifici sono stati compravenduti e restaurati, sono nate attività quali l'Harry's Bar ed il suo indotto, è stato riqualificato il Molino Stucky trasformandolo in complesso alberghiero di lusso, è stata aperto al pubblico il negozio della manifattura di stoffe Fortuny.

Dal punto di vista mercantile l'area della Giudecca, nella quale si trova il bene esaminato, ha mantenuto negli ultimi anni una richiesta costante di unità immobiliari, ponendosi nella fascia di pregio del Centro Storico e ben servita dai mezzi pubblici di trasporto, caratteristica importante per la città lagunare di Venezia.

L'alloggio sito al piano primo è composto da un ingresso, un ripostiglio, un disimpegno, un corridoio, tre camere, una cucina, una sala da pranzo, un sala, un salotto/studio, due servizi igienici.

Al quarto piano sottotetto si trova una locale di proprietà ad uso soffitta.

L'abitazione presenta finiture di pregio quali i pavimenti in parquet delle camere, della sala da pranzo, della sala, dello salotto/studio e del corridoio della zona notte, mentre i pavimenti dell'ingresso e nel disimpegno sono in seminato veneziano. Altri elementi di pregio sono i due portali d'epoca in pietra e marmi policromi, posizionati tra la grande sala centrale ed i due ampi vani laterali (sala da pranzo e salotto/studio).

La cucina ed i servizi igienici hanno pavimentazioni e rivestimenti alle pareti in ceramica: alcune parti non sono adese alla muratura.

Lo stato strutturale dell'unità abitativa non presenta problematiche ed è da considerarsi in buono stato.

Le pareti e le soffittature sono in buono stato, anche se i tinteggi e le carte da parati esistenti abbisognano di manutenzione e pulitura.

La dotazione impiantistica è completa:

- riscaldamento centralizzato con caldaia alimentata a gas metano e termosifoni in ghisa dotati di termo valvole;
- impianto elettrico eseguito sottotraccia;
- impianto idro-sanitario con distribuzione di acqua calda e fredda risalente all'epoca della ristrutturazione generale del complesso immobiliare;
- sono presenti due unità per il raffrescamento di due camere da letto con impianto elettrico non sottotraccia, montati recentemente.

Gli ambienti differiscono per altezza: l'ingresso, la zona notte, i servizi igienici e la cucina hanno altezza h. cm. 300, mentre i locali giorno di rappresentanza con finestrate sul giardino interno del complesso condominiale hanno altezza h. cm. 470.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato del tipo a doppio vetro, da non confondersi con quelli dotati di vetrocamera, e gli ambienti possono essere oscurati mediante scuretti pieghevoli in legno verniciato non in buono stato, incernierati alle spallette in muratura dei fori finestra.

Catastalmente l'appartamento posto al piano primo è iscritto al Catasto Fabbricati di Venezia Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 37, Categoria A/2, Classe II, Consistenza vani 9, Superficie Catastale mq.188, Rendita Euro 1.816,95.

Catastalmente il locale soffitta è iscritto al Catasto Fabbricati di Venezia Foglio 17, Mappale 52, Subalterno 38, Categoria C/2, Classe II, Consistenza 5, Superficie Catastale mq. 8, Rendita Euro 2,58.

Il metodo estimativo che meglio si adatta a soddisfare la ragion pratica della presente valutazione è quello sintetico - comparativo; tale criterio com'è noto consiste nel paragonare il bene in esame ad altri beni affini recentemente compravenduti dei quali si conoscono i prezzi di acquisto.

Per quanto sopra esposto, avuto riguardo delle caratteristiche posizionali e di conservazione dell'unità immobiliare descritta, effettuate le debite comparazioni si esprime la valutazione utilizzando la seguente espressione:

$$Vm = Sc \times Vu$$

dove:

Vm = valore di mercato ricercato

Sc = superficie commerciale (lorda) espressa in metri quadrati

Vu = valore unitario espresso in Euro per metri quadrati di superficie lorda

$$Vm = mq. 184,62 \times \text{€}/mq. 4.700$$

$$Vm = \text{€ } 867.714,00 \text{ (ottocentosessantasettemilasettecentoquattordici,00)}$$

Lo stato interno attuale dell'unità immobiliare oggetto di trattazione è quello di un appartamento usato che richiede, necessariamente, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per alcuni impianti termosanitari e tecnologici.

Lo scrivente ritiene corretto decurtare dal valore sopra enunciato l'importo necessario per ripristinare nel normale stato originario di manutenzione le parti deteriorate dell'unità immobiliare quali infissi, pavimenti, servizi igienici, pareti e soffitti.

Tali importi devono essere validati da preventivi dettagliati delle opere eventualmente necessarie, considerando inoltre la peculiarità lagunare della morfologia di Venezia: maggiore costo dei trasporti via acqua e tempistiche particolari per gli spostamenti logistici.

Facendo un'ipotetica stima basata esclusivamente sull'esperienza in loco e sulla tipologia dell'immobile, si presume che i costi necessari a ripristinare il normale stato di conservazione, adeguato al tenore dell'unità immobiliare, siano pari ad euro 370 al mq di superficie Lorda.

Pertanto

$$Vm = (Sc \times Vu) - (Sc \times Vr)$$

dove:

Vm = valore di mercato ricercato

Sc = superficie commerciale (lorda) espressa in metri quadrati

Vu = valore unitario espresso in Euro per metri quadrati di superficie lorda
Vr = valore unitario opere di manutenzione espresso in Euro per metri quadrati di superficie lorda

$$Vm = (\text{mq. } 184,62 \times \text{€}/\text{mq. } 4.700) - (\text{mq. } 184,62 \times \text{€}/\text{mq. } 515) = \\ \text{€ } 867.714,00 - \text{€ } 95.079,30$$

Vm = € 772.634,70

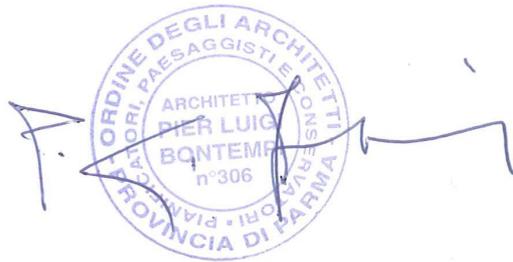
(settecentosettantaduemilaseicentotrentaquattro,70)

Tale entità esprime, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata.

Tanto si è relazionato in adempimento all'incarico ricevuto che si ritiene di avere compiutamente esaurito.

Il tecnico

Dott. Arch. Pier Luigi Bontempi



Allegati:

- Planimetrie e documentazione fotografica
- Accatastamenti
- Atto di proprietà e regolamento condominiale
- Ministero della Cultura - Segretariato Regionale del Veneto - Insussistenza Interesse Culturale in data 20 giugno 2023





Fondamenta S.Biagio, 786
30133 Giudecca Venezia

Piano Primo

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17- Mappale 52 - Subalterno 37 -
Categoria A/2 - Classe II - Vani 9 - Sup. Catast. mq.188 - Rendita Euro 1.816,95

Piano Quarto - Soffitta

Appartamento iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia
Foglio 17 - Mappale 52 - Subalterno 38 -
Categoria C/2 - Classe II - Vani 0,5 - Sup. Catast- mq.8 - Rendita Euro 2,58

ISTITUTO STUDI VERDIANI

© 2023 ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI



www.studiopl.com

ALLEGATI

R E L A Z I O N E

ISV - VENEZIA GIUDECCA

ISTITUTO NAZIONALE STUDI VERDIANI

UNITA' ABITATIVA

FONDAMENTA S. BIAGIO, 786 - 30133 VENEZIA

**SECONDA PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA
NUOVI ACCATASTAMENTI**

10.10.23

ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI - STUDIOPLB - ARCHITETTURA & DESIGN

V.LO VALLARIA, 2 - 43121 PARMA - ITALY - PHONE +39.0521.1892075
info@studiopl.com www.studiopl.com

TUTTI I DIRITTI RISERVATI © ALL RIGHTS RESERVED

ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI

ISTITUTO NAZIONALE STUDI VERDIANI

Palazzo Cusani – Casa della Musica - P.le San Francesco, 1 - 43121 Parma

UNITA' ABITATIVA

GIUDECCA, 786 - VENEZIA

PERIZIA DI STIMA

SUPERFICI APPARTAMENTO

STIMA IPOTETICA OPERE DI MANUTENZIONE

Data creazione file

17.03.2023

ultimo aggiornamento

ISTITUTO STUDI VERDIANI



© 2018 ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI

www.studioplb.com

R E L A Z I O N E

LE MISURE

RIPORTATE NELLE TABELLE SEGUENTI
SONO DA VERIFICARE IN SEDE DI PROGETTO ESECUTIVO

I VALORI ECONOMICI

RIPORTATI NELLE TABELLE SEGUENTI
SONO INDICATIVI E DEVONO ESSERE VERIFICATI SUCCESSIVAMENTE MEDIANTE COMPUTO METRICO ESTIMATIVO



ARCH. PIER LUIGI BONTEMPI

STUDIOPLB - ARCHITETTURA & DESIGN

V.LO VALLARIA, 2 • 43121 PARMA • ITALY • TEL +39 0521 1892075

info@studioplb.com

www.studioplb.com

DESCRIZIONE / DESCRIPTION	BASE	H.	SPESS.	PERC.	U	QT	PREZZO	IMPORTO	TOTALI	2
	X	Y	Z	kg - n			EURO	EURO	EURO	

CALCOLO SUPERFICI

STATO DI FATTO

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO - SOFFITTA POSTA AL PIANO QUARTO

SA SUPERFICIE CALPESTABILE

SA01	INGRESSO	2,40	4,50		mq	10,80			
SA02	SALA	6,90	4,50		mq	31,05			
SA03	PRANZO	5,20	4,00		mq	20,80			
SA04	CUCINA	2,40	5,10		mq	12,24			
SA05	DISIMPEGNO	3,20	1,60		mq	5,12			
SA06	CAMERA	3,30	3,20		mq	10,56			
SA07	SERVIZIO IGIENICO	1,80	1,80		mq	3,24			
SA08	RIPOSTIGLIO	1,80	3,00		mq	5,40			
SA09	STUDIO	4,00	5,10		mq	20,40			
SA10	SERVIZIO IGIENICO	1,80	3,80		mq	6,84			
SA11	CAMERA	2,10	3,80		mq	7,98			
SA12	CAMERA	3,10	3,80		mq	11,78			
SA13	CORRIDOIO	1,30	5,00		mq	6,50			
SA14	SOFFITTA	2,40	7,80	0,50	mq	9,36			

SA PIANO PRIMO SUPERFICIE CALPESTABILE mq 162,07

SB SUPERFICIE COMMERCIALE

SB PIANO PRIMO + SOFFITTA SUPERFICIE LORDA mq 184,62 4.700,00 867.714,00

Vr detrazione manutenzione, adeguamento e messa a norma impianti
escluse tasse e spese tecniche 184,62 -515 -95.079,30

Vm - VALORE DI MERCATO

Vm VALORE DI MERCATO

Vm APPARTAMENTO PIANO PRIMO + SOFFITTA 772.634,70

OMI - QUOTAZIONE IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Anno 2022 - Semestre 2

VENEZIA - GIUDECCA CODICE ZONA E5

ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO

OTTIMO - min 4000 / max 5200 - superficie Lorda

NORMALE - min 2900 / max 3900 - superficie Lorda

NB

Il valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di conservazione dell'unità immobiliare e degli impianti, infissi, servizi ecc deve essere valutato MEDIANTE PREVENTIVO DETTAGLIATO DELLE OPERE. L'importo di tale preventivo va sottratto dall'ammontare della stima.

Vr VALORE DI RICOSTRUZIONE

Vr APPARTAMENTO PIANO PRIMO + SOFFITTA SUPERFICIE LORDA mq 184,62 1.600,00 295.392,00



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0031202 del 08/02/2023

Comune di Venezia

Isola Giudecca (giudecca)

civ. 786

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 17
Particella: 52
Subalterno: 37

Compilata da:
Cabassa Filippo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Parma

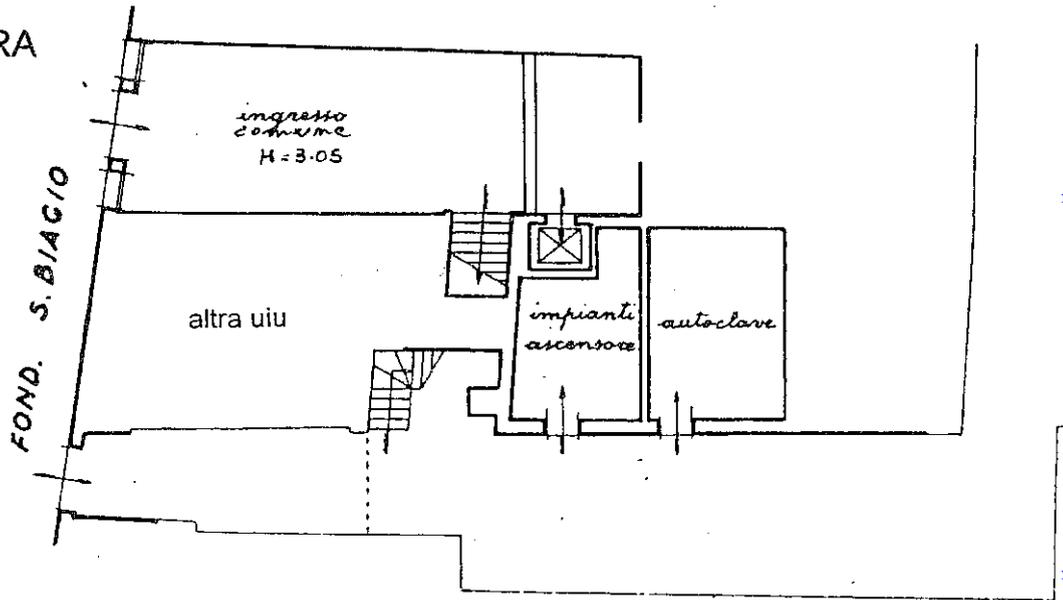
N. 388

Planimetria

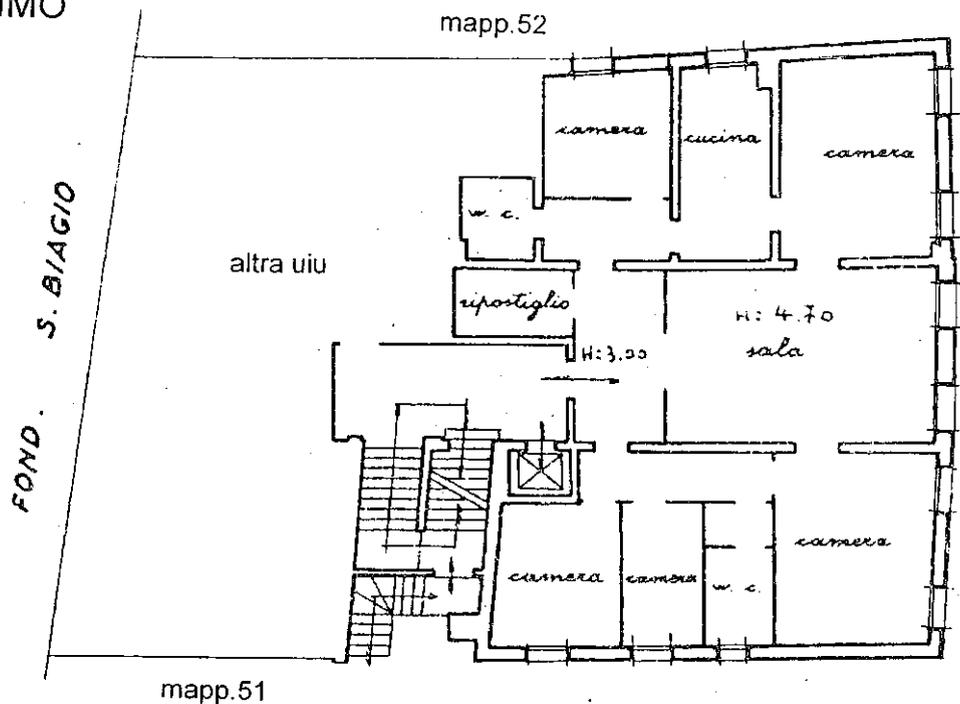
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2023 - Comune di VENEZIA (L/736) - < Foglio 17 - Particella 52 - Subalterno 37 >
ISOLA GIUDECCA n. 786 Piano I

Ultima planimetria in atti

mapp.52



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0031202 del 08/02/2023

Comune di Venezia

Isola Giudecca (giudecca)

civ. 786

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 52

Subalterno: 38

Compilata da:
Cabassa Filippo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Parma

N. 388

Planimetria

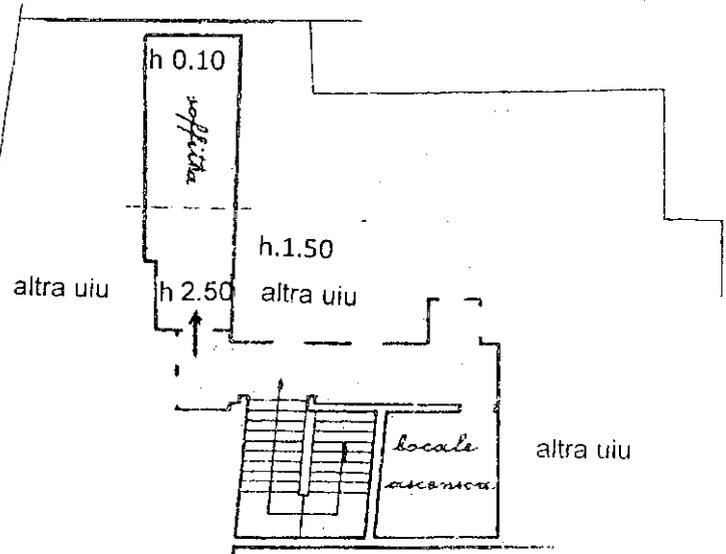
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO SOFFITTA

mapp.52

FOND. S. GIAGIO



mapp.52





Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: VE0031202

Codice di Riscontro: 000A84AX6

Operatore: DOCFA_

Comune di VENEZIA (Codice: D1AA) Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 2 Unita' in variazione n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: - Unita' in costituzione n.: 2

Beni Comuni non Censibili n.: - Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		17	52	30								
2	C		17	52	37	ISOLA GIUDECCA (GIUDECCA), 786, p. 1	003	A/2	2	9	188	1.816,95	
3	C		17	52	38	ISOLA GIUDECCA (GIUDECCA), 786, p. 4	003	C/2	2	5	8	2,58	

Ricevuta di pagamento di euro 100,00

Quietanza n. 714451 del 08/02/2023

Richiedente: CBSFPP62L02H720Q

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 3040 del 08/02/2023 della Direzione Provinciale di VENEZIA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 100,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 100,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 729183 del 08/02/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	VE0031202		100,00	2/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	100,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
DBTLSN

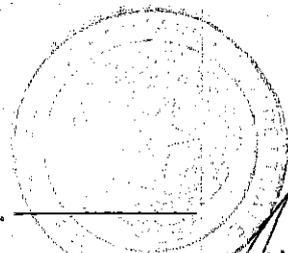


N=5035600

E=1759900

I Particella: 52

Comune: VENEZIA/A
Poglio: 17 Svi: Z
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 367,000 x 189,000 metri
8-Set-2017 9:37:50
Prot. n. T31816/2017



N. 22.947 REP. N. 4.206 RACC.

COMPRAVENDITA

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantacinque il giorno otto del mese di Giugno

8 Giugno 1995

In Padova, Via Anghinoni n. 3.

Avanti a me dott. GIANLUIGI GIAVI Notaio in Padova iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova senza l'assistenza dei testimoni avendovi gli infrascritti comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato, sono presenti i Signori:

SALTARINI FRANCA, nata a La Spezia (SP) il 4 Maggio 1934, residente a Venezia (VE), Giudecca 786, traduttrice,

Codice Fiscale SLT FNC 34E44 E463T

la quale dichiara di intervenire al presente atto oltre che in nome proprio anche in nome e per conto del signor:

D'EREDITA' GIOVANNI, nato a Taranto (TA) il 13 Dicembre 1935, residente a Venezia (VE), Giudecca 786, medico specialista,

Codice Fiscale DRD GNN 35T13 L049L

giusta procura speciale rilasciata in data 16 Maggio 1995 n. 6888 di rep. Notaio Ripa, che in originale previa lettura datane ai comparenti, si allega al presente atto sub "A" per formarne parte integrante.

PETROBELLI PIERLUIGI, nato e Padova il 18 ottobre 1932

MASTR. 85439



REGISTRATO IN DATA ODIERNA A PADOVA ATTI PUBBLICI AL

N. 05351 SERIE IV

Es. n. 15009

cent. 100/1000... (per trascr. L. ...)

IL CAPO DELL'ARCHIVIO (Dott. G. Mazzolani)

IMPOSTA IN MISURA FISCALE... DELL'ART. 27 D.P.R. 1308/73

482

residenti a Roma via di San. Michele n. 34, doc. n. 1000
C.A. n. 1000 P.T. P.L. 32 R. 18 G. 224 K

I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

1) La signora SALTARINI FRANCA e il signor D'EREDITA' GIOVANNI, quest'ultimo come sopra rappresentato, cedono e vendono al signor PETROBELLI PIERLUIGI che accetta ed acquista, nel complesso immobiliare sito in Comune di Venezia, La Giudecca, fondamenta S. Biagio 785 - 786 - 787 - 788/a - 788 - 789/a e 789, un appartamento posto al piano primo della scala I int. 4 oltre alla soffitta int. 4, di compendio del fabbricato individuato con il n. 013 nella planimetria allegata sub "A" all'atto in data 18 Giugno 1973 n. 22133 di rep.

Notaio Michieli, unità immobiliare così censuariamente identificata:

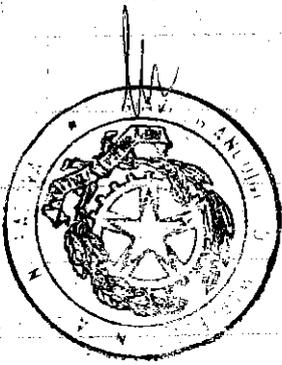
COMUNE DI VENEZIA - N.C.E.U. - Partita n. 33116 - Sezione VE - Foglio 17

Mapp. n. 52 sub. 30 - Via Giudecca 786 - P.1-4 - Z.C. 3 - Cat. A/2 - Cl.2 - vani 9.5 - R.C.L. 3.713.550

Quanto ai confini le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie allegate sub "B" e "C" all'atto in data 18 giugno 1973 n. 22133 di rep. Notaio Michieli sopra citato e a quanto ivi riportato.

L'unità immobiliare in oggetto viene per patto espresso rispettivamente trasferita e accettata, con tutti gli annessi e

Francesca Saltarini
D'Eredita' Giovanni



connessi, diritti, azioni, usi, vincoli servitù di qualsiasi specie, nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova anche per quanto concerne il piano regolatore, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere. _____

In particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù e delle limitazioni nel godimento dell'immobile compravenduto specificatamente e analiticamente indicato nella nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita in data 11.12.1972 n. 16102 di rep. Notaio Gian Carlo Venturi di Venezia. _____

Dette servitù e limitazioni sono riportate nell'elenco descrittivo allegato sub "D" al più volte citato atto n. 22133 di rep. Notaio Michieli. _____

La parte acquirente si dichiara espressamente edotta che i locali compravenduti non potranno essere adibiti ad uso di industrie rumorose o che producano esalazioni sgradevoli, di alberghi, pensioni, locande e simili, di scuole o sale da ballo, di cliniche, di ambulatori o studi medici nei quali si esercitino visite e cure di carattere ambulatoriale, anche se per conto di enti pubblici e privati, nonchè di gabinetti per la cura di malattie infettive e contagiose. _____

La parte acquirente dichiara di accettare il regolamento disciplinante il condominio del fabbricato di fondamenta di San Biagio 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789 di cui fa parte

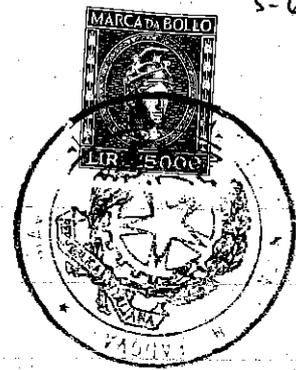


483

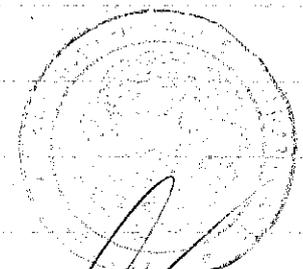
l'unità immobiliare venduta, regolamento depositato nei rogiti del Notaio dr. Antonio Carimati, in data 19 dicembre 1972 n.ro 2041 di rep. nonchè il regolamento per la gestione e l'amministrazione dei servizi comuni ai condomini di fondamenta del rio di S. Eufemia n. 681/a, di fondamenta S. Biagio n. 760 e 761, di fondamenta S. Biagio n. 772 - 773 - 774 - 775 - 776 e 777, di fondamenta S. Biagio n. 781, 782/a, 782, 783, 784/a e 784, di fondamenta S. Biagio n. 785, 786, 787, 788/a, 788, 789/a e 789 depositato nei rogiti del Notaio Dr. Gian Carlo Venturi con atto in data 9.12.1972 n. 16092 di rep..

La parte acquirente dichiara di accettare specificatamente i vincoli di cui sopra, nonchè i patti di cui agli articoli 3, 5, 6 e 7 del regolamento di condominio stesso e i patti di cui all'art. 2 del regolamento per la gestione e l'amministrazione dei servizi comuni ai condomini di fondamenta di rio di Santa Eufemia n. 681/a, di fondamenta di San Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di San Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta di San Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784, di fondamenta di San Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789, dei quali ben conosce il contenuto.

La parte acquirente prende atto altresì che nella tabella 1 del predetto regolamento di condominio all'unità immobiliare oggetto della presente compravendita sono stati attribuiti



485



IL CAPO DELL'ARCHIVIO

884 (ottocentoottantaquattro) decimillesimi di proprietà. —

La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza dello stato di consistenza e di manutenzione della unità immobiliare acquistata nonchè dei locali e delle parti dell'intero stabile di proprietà comune e dichiara che il tutto è di suo pieno gradimento e di non avere quindi alcuna eccezione da far valere al riguardo. _____

Provenienza: atto di compravendita in data 18 Giugno 1973 n. 22133 di rep. Notaio Luigi Michieli registrato a Venezia il 6 Luglio 1973 al n. 4388 Vol. 29 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 6 Luglio 1973 ai nn. 12672/10338. _____

La parte acquirente si dichiara edotta di tutti i patti e clausole riportati nel suddetto atto di provenienza che in copia viene ad essere ritirato. _____

2) Le parti si danno reciprocamente atto che in forza del decreto ministeriale in data 28.03.1974, emesso ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 171 del 16.04.1973 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. n. 791 del 20.09.1973, che ha approvato l'elenco degli edifici di interesse monumentale storico e artistico di Venezia e Chioggia (decreto pubblicato mediante affissione agli Albi Comunali di Venezia e Chioggia che ha valore di notifica per i soggetti interessati) la porzione compravenduta è sottoposta al vincolo della legge 1.06.1939 n. 1089 e che, conseguentemente, il presente contratto ai

sensi e per gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della richiamata legge 1089/39 rimane sospensivamente condizionato all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, cui copia del presente atto verrà ad essere notificata.

3) Il prezzo della presente compravendita resta convenuto in complessive Lire 450.000.000 (quattrocentocinquantamillioni) di cui Lire 100.000.000 (centomilioni) sono state già pagate dalla parte acquirente alla parte venditrice che rilascia corrispondente quietanza, mentre le residue Lire 350.000.000 (trecentocinquantamillioni) verranno ad essere pagate dalla parte acquirente come questa espressamente si obbliga entro i cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al primo comma dell'art. 32 della legge 1089/39 semprechè venga rispettata la condizione di cui infra.

Infatti contestualmente al pagamento del saldo prezzo la porzione immobiliare de quo, attualmente occupata dalla parte venditrice, dovrà essere da questa consegnata alla parte acquirente libera da cose e persone anche interposte convenendo pertanto le parti che il pagamento della residua parte del prezzo verrà ad essere effettuato al momento della consegna e quindi in via eventuale anche successivamente al termine sopra pattuito.

Sono autorizzate volture e trascrizioni con espressa rinuncia

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

all'ipoteca legale.

4) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto assicurandolo libero da ipoteche ed immune da ogni altro onere o vincolo pregiudizievole eccezion fatta naturalmente per i vincoli e le servitù di natura condominiale già del resto citate.

Garantisce, inoltre, che non vi sono i presupposti per l'applicazione della norma di cui all'art. 3 della Legge 8 Novembre 1991 n. 360.

5) La Signora Saltarini Franca, in proprio e nella predetta qualità, da me Notaio ammonita ai sensi dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge stessa che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara inoltre che successivamente e, precisamente in data 17.10.1969, è stata rilasciata dal Comune di Venezia licenza n. 1108 Prot. Gen. n. 37610 per la ristrutturazione del fabbricato compendiate l'unità immobiliare in contratto e che tali lavori sono stati eseguiti in conformità ai progetti allegati.

La relativa abitabilità è stata rilasciata in data 12 dicembre 1972 prot. n. 62464.

Conseguentemente dichiara e garantisce che la porzione immobiliare compravenduta è liberamente commerciabile in quanto

sulla stessa non sono state compiute altre opere edilizie per le quali fosse richiesto il rilascio di concessioni edilizie.

6) Ai sensi dell'art. 3 comma 13-ter del D.L. 27.4.1990 n. 90 convertito in Legge 26.6.1990 n. 165 e degli articoli 4 e 26 della Legge 4.1.1968 n. 15, la signora Saltarini Franca in proprio e nella predetta qualità, previa ammonizione circa la responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara, con riferimento all'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, che il relativo reddito fondiario è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

7) Ai fini della trascrizione la signora Saltarini Franca dichiara di essere coniugata con il signor D'Eredità Giovanni in regime di comunione legale dei beni; il signor Petrobelli Pierluigi dichiara di essere celibe.

8) Ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 643 la parte venditrice mi presenta le prescritte dichiarazioni di alienazione.

9) Tra le parti non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che sia considerato tale a sensi del primo comma dell'art. 26 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

10) Spese e tasse dell'atto presente, inerenti e conseguenti sono assunte dalla parte acquirente eccezione fatta

Francesca Saltarini

D. Eredità Giovanni



per l'INVIM a carico della parte venditrice così come per legge. *una riduzione del valore della porzione comprata al 31/12/1*

La parte venditrice richiede ai sensi dell'art. 25 - comma IV del D.P.R. 26.10.1972 n. 643 la riduzione dell'INVIM al 25%; a tal proposito mi esibisce la certificazione rilasciata in data 17 febbraio 1995 dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali (Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Venezia) che in originale, omessane la lettura per espressa dispensa datami dai componenti, si allega al presente atto sub "B".



CAPO DELL'ARCHIVIO

D'altro canto la parte acquirente richiede l'applicazione dell'aliquota di cui all'art. 1 - Comma III della Tariffa Allegato "A" al D.P.R. 26.4.1986 n. 131 avendo il presente atto ad oggetto il trasferimento di immobile soggetto alla legge 1.6.1939 n. 1089.

1. NGM: 1992 n. di lire 371.355.000

2. Conferma: Comunità

Sono due porzioni

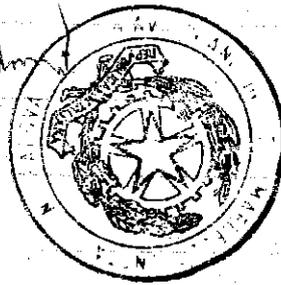
richieste in un'unica istanza di cui una parte di cui è del comune di...

Comune d'atto di tre fogli in più debitamente da parte della...

in data: trascritto in un'unica istanza...

Francesco Altairi
Francesco Altairi
 Francesco Altairi

490



SPECIFICA	
Bollo.....L.	45.000
Scritturazione	9.000
Repertorio	500
Onorario	590.000
Tassa archivio	59.000
Copia registro	102.000
Copia voltura	42.000
Copia trascrizione	102.000
TOTALE L.	949.500

ESSEQUIA LA
FORMALITÀ DI
TRASCRIZIONE
ALLA CONSERVATORIA
DI VENEZIA
IN DATA 04/07/1995
N° 14500/10209

Allegato A) al n. 22.947 di REP. e n. 4.206 di RACC.

BOLLO UFFICIALE
 Autorizzazione Intendentizia
 del 19.8.1982 N. 8778/82

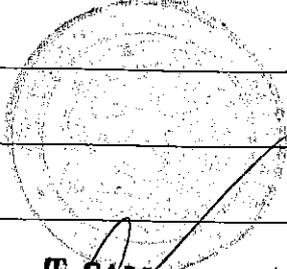
493

PROCURA SPECIALE NOTARILE

Il Signor D'EREDITA' GIOVANNI, nato a Taranto il 13/12/1935 e residente a Venezia - Giudecca, 786, Medico Specialista, C.F. DRDGNB35T131E049L, comproprietario dell'immobile censito al Foglio 17 Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Venezia, Mappale 52, subalterno 30, Categoria A/2; Classe II^a, con 9,5 vani catastali ai piani 1° e 4° (soffitta), sito a Venezia Giudecca 786 I° Piano, Scala H, interno 4; zona Mensura III^a di Venezia con rendita catastale di € 3.713.000 (Trecentonovantamilecinquecentocinquanta per 9,5 vani catastali), composto da ingresso, salone, pranzo, 4 stanze da letto, cucina; doppi servizi, guardaroba e soffitta per complessivi mq. 180, facente parte del Condominio "S. Biagio" 785/789 assieme ad altri quattro Condomini con ampio parco condominiale, servizio di Portineria e riscaldamento centralizzato.

CONFERISCE AMPIO MANDATO

al Coniuge comproprietario SALTARINI FRANCA, nata a La Spezia il 4/5/1934 e residente a Venezia - Giudecca n°786, traduttrice, C.F. SILTFNC34E44E463T, in regime di comunione dei beni, a concordare, stabilire il prezzo e le modalità di pagamento ed in particolare vendere l'immobile sopra descritto e riscuotere la


 IL CAPO DELL'ARCHIVIO

somma stabilita, rimettendosi competamente alle decisioni.

Su dichiarazione del mandatario l'immobile è esente da ogni vincolo (tranne quelli condominiali) o ipotecario e gode dei benefici della Legge n°1089 art.3 del 1/6/1939 e successive modificazioni sugli immobili di particolare interesse storico e artistico.

Si tratta di immobile acquistato il 18/6/1973 non avente le caratteristiche di lusso, la cui costruzione come risulta dall'atto di acquisto, è stata eseguita in conformità della Legge del 2/7/1949, n°400 e sue proroghe e modifiche, nonché della Legge n°29 del 31/3/1956.

L'abitabilità è stata concessa dal Comune di Venezia con provvedimento del 12/12/1972.

Cortina d'Ampezzo,

16 MAG 1985

Paolo Ripa

Nr. 6888 di repertorio

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico, io Dott. Paolo Ripa, Notaio in Cortina d'Ampezzo, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Belluno, che in mia presenza, previa rinuncia a testimoni e mia certezza dell'identità personale, ha firmato qui sopra:

D'EREDITA' GIOVANNI, nato a Taranto il 13 dicembre

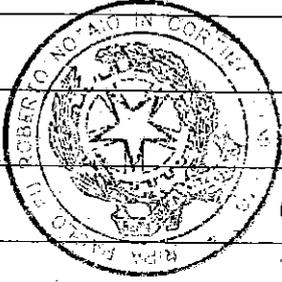
LE CAPO DELL'ARCHIVIO

1935, residente a Venezia, - Giudecca n. 786, me-

dico specialista;

Cortina d'Ampezzo,

16 MAG. 1935



[Handwritten signature]



17 FEB 1995



*Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI
DI VENEZIA

Al sig. Giovanni D'EREDITA'
Giudecca, 786
VENEZIA

497

Prot. n° 3034

Ns Prot. N. 00803 del 16/1/1995
-arch. Donatella Cavezzali-

OGGETTO: VENEZIA - Giudecca, 786 - Fg.17 mapp.52/30
Dichiarazione per agevolazioni INVIM.

Il Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici di Venezia

VISTO

il decreto di vincolo del 28.3.1974, ai sensi della legge 16.4.1973 n° 171 art. 13 e del
D.P.R. 20.9.1973 n.791 art.5 comma 1

VISTA

l'istanza prodotta in data 10/1/1995, dal sig. sig. Giovanni D'Eredità

DICHIARA

che la parte dell'edificio, di proprietà del suddetto, sita in VENEZIA - Giudecca 786 Fg.17
mapp.52/30, è sottoposta ai vincoli della legge 01.06.1939 n° 1089.

Si dichiara inoltre, ai sensi del quarto comma dell'art. 25 del D.P.R. 26.10.1972 n°643
e della legge 02. 08.1982 n° 512, l'assolvimento da parte del proprietario degli obblighi
previsti dalla legge 01.06.1939 n° 1089.

Tanto si certifica all'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

IL SOPRINTENDENTE
(dott. arch. Livio Ricciardi)

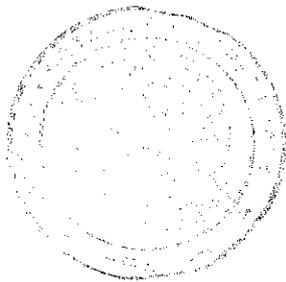
DC/pa



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
PADOVA

La presente copia fotostatica, che consta di n. 14 (QUATTORDICI)
facciate, è conforme all'originale. Si rilascia in esenzione di bollo
ai sensi dell'art. 5 Tab. All. "B" D.P.R. 26/10/1972 N.642.

Padova 3 APRILE 2018



M. Penna
IL CAPO DELL'ARCHIVIO

Imposte, diritti e tasse
versati con bolletta

n. 752 del 26/03/2018

M

Immobile in Venezia

Isola della Giudecca

fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A

e 789

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

cap. I - disposizioni generali

art. 1

I rapporti di condominio dell'immobile sito in Venezia, Giudecca, fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789, sono disciplinati dal presente regolamento, il quale contiene altresì norme per l'uso e il godimento delle proprietà particolari; esso regolamento dev'essere osservato da ciascun Condòmino o suoi eredi, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo solidale e indivisibile.

Per quanto non è disposto nel presente regolamento, si applicano le norme di legge vigenti in materia.

art. 2

L'immobile di cui al precedente art. 1 sorge sull'area delimitata, nella pianta allegata sotto la lettera "A", dalle lettere Z, A1, B1, H2, I2, O, Z4, N, M, Z2,

U, Y e Z, area che confina:

- lungo il tratto Z-A1-B1 con le fondamenta di san Biagio;

- lungo i tratti B1-H2 e H2-I2-O con proprietà del condomi

nio di fondamenta di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783,

784/A e 784;

- lungo i tratti O-Z4, Z4-N ed N-M con proprietà del condominio di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A;
- lungo i tratti M-Z2, Z2-U e U-Y con proprietà dell'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a.;
- lungo il tratto Y-Z con proprietà del condominio di cui al n. 790 delle fondamenta di san Biagio.

cap. II - proprietà comuni

art. 3

Sono di proprietà comune in modo indivisibile:

I) di tutti i Condòmini

- a) l'area su cui sorge il fabbricato, compresa tra le lettere Z, A1, B1, H2, I2, O, Z4, N, M, Z2, U, Y e Z nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

La parte scoperta dell'area, delimitata con le lettere Q2, P2, P5, O5, N5, O2, N2, H2, L2, C6, D6, I2, O, Z4, N, M, Z2, V2, U2, T2, S2, R2 e Q2, è vincolata a giardino;

- b) le fondazioni, le strutture portanti e i muri maestri del fabbricato;
- c) le coperture a tetto indicate nelle planimetrie allegate sotto le lettere "E", "F" e "G" con tutti gli annessi e connessi;
- d) il locale posto al piano terreno destinato a servizi generali della casa, tinteggiato in colore giallo nel

- la planimetria allegata sotto la lettera "B₁₁";
- e) il locale posto al piano terreno destinato a cabina elettrica, tinteggiato in colore marrone nella planimetria allegata sotto la lettera "B₁₁";
 - f) l'androne di accesso al condominio posto al piano terreno, tinteggiato in colore viola nella planimetria allegata sotto la lettera "B₁₁";
 - g) il lastrico solare annesso all'unità 008 della scala I, limitatamente però alle strutture necessarie per la copertura del fabbricato, essendo, per il resto, di proprietà esclusiva;
 - h) i cornicioni e le docce d'acqua;
 - i) le opere di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune degli impianti dell'edificio (rote di fognatura; impianto idrico; impianto elettrico, limitatamente all'illuminazione delle parti comuni, con il relativo quadro di comando; impianto del gas; impianto dei citofoni), fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà particolare;
 - l) i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto;
 - m) i muri di cinta e di sostegno con o senza cancellata;
 - n) l'impianto e le relative apparecchiature per la ricezione delle trasmissioni televisive;
 - o) le caselle per la distribuzione della posta.

fabbricato unità	scala piano	decimillesimi
014	appartamento 013	III 2° <u>463</u>
totale decimillesimi		10.000.

Tutti i Condòmini partecipano inoltre alla comunione della proprietà degli impianti di riscaldamento e per l'erogazione dell'acqua calda, con le relative apparecchiature, installati a servizio del complesso costituito dai condomini di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A, di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A o 789, nella misura di 1.320/10.000.

Nella proprietà condominiale non è compreso il porticato ricavato al piano terreno del fabbricato 014 sull'area compresa tra le lettere Z, A1, U, Y e Z nella planimetria allegata sotto la lettera "A", ed avente un'altezza, dal pavimento al soffitto, di m. 3,30, che l'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. si riserva in assoluta ed esclusiva proprietà per la successiva cessione al Comune di Venezia in attuazione della convenzione sottoscritta il 31 dicembre 1966 e registrata a Venezia, atti privati, il 10 gennaio 1967 al n. 468/1 del vol. 669.

II) dei Condòmini della scala I 1/1

- a) gli anditi d'ingresso, tinteggiati in colore rosso
nella planimetria allegata sotto la lettera "B_n;
- b) i vani delle scale, le rampe e i relativi pianerottoli,
tinteggiati in colore rosso nelle planimetrie allegate
sotto le lettere "B_n", "C_n", "D_n", "E_n" ed "F_n;
- c) i vani degli ascensori e dei relativi macchinari,
tinteggiati in colore rosso nelle planimetrie allegate
sotto le lettere "B_n", "C_n", "D_n", "E_n" ed "F_n;
- d) gli ascensori con i relativi macchinari;
- e) l'impianto elettrico e le relative apparecchiature
per l'illuminazione delle suddette parti comuni.

Alla comunione delle suddette proprietà tutti
i Condòmini proprietari degli appartamenti sulla scala
I partecipano nella misura stabilita dalla seguente

T A B E L L A N. 2

unità	piano	decimillesimi
appartamento 003	0°	375
" 004	1°	1.242
" 005	1°	1.446
" 006	2°	1.715
" 007	2°	2.014
" 008	3°	1.008
" 009	3°	<u>2.200</u>
totale decimillesimi		10.000.

III) dei Condòmini della scala II

- a) gli anditi d'ingresso, tinteggiati in colore verde nella planimetria allegata sotto la lettera "B₁₁;
- b) i vani delle scale, le rampe e i relativi pianerottoli, tinteggiati in colore verde nelle planimetrie allegato sotto le lettere "B₁₁", "C₁₁", "D₁₁" ed "E₁₁;
- c) i sottotetti non praticabili;
- d) i vani degli ascensori e dei relativi macchinari, tinteggiati in colore verde nelle planimetrie allegate sotto le lettere "B₁₁", "C₁₁", "D₁₁" ed "E₁₁;
- e) gli ascensori con i relativi macchinari;
- f) l'impianto elettrico e le relative apparecchiature per l'illuminazione delle suddette parti comuni.

Alla comunione delle suddette proprietà tutti i Condòmini proprietari degli appartamenti sulla scala II partecipano nella misura stabilita dalla seguente

T A B E L L A N. 3

unità	piano	decimillesimi
appartamento 004	1°	360 -
" 006	1°	3.126 -
" 007	1°	810
" 010	2°	4.525
" 011	2°	<u>1.179</u>
totale decimillesimi		10.000.

IV) dei Condòmini della scala III

- a) gli anditi d'ingresso, tinteggiati in colore blu nella planimetria allegata sotto la lettera "B_{II}";
- b) i vani delle scale, le rampe e i relativi pianerottoli, tinteggiati in colore blu nelle planimetrie allegate sotto le lettere "B_{II}", "C_{II}", "D_{II}" ed "E_{II}";
- c) i sottotetti non praticabili;
- d) i vani degli ascensori e dei relativi macchinari, tinteggiati in colore blu nelle planimetrie allegate sotto le lettere "B_{II}", "C_{II}", "D_{II}" ed "E_{II}";
- e) gli ascensori con i relativi macchinari;
- f) l'impianto elettrico e le relative apparecchiature per l'illuminazione delle suddette parti comuni.

Alla comunione delle suddette proprietà tutti i Condòmini proprietari delle unità immobiliari sulla scala III partecipano nella misura stabilita dalla seguente

T A B E L L A N. 4 *leaf 9*

unità		piano	decimillesimi
magazzino	003	T	444
appartamento	008	1°	1.102
"	009	1°	2.805
"	012	2°	1.567
"	013	2°	<u>4.082</u>
totale decimillesimi			10.000.

Le quote di compartecipazione alla proprietà comune di cui alla tabella n. 1 sopra riportata sono proporzionali al valore di ogni unità immobiliare di proprietà individuale; quelle di cui alle tabelle n. 2, 3 e 4 sono state calcolate tenendo conto del valore di ciascun appartamento e della sua altezza dal suolo, nonché dell'uso presunto dell'ascensore da parte di tutti i Condòmini per accesso ai solai.

Le quote di partecipazione di cui alle tabelle n. 1, 2, 3 e 4 hanno valore anche per gli effetti degli art. 1123, 1124, 1126 e 1136 del Codice Civile, salvo quanto disposto dal cap. VI del presente regolamento.

cap. III - norme per l'uso e il godimento delle proprietà particolari e comuni, dei servizi comuni e delle porzioni di uso comune

art. 5

E' fatto divieto ai Condòmini:

- a) di apportare innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico, ovvero che importino un mutamento di destinazione o rendano inservibili porzioni dell'edificio di proprietà comune all'uso o al godimento anche di un solo Condòmino;
- b) di sopraelevare il fabbricato o comunque d'innalzare costruzioni di qualsiasi natura sulle terrazze di proprie

- tà particolare, con rinunzia espressa dei Condòmini proprietari delle predette terrazze all'esercizio del diritto di cui all'art. 1127 del Codice Civile;
- c) di chiudere con murature, con vetri o con altro materiale i vani delle terrazze coperte attraversate dalle colonne montanti della rete di distribuzione del gas e nei quali sono collocati i relativi contatori;
- d) di destinare i locali di proprietà privata e comuni ad uso contrario alla moralità, alla decenza e al decoro della casa o ad uso che possa comunque turbare la tranquillità della casa stessa e il pacifico godimento delle proprietà particolari e comuni;
- e) di tenere negli appartamenti, nei magazzini e nelle botteghe materie infiammabili ed esplosive, salvo quanto in materia consentito dalle leggi, dai regolamenti e dalle disposizioni delle pubbliche autorità;
- f) di adibire i locali in genere ad uso d'industrie rumorose o che producano esalazioni sgradevoli o che possano compromettere la sicurezza e la stabilità del fabbricato, nonché ad uso di alberghi, pensioni, locande e simili, di cliniche, di ambulatori, di studi medici nei quali si esercitino visite o cure di carattere ambulatoriale anche se per conto di enti pubblici e privati, nonché di gabinetti per la cura di malattie veneree e comunque di malattie contagiose;

- g) di adibire qualsiasi locale ad uso di scuola o di sala da ballo;
- h) di collocare vasi da fiori sui davanzali delle finestre, dei balconi e sui parapetti delle terrazze, se non muniti di protezione fissa e incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio;
- i) di gettare negli acquai, nei lavandini e nei vasi delle latrine materie che ostruiscano i tubi di scarico;
- l) d'ingombrare in qualsiasi modo gli spazi di proprietà e di uso comune;
- m) di stendere panni alle finestre, sui balconi o nel cortile e di gettare in questo materiali di rifiuto e di qualsiasi natura;
- n) di collocare sulle terrazze antenne per radiotelegrafia, radiotelefonica e televisione senza il permesso scritto dell'Amministratore;
- o) di tenere, su balconi e terrazze, pollai, colombaie, conigliere, ecc.;
- p) di lasciare liberi, nei locali e negli spazi di uso comune, animali domestici;
- q) di applicare all'esterno dell'edificio, senza il permesso dell'Amministratore, insegne, cartelli, targhe, placche, ecc.;
- r) di fare in genere cosa alcuna in disprezzo alle vigenti leggi o regolamenti o che, comunque, possa arrecare dan-

no o disturbo ai Condòmini o a terzi.

art. 6

All'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. è riservato il diritto di apportare, finché Condòmino, tanto alle unità immobiliari di sua proprietà quanto alle parti comuni dell'edificio, nessuna esclusa ed eccettuata, tutte le modifiche, trasformazioni, sostituzioni e aggiunte, ivi comprese aperture nei muri perimetrali, scavi del sottosuolo, modifiche dei sottotetti non esplicitamente annessi a proprietà individuali e dei pianerottoli di disimpegno di due o più unità immobiliari, costruzione di canne fumarie sulle pareti esterne dell'edificio, che riterrà nel suo interesse opportune e necessarie e ciò senza dover chiedere autorizzazione alcuna né corrispondere alcun compenso agli altri Condòmini, purché non ne derivi pregiudizio al normale uso e godimento delle porzioni di edificio di proprietà degli altri Condòmini, intendendosi che tutte le eventuali opere dovranno essere eseguite in armonia allo stile e all'aspetto architettonico del fabbricato e non dovranno arrecare pregiudizio alla stabilità dello stesso.

All'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. è riservato inoltre il diritto d'imboccare nella fogna dello stabile le acque di rifiuto e piovane provenienti da eventuali future sue proprietà limitrofe e di applicare all'esterno dello stabile e negli androni insegne e cartelli

pubblicitari anche luminosi, di qualsiasi forma e misura, anche per pubblicità di vendita o di affitto dei locali di sua proprietà, senza domandare autorizzazione a chicchesia, né pagare compenso alcuno.

art. 7

E' fatto obbligo ai Condòmini:

- a) di provvedere alla sollecita riparazione dei danni che eventualmente si verificassero nell'interno dei locali di loro proprietà e che potessero comunque portare no-
cu-
mento alle persone o alle cose di proprietà comune o di terzi;
- b) di riparare sollecitamente, a proprie spese, i danni e i guasti derivanti alle cose comuni da fatto o per colpa propria;
- c) di consentire agl'incaricati l'accesso ai locali di loro proprietà attraversati dalle condutture relative alle colonne montanti dell'acqua dei sovrastanti appartamenti e dell'impianto di riscaldamento, per la manutenzione e riparazione delle condutture stesse;
- d) di segnalare all'Amministratore le eventuali manchevolez-
ze concernenti qualsiasi servizio comune;
- e) di comunicare a mezzo di lettera raccomandata all'Amministratore, entro 30 giorni dall'atto di compravendita, l'avvenuto trasferimento di proprietà dei propri locali con le generalità dell'acquirente;

f) di comunicare, sempre a mezzo di lettera raccomandata, all'Amministratore il proprio domicilio o gli eventuali cambiamenti di esso, in difetto di che s'intenderanno domiciliati ad ogni effetto nei locali di loro proprietà e, se questi sono chiusi o disabitati, nella portineria dello stabile.

Qualora un Condòmino non provvedesse a quanto prescritto dai comma a) e b), l'Amministratore avrà la facoltà di eseguire le opere necessarie anche nell'interno dei locali di proprietà individuale.

art. 8

Oltre ai diritti spettanti ai Condòmini a termine degli articoli del vigente Codice Civile che regolano la comunione e il condominio degli edifici, è ad essi consentito di eseguire, nell'interno dei propri locali, lavori e impianti che permettano un migliore godimento dei locali stessi, sempreché le opere necessarie non rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Prima dell'esecuzione dei lavori il Condòmino ne darà comunicazione scritta all'Amministratore, ferme restando le deroghe di cui all'art. 6. Nel caso si rendesse necessaria la costruzione di nuove canne fumarie, e fosse necessario attraversare mediante tubazioni d'acqua o di fognature, proprietà comuni o individuali, la costruzione e gli attraversamenti non potranno effettuarsi se non con il

consenso scritto dell'Amministratore, il quale lo presterà una volta che sia accertato il rispetto delle norme di cui al presente articolo, e sempre che le canne e le tubazioni siano poste in cassonetti fatti in corrispondenza di locali di servizio e dei corridoi, ferme sempre le deroghe di cui all'art. 6.

Nel caso di attraversamenti interessanti la proprietà di terzi e la proprietà comune, dovrà dalle parti interessate, salva la deroga di cui all'art. 6, nominarsi un perito che esamini la possibilità tecnica del lavoro e ne determini le modalità per l'esecuzione e per il ripristino, in modo che gli altri Condòmini subiscano il minor disturbo possibile. Allo stesso perito è deferito l'incarico di determinare gli eventuali indennizzi per i danni, che saranno a completo carico del richiedente il lavoro, al quale spetterà pure l'onere delle spese del perito e di quelle per l'esecuzione dei lavori richiesti.

cap. IV - amministrazione

art. 9

L'amministrazione del condominio è affidata a un Amministratore, nominato dall'Assemblea dei Condòmini, in persona anche estranea al condominio e le cui attribuzioni e funzioni sono regolate dagli art. 1129, 1130, 1131 e 1132 del Codice Civile.

L'Amministratore, in caso di sua rinuncia volon

taria al mandato, sarà tenuto a curare l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Amministratore.

L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto della gestione e di consegnare al successore tutti i documenti e quanto altro inerente alla sua gestione. Tale consegna dovrà essere effettuata, al più tardi, entro 10 giorni dalla nomina del nuovo Amministratore e ciò indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso.

art. 10

L'Amministratore dovrà tenere un'accurata contabilità dalla quale risultino tutte le spese e gli introiti, nonché le posizioni individuali di ogni singolo Condòmino.

Egli dovrà inoltre conservare e custodire, per la durata di cinque anni, tutti i documenti relativi alla gestione del condominio, con speciale riguardo ai libri contabili, alla corrispondenza e ai documenti giustificativi delle spese fatte.

Il libro dei verbali dell'Assemblea dovrà invece essere conservato per l'intera durata del condominio.

art. 11

Al 31 dicembre di ogni anno l'Amministratore compilerà il rendiconto della gestione, che sottoporrà all'approvazione dell'Assemblea dei Condòmini.

In base alle risultanze del rendiconto approvato l'Amministratore farà il riparto della spesa fra i Condòmini, per ognuno dei quali compilerà il conto individuale da cui dovranno risultare altresì i versamenti fatti dal Condòmino durante l'ultima gestione.

Detto conto dovrà essere trasmesso agli interessati entro 20 giorni dall'avvenuta approvazione del rendiconto e il saldo di esso dovrà essere regolato entro 20 giorni dal suo invio.

art. 12

I reclami relativi all'uso delle cose comuni dovranno essere diretti all'Amministratore. Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per tutti i Condòmini, salvo ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137 del Codice Civile.

art. 13

A titolo di compenso per le sue personali prestazioni e a rimborso delle spese di ordinaria amministrazione, l'Amministratore conteggerà a proprio favore l'assegno mensile che sarà stabilito dall'Assemblea dei Condòmini.

cap. V - assemblea

art. 14

L'Assemblea dev'essere convocata dall'Amministra

tore in via ordinaria una volta all'anno entro il 30 aprile per la presentazione e approvazione del preventivo e del rendiconto, con avviso scritto da comunicarsi a tutti i Condòmini a mezzo di lettera raccomandata, o a mano, almeno dieci giorni liberi prima di quello fissato per la riunione.

L'Assemblea straordinaria sarà convocata tutte le volte che l'Amministratore lo ritenga necessario o quando ne facciano richiesta almeno due Condòmini rappresentati un sesto del valore dell'edificio.

art. 15

L'Assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria nomina a maggioranza degl'intervenuti un Presidente che si farà assistere da un Segretario di sua fiducia; l'Assemblea potrà anche nominare due scrutatori.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea saranno firmati dal Presidente, dal Segretario e dagli scrutatori, se nominati.

art. 16

Ogni Condòmino ha diritto a tanti voti quanti sono i decimillesimi della sua quota di partecipazione alla proprietà comune, il computo di tali voti sarà fatto adottando volta per volta le tabelle n. 1, 2, 3 e 4 del presente regolamento a seconda che gli argomenti sui quali l'Assemblea è chiamata a deliberare interessino l'intero

condominio o soltanto determinati gruppi di Condòmini.

I singoli proprietari potranno farsi rappresen-
tare alle Assemblee da un'altra persona con semplice delega,
restando convenuto che tale delega comporta la preventiva
ratifica dell'operato del delegatario.

art. 17

Qualora l'Assemblea andasse deserta anche in se-
conda convocazione, gli assenti, senza giustificato motivo,
dovranno versare un'indennità nella misura che sarà fissata
dall'Amministratore e che, in ogni caso, non sarà superiore
a 3.000 lire.

cap. VI - ripartizione delle spese

art. 18

Ecceetto quelle previste nei successivi articoli
del presente capitolo, le spese saranno ripartite fra i va-
ri Condòmini in misura proporzionale alle quote di decimil-
lesimi di cui alle tabelle n. 1, 2, 3 e 4 a seconda della
natura delle spese stesse e a seconda che interessino tutti
i Condòmini o determinati gruppi di essi.

art. 19

I servizi di riscaldamento o di erogazione del
l'acqua calda, comuni all'intero complesso costituito dai
condomini di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A,
di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di
san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta

di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fon
damenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A
e 789, nonché la gestione e manutenzione delle aree scoperte
vincolate a giardino, di pertinenza dei condomini di
fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A, di fondamenta
di san Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di san Biagio n.
772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta di san Biagio
n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fondamenta di
san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789, di u
so e godimento comune, sono disciplinate da un apposito re
golamento.

Alle spese relative a tali servizi il condomini-
nio partecipa nella seguente misura:

- di 1.320/10.000 alle spese di riscaldamento; tali spese
verranno ripartite fra tutti i Condòmini nella misura
stabilita dalla tabella n. 5;
- di 1.232/10.000 alle spese di gestione e manutenzione del
giardino; tali spese verranno ripartite fra tutti i Con-
dòmini nella misura stabilita dalla tabella n. 5;
- in ragione, per quanto riguarda le spese per il servizio
di erogazione dell'acqua calda, di un minimo di consumo
fisso per tutte le unità immobiliari servite facenti par-
te dei condomini di fondamenta del rio di sant'Eufemia
n. 681/A, di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di
fondamenta di san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e

777, di fondamenta di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789, e con l'imputazione dell'ecedenza in base alle rilevazioni dei contatori periferici installati in ogni unità immobiliare servita.

art. 20

Per il servizio di riscaldamento saranno osservate le seguenti norme:

- nessun Condòmino potrà, senza una relativa deliberazione dell'Assemblea e senza l'autorizzazione dell'Amministratore dei servizi comuni ai condòmini di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A, di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789, variare il numero dei radiatori e modificare in qualunque modo l'attuale impianto;
- ogni Condòmino è tenuto in ogni caso al pagamento della rispettiva quota di spesa per il riscaldamento, e ciò anche se il Condòmino non ne abbia usato o l'appartamento non sia stato abitato durante il periodo di esercizio del riscaldamento stesso.

Le spese per la gestione di tale servizio e quelle inerenti alla stessa saranno ripartite fra i Condòmini

interessati in base alla seguente

TABELLA N. 5

fabbricato unità		scala piano			decimillesimi
013	negozio	001	-	T	272
"	"	002	-	T	239
"	appartamento	003	I	T	476
"	magazzino	010	-	T	139
"	appartamento	004	I	1°	1.244
"	"	005	I	1°	947
"	"	006	I	2°	1.018
"	"	007	I	2°	725
"	"	008	I	3°	438
"	"	009	I	3°	615
014	negozio	001	-	T	141
"	"	002	-	T	230
"	magazzino	003	III	T	371
"	appartamento	004	II	T	155
"	"	006	II	1°	681
"	"	007	II	1°	268
"	"	008	III	1°	193
"	"	009	III	1°	452
"	"	010	II	2°	529
"	"	011	II	2°	212
"	"	012	III	2°	203
"	"	013	III	2°	452

totale decimillesimi 10.000.

art. 21

Le spese per la gestione e manutenzione del giardino saranno ripartite in base alla seguente

T A B E L L A N. 6

fabbricato	unità		scala	piano	decimillesimi
013	negozio	001	-	T	307
"	"	002	-	T	268
"	appartamento	003	I	T	542
"	magazzino	010	-	T	137
"	appartamento	004	I	1°	985
"	"	005	I	1°	695
"	"	006	I	2°	953
"	"	007	I	2°	679
"	"	008	I	3°	498
"	"	009	I	3°	701
014	negozio	001	-	T	148
"	"	002	-	T	246
"	magazzino	003	III	T	514
"	appartamento	004	II	T	175
"	"	006	II	1°	602
"	"	007	II	1°	241
"	"	008	III	1°	219
"	"	009	III	1°	514
"	"	010	II	2°	602

fabbricato	unità		scala	piano	decimillesimi
014	appartamento	011	II	2°	241
"	"	012	III	2°	219
"	"	013	III	2°	<u>514</u>
totale decimillesimi					10.000.

art. 22

Le spese per le manutenzioni ordinaria e straordinaria e per la ricostruzione dei lastrici solari saranno ripartite per un terzo a carico dei Condòmini proprietari degli appartamenti ai quali le terrazze sono annesse e per due terzi a carico di tutti i Condòmini indistintamente e ripartite fra di essi in proporzione delle quote di comproprietà di cui alla tabella n. 1.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (riparazione e ricostruzione sia totale sia parziale, tinteggiatura e verniciatura) delle scale, quelle per l'illuminazione delle stesse, nonché quelle di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e dei relativi impianti, saranno ripartite fra i Condòmini proprietari delle unità immobiliari a cui servono in ragione dei decimillesimi di cui alle tabelle n. 2, 3 e 4.

art. 23

L'Amministratore compilerà annualmente un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno sia di carattere generale sia per la custodia, nettezza e illuminazio

ne delle parti di proprietà comune dell'edificio, nonché per la manutenzione ordinaria delle cose comuni e per il funzionamento dei servizi comuni.

L'importo di dette spese preventivate sarà ripartito fra i Condòmini in proporzione delle quote di cui alle tabelle n. 1, 2, 3, 4, 5 o 6 a seconda dei vari gruppi di proprietari cui interessano.

Il progetto di ripartizione della spesa preventivata sarà sottoposto all'esame dell'Assemblea e, decorsi venti giorni dall'approvazione da parte di essa, ciascun Condòmino sarà tenuto a versare la sua quota a rate anticipate, secondo le modalità che saranno fissate dall'Assemblea stessa o, in difetto, dall'Amministratore.

Le somme versate all'Amministratore per detto titolo saranno iscritte a nome del Condòmino, ma non frutteranno interessi a favore di quest'ultimo.

I ritardati versamenti saranno soggetti, in parziale deroga all'art. 70 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, alle indennità di mora del 10 %, e, se protratti per un semestre, l'Amministratore potrà sospendere ai Condòmini morosi l'utilizzazione di quei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

L'ammontare delle indennità incassate sarà portato in diminuzione delle spese inerenti ai servizi comuni.

Ogni Condòmino è tenuto a versare all'Amministratore quelle somme che questi fosse a chiedergli, in via anticipata, per l'esecuzione di lavori deliberati dall'Assemblea. Gli anticipi che a questo titolo l'Amministratore è autorizzato a richiedere ai Condòmini non potranno però in alcun caso superare complessivamente la metà dell'importo della spesa preventiva.

art. 25

In caso di vendita o comunque di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà, gli aventi causa sono tenuti, in solido con il dante causa, a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso l'amministrazione del condominio.

cap. VII - assicurazioni, rovina parziale o totale dell'edificio

art. 26

L'intero edificio, a cura dell'Amministratore, sarà assicurato, presso una Compagnia di assicurazioni di primaria importanza, contro i danni allo stabile che dovessero essere causati da incendi, caduta del fulmine, scoppio del gas, nonché di apparecchi di acqua calda, a vapore e di riscaldamento.

In caso di sinistro, l'Amministratore curerà le pratiche necessarie presso la Compagnia assicuratrice, per la liquidazione dei danni subiti dallo stabile in di-

pendenza del sinistro e per l'esazione dell'indennità liquidata a favore dei Condòmini.

I Condòmini dovranno, a cura dell'Amministratore, altresì essere assicurati contro i rischi di responsabilità civile verso i terzi derivanti dalla proprietà dello stabile e degli ascensori.

Tale assicurazione dovrà inoltre garantire i Condòmini tra loro per la responsabilità civile derivante dalla proprietà delle singole unità immobiliari.

art. 27

In caso di distruzione parziale dello stabile, l'Amministratore provvederà al ripristino delle parti di proprietà comune, attribuendo l'eventuale rimanenza dell'indennità a quelli tra i proprietari che avranno subito danni a causa o in occasione del sinistro. Tale attribuzione sarà fatta in proporzione dei danni rispettivamente patiti e non già in proporzione della quota di contribuzione al pagamento del premio di assicurazione.

art. 28

Nel caso in cui, per incendio o per qualsiasi altra causa, l'edificio fosse completamente distrutto, o danneggiato in maniera tale da renderne impossibile il godimento senza la sua ricostruzione, l'Assemblea dei Condòmini deciderà se provvedere alla riedificazione del fabbricato, oppure alla vendita del suolo e del materiale di ri-

sulta.

Nel caso di ricostruzione dell'edificio, ciascun Condòmino concorrerà alla spesa necessaria in misura proporzionale alla sua compartecipazione alle proprietà comuni, e, a costruzione ultimata, ad ogni compartecipazione sarà assegnata una parte del nuovo edificio della stessa consistenza di quella in precedenza goduta o proporzionalmente alla sua partecipazione alla proprietà comune.

Qualora uno o più Condòmini, contro la maggioranza, non intendessero partecipare alla ricostruzione, essi saranno tenuti a cedere i loro diritti agli altri Condòmini o a taluni di essi, restando fin d'ora stabilito che a ciascun Condòmino dissenziente spetterà:

- a) la rispettiva quota parte dell'indennità liquidata dalla Compagnia assicuratrice, fatti salvi, ben inteso, gli eventuali diritti pignorati; quota da determinarsi in misura proporzionale alla rispettiva quota di proprietà di cui alla tabella n. 1;
- b) la rispettiva quota parte del valore dell'area di risultato calcolata in misura proporzionale alla rispettiva quota di proprietà di cui alla tabella n. 1.

Il valore dell'area sarà determinato d'accordo fra gli interessati; in caso di disaccordo, la sua determinazione sarà deferita al giudizio di tre arbitri inappellabili, dei quali, due scelti uno per ciascuna delle parti in

teressate e il terzo dall'Associazione dei Proprietari di Fabbricati.

Addivenendosi invece alla vendita dell'area e dei materiali di risulta, il ricavo di detta vendita sarà ripartito fra tutti i Condòmini in misura proporzionale alle quote di cui alla tabella n. 1.

Analogamente e con lo stesso criterio sarà ripartita fra i Condòmini l'indennità liquidata dalla Compagnia assicuratrice, fatti sempre salvi i diritti pozioni.

cap. VIII - disposizioni transitorie

art. 29

Fino a quando l'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. risulterà Condòmino dello stabile, l'amministrazione del condominio dovrà essere affidata a persona o ente, anche estranei al condominio stesso, designati dall'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. medesimo.

Allorché sarà venuta meno la condizione di cui sopra, l'Amministratore in carica provvederà alla convocazione dell'Assemblea per la nomina del nuovo Amministratore.

art. 30

I Condòmini riconoscono all'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. la facoltà di apporre vincoli a garanzia dei suoi crediti verso di loro sulle polizze di assicurazione.

Agli effetti della ripartizione delle indennità liquidate in caso di sinistro dalla Compagnia assicuratrice e degli eventuali versamenti ai partecipanti, è stabilito che le quote spettanti ai proprietari di locali gravati da ipoteca a favore dell'ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI s.p.a. debbono essere corrisposte direttamente all'Istituto medesimo sino alla concorrenza del suo credito verso ogni singolo proprietario.

art. 31

I Condòmini prendono atto che il locale di proprietà comune sito al piano terrano e tinteggiato in colore marrone nella planimetria allegata sotto la lettera "B" è locato all'ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA ad uso di cabina elettrica per la durata di 9 anni a decorrere dall'1 gennaio 1973, e per il corrispettivo annuo di 11.000 lire e a tutti gli altri patti e condizioni contenuti nel relativo contratto di locazione.

100

100

100

Complesso immobiliare in Venezia

Isola della Giudecca

Regolamento per la gestione e l'amministrazione dei servizi

comuni ai condòmini di fondamenta del rio di sant'Eufemia

n. 681/A, di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di fon-

damenta di san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di

fondamenta di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e

784 e di fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A,

788, 789/A e 789

I - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Del Regolamento

II - PROPRIETA' CONDOMINIALI

2 - Proprietà di tutti i Condòmini

III - AMMINISTRAZIONE

3 - Amministratore

IV - ASSEMBLEA

4 - Convocazione dell'Assemblea

5 - Partecipazione all'Assemblea

V - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

6 - Rendiconto e preventivo delle spese di gestione

7 - Spese del servizio di riscaldamento

8 - Spese del servizio di acqua calda

9 - Spese relative all'uso e alla manutenzione del giar-
dino

I - DISPOSIZIONI GENERALI

1 - Del Regolamento

Il presente regolamento disciplina la gestione e l'amministrazione dei servizi di riscaldamento e di erogazione dell'acqua calda, nonché l'uso e il godimento delle arce vincolate a giardino di pertinenza dei condomini in Venezia, La Giudecca, di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A ¹ compreso, nella planimetria allegata sotto la lettera "A", tra le lettere A, I5, H5, B5, B, S4, C, D, E, E4, F, Q3, G, H, I, L, M, N, Z4, O, P, Q, R, S, T, Q4, R4, A, di fondamenta di san Biagio n. 760 e ² 761 compreso tra le lettere G1, H1, A, R4, Q4, T, S, I1, L1, N1, G1, di fondamenta di san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e ³ 777 compreso tra le lettere E1, F1, G1, M1, L1, I1, S, R, U1, T1, S1, O1, P1, Q1, R1, E1, di fondamenta di san Biagio n. 781, ⁴ 782/A, 782, 783, 784/A e 784 compreso tra le lettere B1, C1, D1, Z1, V1, U1, R, Q, P, O, I2, H2, B1 e di fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e ⁵ 789 compreso tra le lettere Z, A1, B1, H2, I2, O, Z4, N, H, Z2, U, Y, Z, ed obbliga ciascun Condomino per sé e, in solido, per i suoi credi e successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutto quanto non è previsto dal regolamento è invece disciplinato dalle norme del Codice Civile e dalle disposizioni transitorie per la sua attuazione.

II - PROPRIETA' CONDOMINIALI

2 - Proprietà di tutti i Condòmini

Sono di proprietà comune di tutti i Condòmini gli impianti di riscaldamento e per l'erogazione dell'acqua calda fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà particolare e le apparecchiature poste nei locali al piano terreno della scala VIII del condominio di fondamento del rio di sant'Eufemia n. 681/A, nonché le relative condutture di aerazione e di smaltimento dei fumi o il vaso di espansione.

Alla comunione delle suddette proprietà, tutti i Condòmini partecipano nella misura stabilita dalla seguente

TABELLA N. 1 *Rin. a super scala*

- Condòmini del condominio di fondamento del rio di sant'Eufemia n. 681/A

fabbricato	unità	scala	piano	decimillesimi
023	appartamento 001	II	T	52 .
"	" 002	II	T	65 .
"	" 003	I	T	68 . VALENTINI
"	" 005	II	1°	58 .
"	" 006	II	1°	57 .
"	" 007	I	1°	59 . CORRADI
"	" 008	I	1°	59 . SABBIONI
"	" 009	II	2°	58 .
"	" 010	II	2°	57 .
"	" 011	I	2°	59 . MARTIN WARE

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi
023	appartamento 012	I	2°	59 , ИТЕРНОВА
022	" 001	V	T	53 .
"	" 002	V	T	66 .
"	" 003	IV	T	46 .
"	" 004	IV	T	59 .
"	" 005	III	T	59 .
"	" 006	III	T	48 .
"	" 007	V	1°	53 .
"	" 008	V	1°	58 .
"	" 009	IV	1°	51 .
"	" 010	IV	1°	51 .
"	" 011	III	1°	51 .
"	" 012	III	1°	54 .
"	" 013	V	2°	58 .
"	" 014	IV	2°	51 .
"	" 015	IV	2°	51 .
"	" 016	III	2°	51 .
"	" 017	III	2°	54 .
021	" 001	VI	T	41 .
"	" 002	VI	T	54 .
"	" 003	VI	1°	51 .
"	" 004	VI	1°	48 .
020	" 001	VII	T	65 .
"	" 002	VII	T	88 .

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi
020	appartamento 003	VII	1°	76 .
"	" 004	VII	1°	78 .
"	" 005	VII	2°	76 .
"	" 006	VII	2°	78 .
019	" 001	VIII	1°	74 .
"	" 002	VIII	1°	72 .
"	" 003	VIII	2°	74 .
"	" 004	VIII	2°	72 .
"	" 005	VIII	3°	74 .
"	" 006	VIII	3°	72 .
018	" 001	X	T	49 .
"	" 002	X	T	68 .
"	" 003	IX	T	68 .
"	" 004	IX	T	51 .
"	" 005	XI	1°	46 .
"	" 006	X	1°	59 .
"	" 007	X	1°	60 .
"	" 008	IX	1°	60 .
"	" 009	IX	1°	71 .
"	" 010	XI	2°	46 .
"	" 011	X	2°	59 .
"	" 012	X	2°	60 .
"	" 013	IX	2°	60 .
"	" 014	IX	2°	71 .

u. 60 . 64 V.
f. 60 . 54 J 8.

fabbricato unità			scala	piano	decimillesimi
018	appartamento	015	X	3°	59 .
"	"	016	X	3°	60 .
"	"	017	IX	3°	60 .
"	"	018	IX	3°	71 .
"	"	019	X	4°	62 .
"	"	020	IX	4°	62 .
017	"	001	XII	T	44 .
"	"	002	XII	T	63 .
"	"	003	XII	1°	38 .
"	"	004	XII	1°	55 .
"	"	005	XII	2°	38 .
"	"	006	XII	2°	55 .
"	"	007	XII	3°	38 .
"	"	008	XII	3°	55 .
016	"	001	XIV	T	48 .
"	"	002	XIV	T	49 .
"	"	003	XIII	T	66 .
"	"	004	XIII	T	57 .
"	"	005	XIV	1°	42 .
"	"	006	XIV	1°	56 .
"	"	007	XIII	1°	58 .
"	"	008	XIII	1°	64 .
"	"	009	XIV	2°	42 .
"	"	010	XIV	2°	56 .

fabbricato	unità	scala	piano	decimillesimi
016	appartamento 011	XIII	2°	58 .
"	" 012	XIII	2°	64 .
"	" 013	XIV	3°	37 .
"	" 014	XIV	3°	56 .
"	" 015	XIII	3°	58 .
"	" 016	XIII	3°	64 .
015	" 001	XV	T	80
"	" 002	XV	T	68
"	" 003	XV	T	70
"	" 004	XV	1°	70
"	" 005	XV	1°	59 .
"	" 006	XV	1°	71
"	" 007	XV	2°	70
"	" 008	XV	2°	59
"	" 009	XV	2°	71
"	" 010	XV	3°	70 .
"	" 011	XV	3°	57 .
"	" 012	XV	3°	<u>52</u> 5.925

- Condòmini del condominio di fondamenta di san Bia

gio n. 760 e 761

009	nagazzino	001	-	T	52 — .
"	"	002	-	T	54 —
"	"	003	II	T	34 —
"	"	004	I	T	31 — .

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi
009	appartamento 005	II	1°	65 -
"	" 006	II	1°	53
"	" 007	I	1°	46 -
"	" 008	I	1°	61 -
"	" 009	II	2°	65
"	" 010	II	2°	53 -
"	" 011	I	2°	46 ,
"	" 012	I	2°	<u>61</u> , 621

- Condòmini del condominio di fondamenta di san Bia

gio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777

010	negozio	001	-	T	75
"	"	002	-	T	46 -
"	magazzino	003	I	T	9
"	appartamento	004	II	T	39 -
"	"	005	I	1°	62 -
"	"	006	I	1°	77 -
"	"	019	II	1°	133 -
"	"	009	I	2°	87 -
"	"	010	I	2°	107 -
"	"	020	II	2°	187
"	"	013	I	3°	72 -
"	"	014	I	3°	92 -
"	"	015	II	3°	94 -
"	"	016	II	3°	83 -

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi	
010	appartamento 017	I	4°	91	-
"	" 018	II	4°	<u>108</u>	1.362

- Condòmini del condominio di fondamento di san Biagio

gio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784

011	negozio	001	-	T	32	
"	appartamento	014	II	T	29	-
"	"	003	II	T	34	
"	"	005	I	T	57	
"	"	006	II	1°	30	
"	"	007	II	1°	32	-
"	"	008	I	1°	60	
"	"	009	I	1°	67	-
"	"	010	II	2°	30	-
"	"	011	II	2°	32	-
"	"	012	I	2°	53	-
"	"	013	I	2°	56	
012	negozio	001	-	T	29	-
"	appartamento	002	III	T	33	-
"	"	003	III	1°	109	-
"	"	004	III	2°	<u>89 (89)</u>	- 772

- Condòmini del condominio di fondamento di san Biagio

gio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789

013	negozio	001	-	T	36	
"	"	002	-	T	32	

fabbricato unità			scala piano		decimillesimi
013	appartamento	003	I	T	63
"	negozzino	010	-	T	18
"	appartamento	004	I	1°	164 -
"	"	005	I	1°	125
"	"	006	I	2°	134
"	"	007	I	2°	96 -
"	"	008	I	3°	58
"	"	009	I	3°	81 -
014	negozio	001	-	T	19
"	"	002	-	T	30
"	negozzino	003	III	T	49 -
"	appartamento	004	II	T	20 -
"	"	006	II	1°	90
"	"	007	II	1°	35
"	"	008	III	1°	25
"	"	009	III	1°	60 -
"	"	010	II	2°	70 -
"	"	011	II	2°	28
"	"	012	III	2°	27
"	"	013	III	2°	<u>60</u> - <u>1.520</u>
totale decimillesimi					10.000.

III - AMMINISTRAZIONE

3 - Amministratore

L'amministrazione dei servizi comuni ai Condòmi

ni dei condomini di fondamenta del rio sant'Eufemia n. 681/A,
di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di
san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta
di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fon-
damenta di san Biagio n. 785, 785, 787, 788/A, 788, 789/A e
789 è affidata all'Amministratore del condominio di fondamen-
ta del rio di sant'Eufemia n. 681/A.

A titolo di compenso per le sue prestazioni l'Am-
ministratore conteggerà a proprio favore un assegno mensile
pari a 5/10 di quello corrispostogli quale Amministratore
del condominio di fondamenta del rio di sant'Eufemia n.681/A.

IV - ASSEMBLEA

4 - Convocazione dell'Assemblea

L'Assemblea dei Condòmini dev'essere convocata
dall'Amministratore in via ordinaria una volta all'anno en-
tro il 31 marzo per la presentazione e l'approvazione del
preventivo e del rendiconto e con avviso scritto da comuni-
carsi a tutti i Condòmini a mezzo di lettera raccomandata, o
almeno dieci giorni liberi prima di quello fissato
per la riunione.

5 - Partecipazione all'Assemblea

Ogni Condòmino ha diritto a tanti voti quanti
sono i decimillesimi della sua quota di partecipazione alle
spese comuni; il computo di tali voti sarà fatto adottando
volta per volta le tabelle 1 e 2 del presente Regolamento,

a seconda che gli argomenti sui quali l'Assemblea è chiamata a deliberare interessino il servizio di riscaldamento e di acqua calda oppure la gestione e manutenzione del giardino.

V - RIPARTIZIONE NELLE SPESE

6 - Rendiconto e preventivo delle spese di gestione

Alla fine di ciascun esercizio, che avrà durata dall'1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, l'Amministratore compilerà il rendiconto delle gestioni a lui affidate e il preventivo delle spese del successivo esercizio, che sottoporrà all'Assemblea.

Ottenutane l'approvazione, ne invierà copia agli Amministratori dei condomini di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A, di fondamenta di san Biagio n. 760 e 761, di fondamenta di san Biagio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777, di fondamenta di san Biagio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784 e di fondamenta di san Biagio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789 affinché possano essere iscritti nei rispettivi consuntivi e preventivi.

I singoli Condòmini verseranno le quote a loro carico all'Amministratore del condominio del quale fanno parte e l'Amministratore verserà la quota a carico di ciascun condominio all'Amministratore del condominio di fondamenta del rio di sant'Eufemia n. 681/A.

7 - Spese del servizio di riscaldamento

Il servizio di riscaldamento, di regola, avrà i
nizio con il 15 ottobre e termine con il 15 aprile successi
vo. Tali termini potranno tuttavia subire spostamenti quando
vi sia l'accordo di almeno 2/3 della totalità dei fruanti
del servizio.

Le spese per la gestione di tale servizio e quel
le inerenti alla stessa saranno ripartite in base alla tabel
la n. 1.

8 - Spese del servizio di acqua calda

Il servizio di erogazione dell'acqua calda ver-
rà effettuato per l'intero anno.

Le spese per la gestione di tale servizio e quel
le inerenti allo stesso saranno ripartite fra tutte le uni-
tà immobiliari servite in ragione di un minimo di consumo
fisso e con l'imputazione dell'eccedenza in base alle rile-
vazioni dei contatori periferici installati in ogni unità im-
mobiliare servita.

9 - Spese relative all'uso e alla manutenzione del giar-
dino

Le spese per la gestione e la manutenzione del
giardino saranno ripartite in base alla seguente

T A B E L L A N. 2

- Condòmini del condominio di fondamento del rio di sant'Eu-
femia n. 681/A

fabbricato	unità	scala	piano	decimillesimi	
023	appartamento	001	II	T	40 MELO
"	"	002	II	T	61 BARADEL
"	"	003	I	T	63 VALENTINI
"	"	005	II	1°	61 MOREO BELFORTE
"	"	006	II	1°	61 BABINI Rimolo
"	"	007	I	1°	63 CUTRONE, SORELLI
"	"	008	I	1°	63 BABINI N.
"	"	009	II	2°	61 TOTTOLINI
"	"	010	II	2°	61 BABINI
"	"	011	I	2°	63 MARTINI MARE
"	"	012	I	2°	63 IERNOVA
022	"	001	V	T	49 BASSETTI
"	"	002	V	T	61 MOSCONI
"	"	003	IV	T	48 POLATO
"	"	004	IV	T	55 BOTTONI
"	"	005	III	T	55 PASSETTI MARCO
"	"	006	III	T	45 BELLONI ELISA
"	"	007	V	1°	57 RICCI IREI
"	"	008	V	1°	61 BARSELLA
"	"	009	IV	1°	55 SISIA
"	"	010	IV	1°	55 BON LUIGINO
"	"	011	III	1°	55 COZZO
"	"	012	III	1°	57 BAGNUSCO CASTELLANI
"	"	013	V	2°	61 VITA JAY

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi	
022	appartamento 014	IV	2°	55	CALETTI
"	" 015	IV	2°	55	MUCCINI PELLEGRINI
"	" 016	III	2°	55	LVGARESÌ MINKINI
"	" 017	III	2°	57	GIORGI <i>Giorgio</i>
021	" 001	VI	T	38	CAROTTI MACALUSO
"	" 002	VI	T	51	FREENANN HOGGARTH <i>Ida</i>
"	" 003	VI	1°	55	VIRGILI
"	" 004	VI	1°	51	SANGIOVANNI
020	" 001	VII	T	60	MONTESI COLOMBINI
"	" 002	VII	T	82	MIOLA <i>Adriano</i>
"	" 003	VII	1°	80	PERVCCINI CARCANO
"	" 004	VII	1°	82	CUTRONE SABADIN <i>Isabella</i>
"	" 005	VII	2°	80	ANFUSO
"	" 006	VII	2°	82	FENZO RIPPOLI
019	" 001	VIII	1°	78	MAROGNA
"	" 002	VIII	1°	77	SAVIOLA RUGGERI
"	" 003	VIII	2°	78	PREGHOLATO <i>Mario</i>
"	" 004	VIII	2°	77	SEGURINI <i>Elva</i>
"	" 005	VIII	3°	78	GUSSONI <i>Raffaella</i>
"	" 006	VIII	3°	77	MOZZI ZADRA <i>Maria</i>
018	" 001	X	T	46	CIMA <i>Egido</i>
"	" 002	X	T	63	ZANI <i>VISMARA</i>
"	" 003	IX	T	63	MALESAHI
"	" 004	IX	T	47	COLOMINA <i>ABRIL</i>

fabbricato	unità		scala	piano	decimillesimi	
018	appartamento	005	XI	1°	48	MOTTA MICHELOTTO
"	"	005	X	1°	62	PIETROJUSTI
"	"	007	X	1°	63	VERSACE Giorgio
"	"	008	IX	1°	63	FORCARI Sergio
"	"	009	IX	1°	76	BARBOUR LEVANTE
"	"	010	XI	2°	48	CA' SAN BINGIO
"	"	011	X	2°	62	BERNINI HINTERMANN Sandra
"	"	012	X	2°	63	AZZETTA Laurence
"	"	013	IX	2°	63	BERGHA
"	"	014	IX	2°	76	VEHERANDS SBRACCIA Antonia
"	"	015	X	3°	63	DELLA GIOVANNA Eva
"	"	016	X	3°	63	FERRARI Mario
"	"	017	IX	3°	63	PASTORE Lina ed Ernesta
"	"	018	IX	3°	76	SOLDAN Flora
"	"	019	X	4°	65	STAFFORD Peter
"	"	020	IX	4°	65	TURCHETTO/DOGLIONI
017	"	001	XII	T	40	DOTTI NELLI
"	"	002	XII	T	59	HERLIM
"	"	003	XII	1°	40	DEMURU Giancarlo
"	"	004	XII	1°	59	BARICHI Massimo
"	"	005	XII	2°	40	AZZETTA Luigi
"	"	006	XII	2°	59	SANTIONI COSTANTINI Rita
"	"	007	XII	3°	40	VECCHIA Luciano
"	"	008	XII	3°	59	DI GRADIA MALANDRINI

fabbricato unità		secolo piano		decimillesimi	
015	appartamento 001	XIV	I	45	BALZAN SCHIAVON
"	" 002	XIV	I	46	MAZZA ZAYA
"	" 003	XIII	I	61	MALANDRIN Mario
"	" 004	XIII	I	53	MIRAMBOLA BOTTO Laura
"	" 005	XIV	1°	45	NICOLICH Elisabetta
"	" 006	XIV	1°	59	PAOLI Michele
"	" 007	XIII	1°	61	MARPILLERO Marco
"	" 008	XIII	1°	68	QUAGLIO Dino
"	" 009	XIV	2°	45	LIEBERHEISTER Kurt
"	" 010	XIV	2°	59	BARILE PAGNACCO Lilia
"	" 011	XIII	2°	61	MARPILLERO Marco
"	" 012	XIII	2°	68	CUCCA Salvatore
"	" 013	XIV	3°	40	DAPUNT Otto
"	" 014	XIV	3°	59	REPETTI Ugo
"	" 015	XIII	3°	61	NICOLICH Federica
"	" 016	XIII	3°	68	BRUHI/ZUCCANTE
015	" 001	XV	I	74	CONUHE VE
"	" 002	XV	I	63	FAHTUZZO Alberto
"	" 003	XV	I	65	ZULIAN BEHEDETTI
"	" 004	XV	1°	74	VALMASSOI Ademo
"	" 005	XV	1°	63	RUSCONI CAHERINI Arrigo
"	" 006	XV	1°	75	CONUHE VE
"	" 007	XV	2°	74	VALMASSOI Caterina
"	" 008	XV	2°	63	BALIN FIORENTINO

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi	
005	appartamento 009	XV	2°	75	COMUNE VE
"	" 010	XV	3°	74	ASTOLFI Riccardo
"	" 011	XV	3°	61	UHGARIA Giennandrea
"	" 012	XV	3°	<u>62</u>	6.080 UHGARIA »

- Condòmini del condominio di fondamento di san Big

gio n. 760 e 751

009	magazzino 001	-	T	62	Laipean
"	" 002	-	T	65	RASIME LU
"	" 003	II	T	41	Lebore
"	" 004	I	T	36	Paiulla
"	appartamento 005	II	1°	69	De Grandis
"	" 006	II	1°	56	Leonardi
"	" 007	I	1°	48	LEONI
"	" 008	I	1°	65	LEONI
"	" 009	II	2°	69	Vakajanni
"	" 010	II	2°	56	E'belesia
"	" 011	I	2°	48	Wickman
"	" 012	I	2°	<u>65</u>	680 RAREOTTO

- Condòmini del condominio di fondamento di san Big

gio n. 772, 773, 774, 775, 776 e 777

010	negozio 001	-	T	30	Cibinini
"	" 002	-	T	51	STAFFEO
"	magazzino 003	I	T	9	M. P. P. P.
"	appartamento 004	II	T	42	...

fabbricato	unità	scala	piano	decimillesimi	
010	appartamento 005	I	1°	66	Pochettino
"	" 006	I	1°	82	Kruin
"	" 019	II	1°	144	BENICIA
"	" 009	I	2°	67	PASETTI
"	" 010	I	2°	82	PASETTI
"	" 020	II	2°	146	MALPIERO
"	" 013	I	3°	56	BRUNI
"	" 014	I	3°	72	CA' S. BIA GIO
"	" 015	II	3°	73	BRUNO
"	" 016	II	3°	65	BRUNI
"	" 017	I	4°	102	PICCOLINI
"	" 018	II	4°	<u>115</u>	1.252 COLPASTRI

- Condòmini del condominio di fondamento di san Biagio

gio n. 781, 782/A, 782, 783, 784/A e 784

011	negozio 001	-	T	28	Gobbi
"	appartamento 014	II	T	28	Zanib
"	" 003	II	T	33	Rovelli
"	" 005	I	T	49	Scarpa
"	" 006	II	1°	32	Sini
"	" 007	II	1°	34	Guzzi
"	" 008	I	1°	56	Martini
"	" 009	I	1°	59	Macchioni
"	" 010	II	2°	32	Bianchi
"	" 011	II	2°	34	Martini

fabbricato unità			scala piano		decimillesimi	
011	appartamento	012	I	2°	56	Zanini
"	"	013	I	2°	59	FRUTONIO
012	negozio	001	-	T	30	Eysell
"	appartamento	002	III	T	38	Cafusso
"	"	003	III	1°	94	Nastano
"	"	004	III	2°	94 756	

- Condòmini del condominio di fondamento di san Biagio

gio n. 785, 786, 787, 788/A, 788, 789/A e 789

013	negozio	001	-	T	38	BLATAS
"	"	002	-	T	33	"
"	appartamento	003	I	T	67	MACH
"	magazzino	010	-	T	17	MACH
"	appartamento	004	I	1°	121	B'EREDIA'
"	"	005	I	1°	86	VIRGILI
"	"	006	I	2°	117	MORO
"	"	007	I	2°	84	SIFFREDI
"	"	008	I	3°	61	BLATAS
"	"	009	I	3°	86	CASTELLI
014	negozio	001	-	T	19	ALBERINI
"	"	002	-	T	30	W. DE SFELLER
"	magazzino	003	III	T	63	MANESCHI
"	appartamento	004	II	T	22	FRANZINI
"	"	006	II	1°	74	S. M. & V. M.
"	"	007	II	1°	30	LIUCCI

fabbricato unità		scala piano		decimillesimi	
014	appartamento 008	III	1°	27	ALBERINI
"	"	009	III	1°	63 MANESCHI
"	"	010	II	2°	74 LEVI BIANCHI
"	"	011	II	2°	30 BONINI
"	"	012	III	2°	27 DI COSMO
"	"	013	III	2°	<u>63</u> <u>1.232</u> MANESCHI
totale decimillesimi				10.000.	



Ministero della cultura
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL VENETO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

All' INSV – Istituto Nazionale di Studi Verdiani
PARMA
PEC: studiverdiani@pec.it

Alla Soprintendenza Archeologia belle arti
e paesaggio per il Comune di Venezia
e Laguna
VENEZIA
PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it

E. p. c., Al Comune
VENEZIA

PEC: patrimonio@pec.comune.venezia.it

Allegati: -

Oggetto: VENEZIA – Giudecca – Sacca Fisola – Fabbricato a destinazione d'uso abitativo, sito in Fondamenta San Biagio 786, catastalmente distinto a Venezia al C.F., foglio 17, particella 52, subb. 37 e 38, di proprietà dell' ISNV – Istituto Nazionale di Studi Verdiani di Parma - Sito UNESCO “Venezia e la sua laguna”, iscritto nella lista del Patrimonio mondiale dell'umanità a partire dal 1987 –
Verifica dell'interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 – Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169 – Articolo 47, comma 2, lett. a) –
COMUNICAZIONE di insussistenza.-

In riferimento alla nota prot. n. 46 del 27 marzo 2023, qui pervenuta in data 31 marzo 2023, con la quale codesto Ente ha chiesto di sottoporre a procedimento di verifica dell'interesse culturale l'immobile in oggetto; visto il sottostante parere della competente Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 10761 del 13 giugno 2023; vista la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto di cui al verbale della seduta in data 20 giugno 2023, si comunica, ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019, che il seguente immobile:

VENEZIA – Giudecca – Sacca Fisola – Fabbricato a destinazione d'uso abitativo, sito in Fondamenta San Biagio 786, catastalmente distinto a Venezia al C.F., foglio 17, particella 52, subb. 37 e 38, di proprietà dell' ISNV – Istituto Nazionale di Studi Verdiani di Parma,

non presenta alcun interesse culturale, per i seguenti motivi:

“L'appartamento oggetto della verifica è situato al primo piano di un volume realizzato intorno alla seconda metà del secolo scorso (probabilmente in occasione dell'intervento di ristrutturazione e restauro realizzato nel 1969 con Licenza Edilizia n.11088 Prot. Gen. n.37610 rilasciata dal Comune di Venezia in data 17.10.1969) nella zona retrostante al fabbricato principale consistente in un palazzetto gotico risalente al XVI secolo facente parte del complesso “Beni Stabili”.



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
Ca' Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420 111
PEC: sr-ven@pec.cultura.gov.it
PEO: sr-ven@cultura.gov.it



Data l'assoluta genericità delle finiture e le caratteristiche formali del tutto ordinarie, si ritiene che la porzione di immobile in oggetto non rivesta carattere di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004, artt. 10 e 12.

Trattandosi di porzione di fabbricato, vista l'impossibilità di verificare in questa fase tutte le singole unità che lo compongono, esaminata la documentazione allegata, si ritiene che tale parere possa essere rivisto in occasione di un'eventuale procedura di dichiarazione di interesse culturale".

Per i suddetti motivi l'immobile pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

Sull'immobile in oggetto vengono pertanto meno gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela della Parte seconda del d. lgs. n. 42/2004, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 55 del decreto legislativo medesimo.

Restano salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato d.lgs. n. 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore alla Soprintendenza competente, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del succitato d. lgs n. 42/2004.

Eventuali beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, conservati nell'immobile in oggetto, rimangono sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda del d.lgs n. 42/2004, con particolare riferimento agli artt. 20 e 21 in caso di eventuale spostamento.

Avverso il presente atto sono ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui all'articolo 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.-

Venezia, 20 giugno 2023

Il Presidente della Commissione regionale
Dott.ssa Marta Mazza

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82



Il Funzionario incaricato
Arch. Michele Castelli





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033


DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

 Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Venezia
 Indirizzo: Isola Della Giudecca - Fondamenta San Simeone
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 45,4274 - 12,3225

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1900
 Superficie riscaldata (m²): 157,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 157,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 528,00
 Volume lordo raffrescato (m³): 528,00

Comune catastale	Venezia(L736)				Sezione	Foglio	17	Particella	52			
Subalterni	da	37	a	37	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

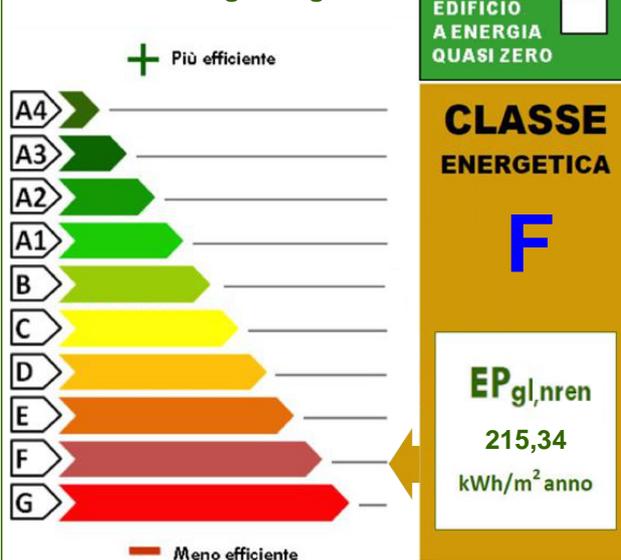
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (63,48)

Se esistenti:

G (222,19)


Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1316,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 215,34
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2993,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 3,94
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 43,66
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE SERRAMENTI		8	F (181,75)	F 181,75 kWh/m² anno



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	528,00	m ³
S - Superficie disperdente	153,60	m ²
Rapporto S/V	0,29	
EPH,nd	124,99	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0569	-
Y IE	0,5274	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epre	Epre
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2015	201500192402	Gas naturale	575,00	67,60	η_H	0,61	184,30
	Caldaia a condensazione	2015	201500192402	Gas naturale	575,00				
	Caldaia a condensazione	2015	201500192402	Gas naturale	460,00				
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2017	201500192402	Energia elettrica	2,30	100,60	η_C	3,28	13,60
	HP elettrica aria-aria	2017	201500192402	Energia elettrica	2,30				
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2015		Gas naturale	575,00	83,20	η_W	0,05	17,44
	Caldaia a condensazione	2015		Gas naturale	575,00				
	Caldaia a condensazione	2015		Gas naturale	460,00				
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	MATTEO ROSSI	
Indirizzo	VIA A. LAURINSICH 8 PARMA(PR)	
E-mail	ing.matteorossi@gmail.com	
Telefono	0521282200,3388343019	
Titolo	Ing.	
Ordine/iscrizione	Ingegneri / 68 / PR	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 04/05/2023



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	--	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 5



DOTT. ARCH.
PIER LUIGI BONTEMPI

Spett.le
Istituto Nazionale di Studi Verdiani
Palazzo Cusani – Casa della Musica
P.le San Francesco, 1
43121 Parma
direzione@studiverdiani.it

RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

riguardante

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale posta al piano primo int. 4 e soffitta posta al piano quarto (sottotetto), facente parte di edificio condominiale ubicato nel Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786**.

Il Condominio, inoltre, fa parte di un complesso immobiliare denominato originariamente 'Istituto Romano dei Beni Stabili', costituito da edifici di varie tipologie, delle quali alcune storiche, che formano un comparto (supercondominio) con al centro un'area cortilizia a giardino interno, caratterizzata da percorsi pedonali con zone a verde ed alberate.

Io sottoscritto:

arch. Pier Luigi Bontempi, nato a Parma il 17 ottobre 1958, c.f. BNT PLG 58R17 G337C
domicilio professionale V.lo Vallaria, 2 – 4312 Parma

tel. +39 0521 1892075 - cell. +39 348 2250887

pierluigi.bontempi@studioplb.com - pierluigi.bontempi@archiworldpec.it

iscrizione Albo Ordine Architetti della Provincia di Parma n.306

incaricato da:

Istituto Nazionale di Studi Verdiani, Palazzo Cusani – Casa della Musica, P.le San Francesco, 1
- 43121 Parma - C.F. / P.IVA 80006190344

in relazione all'immobile:

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale posta al piano primo int. 4 e soffitta posta al piano quarto (sottotetto), facente parte di edificio condominiale ubicato nel Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786**.

Riporto di seguito l'attestazione di conformità catastale e la relazione urbanistica edilizia eseguite, come richiesto ai fini della vendita dell'immobile sopra citato.

A.
ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi dell'immobile, rilevati dal Catasto dei Fabbricati di Venezia in data 08.02.2023 (Avvenuta denuncia di Variazione in data 08.02.2023 - all. A):

Immobili siti in Venezia, Comune di Venezia, Provincia di Venezia, ad uso residenziale, appartamento posto al piano primo (int. 4) e soffitta posta al piano quarto (sottotetto) dell'edificio condominiale ubicato in Fondamenta San Biagio, 786, Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca - censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Venezia, con i seguenti estremi:

Unità immobiliari ad uso residenziale

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categ.	Classe	Consist.	Superf. Catast.	Rendita
	17	52	37	A/2	2	9	188	1.816,95
	17	52	38	C/2	2	5	8	2,58

Intestati a:

N.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	Istituto Nazionale di Studi Verdiani	80006190344	Proprietà per 1/1

2. Descrizione dell'immobile, come verificato da sopralluogo eseguito in data 19/12/23:

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo - int.4, ubicato nel condominio denominato 'San Biagio 785/789', Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786 (condominio individuato con il n.13 nel Regolamento Condominiale)**, facente parte del complesso immobiliare denominato originariamente 'Istituto Romano dei Beni Stabili' (supercondominio).

L'unità abitativa è composta dai seguenti locali: un ingresso, un ripostiglio, un disimpegno, un corridoio, tre camere, una cucina, una sala da pranzo, una sala, un salotto/studio, due servizi igienici.

Quanto sopra rilevato dai seguenti documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Venezia:

- o planimetria catastale presentata il 08/02/2023, estratta in copia il 08/02/2023 (Variazione Catastale - all. B);

Locale ad uso soffitta, posto al piano quarto (sottotetto), ubicato nel condominio denominato 'San Biagio 785/789', Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786 (condominio individuato con il n.13 nel Regolamento Condominiale)**, facente parte del complesso immobiliare denominato originariamente 'Istituto Romano dei Beni Stabili' (supercondominio).

L'unità soffitta è composta dal seguente locale: un vano sottotetto.

Quanto sopra rilevato dai seguenti documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Venezia:

- o planimetria catastale presentata il 08/02/2023, estratta in copia il 08/02/2023 (Variazione Catastale - all. C);

a detta data ultima planimetrie agli atti,
da verifica eseguita durante il sopralluogo in data 19/12/23,
in data odierna:

DICHIARO

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal D.L. 21 maggio 2010 n. 78,

che

i sopra riportati dati catastali e le sopra indicate ed allegate planimetrie catastali

sono conformi allo stato di fatto

sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

NOTE E OSSERVAZIONI

- o NESSUNA

Parma, 28/12/2023

arch. Pier Luigi Bontempi



Allegati:

all. A) VARIAZIONE CATASTALE 08/02/2023

all. B) PLANIMETRIA CATASTALE 08/02/2023 - Unità Abitativa

all. C) PLANIMETRIA CATASTALE 08/02/2023 - Unità Soffitta

B.
RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In relazione all'immobile specificato a pagina 1:

DICHIARO CHE

I. Per dichiarazioni, o documentazione, fornite dalla Proprietà riguardanti l'immobile:

- atto di successione
Conseguimento e Accettazione di Legato
Notaio in Parma dott. Marco Micheli in data 08/06/2012
Dichiarazione di Successione
Agenzia delle Entrate -Venezia
Presentazione n.248 - Volume 9990/2013 in data 28.02.2013 prot.n.23320

II. In data 21/01/21 è stato, inoltre, eseguito accesso agli atti depositati presso:

- Archivio Storico Comunale di Venezia.

La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza.

Il sottoscritto tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze ed errori conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

In relazione all'immobile sopra identificato, presso gli enti sopraindicati sono stati individuati i seguenti atti, precisando che l'unità immobiliare attuale coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i titoli edilizi e i certificati sotto indicati.

A questi fini si può certificare che l'edificio condominiale ubicato nel Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786**, esiste nel suo sedime storico da prima del 1967.

A) TITOLI EDILIZI / VINCOLI

- Edificio condominiale
Licenza Edilizia n.1108/1969 rilasciata dal Comune di Venezia in data il 17/10/1969 (prot. gen. 37610), riguardante la ristrutturazione completa dell'immobile
- Con Decreto Ministeriale in data 28.03.1974 l'unità immobiliare in oggetto è stata sottoposta al vincolo della legge 01.06.1939 n.1089, con conseguente diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Con decreto ministeriale in data 28.03.1974 l'unità immobiliare in oggetto è stata sottoposta al vincolo della legge 01.06.1939 n.1089,

con conseguente diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

- Il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per il Veneto - in data 20.06.2023 ed in riferimento alla nota prot. n. 46 del 27 marzo 2023, pervenuta in data 31 marzo 2023, dichiara - ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019 - che l'immobile in oggetto 'non presenta alcun interesse culturale', pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

B) AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

- In relazione all'immobile condominiale, di cui alla presente relazione, la relativa abitabilità è stata rilasciata in data 12.12.1972 Prot. n.62464

C) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo - int.4, ubicata nel condominio denominato 'San Biagio 785/789', Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786**

- Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici APE Certificato Codice Identificativo 48083/2023 valido fino 04/05/2033 (*all. D*)

D) ATTI DI PROVENIENZA

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo - int.4, e unità immobiliare ad uso soffitta, posta al piano quarto (sottotetto), ubicate nel condominio denominato 'San Biagio 785/789', Centro Storico di Venezia, Isola della Giudecca – **Fondamenta San Biagio, 786**

derivano dai seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita del giorno 8 giugno 1995 - notaio dott. Gianluigi Giavi di Padova (n.22.947 rep.n.4.206 - Registrato a Padova in data 16.08.1995 n.05351 serie 1V)
- atto di successione
Conseguimento e Accettazione di Legato
Notaio in Parma dott. Marco Micheli in data 08/06/2012
Dichiarazione di Successione
Agenzia delle Entrate -Venezia
Presentazione n.248 - Volume 9990/2013 in data 28.02.2013 prot.n.23320

E) ULTERIORI VERIFICHE, NOTE E OSSERVAZIONI

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato, oltre quelle espressamente indicate nella relazione stessa, non ha effettuato ulteriori verifiche sull'immobile, né conseguentemente assume alcuna responsabilità in ordine.

F) CORRISPONDENZA

L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, e delle osservazioni riportate al punto F),

sono corrispondenti agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati.

La presente relazione è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliari descritte ed identificate catastalmente nelle pagine 1-2-3, e non riguarda pertanto eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate.

Parma, 28/12/2023



arch. Pier Luigi Bontempi

Allegati:

all. D) Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici APE Certificato Codice Identificativo
48083/2023 valido fino 04/05/2033



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: VE0031202

Codice di Riscontro: 000A84AX6

Operatore: DOCFA_

Comune di VENEZIA (Codice: D1AA) Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 2

Unita' in variazione n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: 2

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		17	52	30								
2	C		17	52	37	ISOLA GIUDECCA (GIUDECCA), 786, p. 1	003	A/2	2	9	188	1.816,95	
3	C		17	52	38	ISOLA GIUDECCA (GIUDECCA), 786, p. 4	003	C/2	2	5	8	2,58	

Ricevuta di pagamento di euro 100,00

Quietanza n. 714451 del 08/02/2023

Richiedente: CBSFPP62L02H720Q

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 3040 del 08/02/2023 della Direzione Provinciale di VENEZIA

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 100,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 100,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 729183 del 08/02/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	VE0031202		100,00	2/u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	100,00

TOTALI:

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
DBT/LSN

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0031202 del 08/02/2023

Comune di Venezia

Isola Giudecca (giudecca)

civ. 786

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 17
Particella: 52
Subalterno: 37

Compilata da:
Cabassa Filippo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Parma

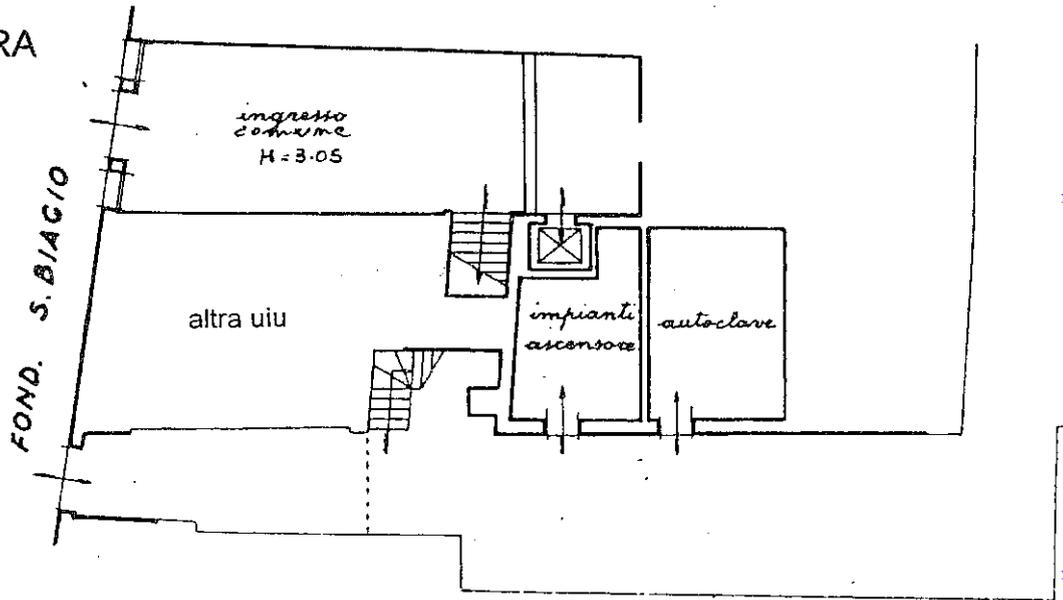
N. 388

Planimetria

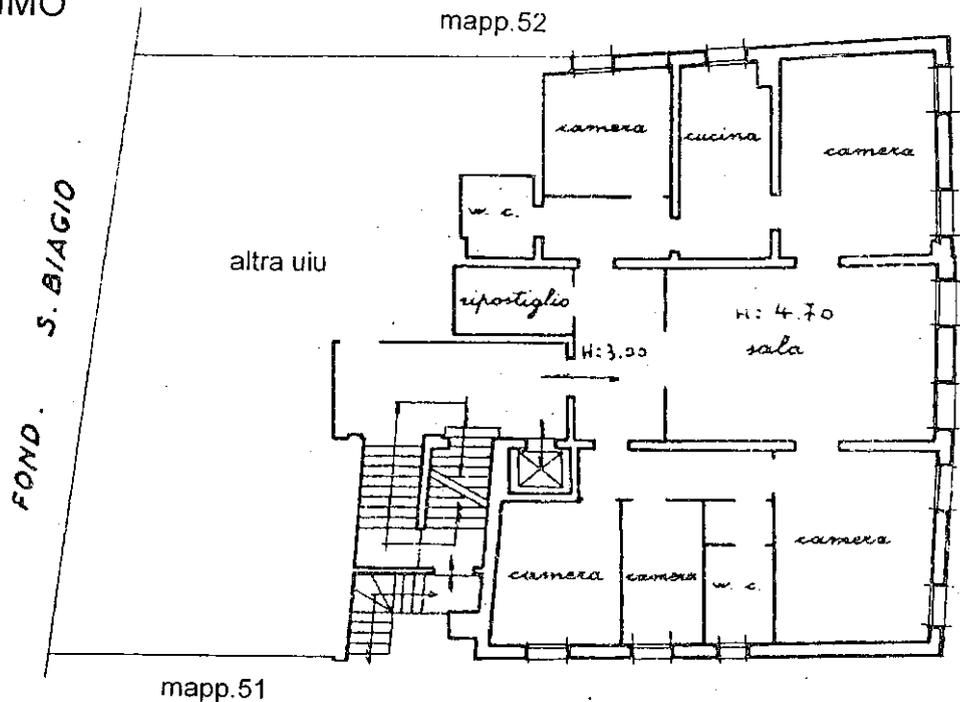
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



mapp.51

mapp.52

mapp.52



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0031202 del 08/02/2023

Comune di Venezia

Isola Giudecca (giudecca)

civ. 786

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 52

Subalterno: 38

Compilata da:
Cabassa Filippo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Parma

N. 388

Planimetria

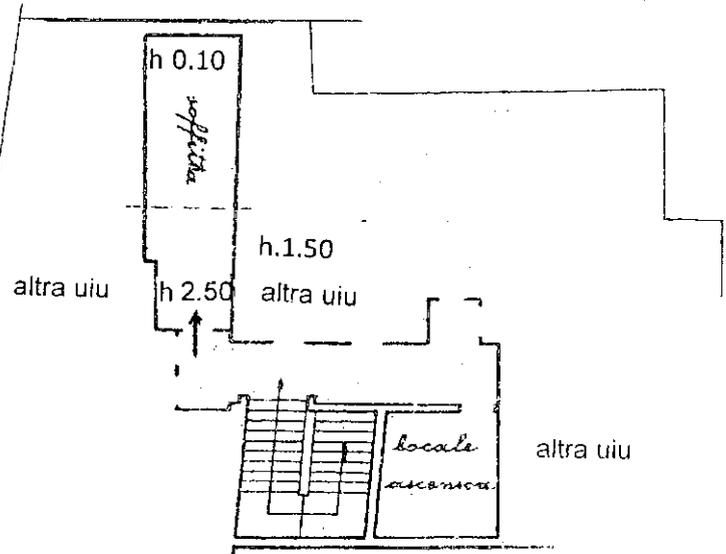
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO SOFFITTA

mapp.52

FOND. S. GIAGIO



mapp.52





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Venezia
 Indirizzo: Isola Della Giudecca - Fondamenta San Simeone
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 45,4274 - 12,3225

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1900
 Superficie riscaldata (m²): 157,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 157,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 528,00
 Volume lordo raffrescato (m³): 528,00

Comune catastale	Venezia(L736)	Sezione	Foglio	17	Particella	52
Subalterni	da 37 a 37	da a	da a		da a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

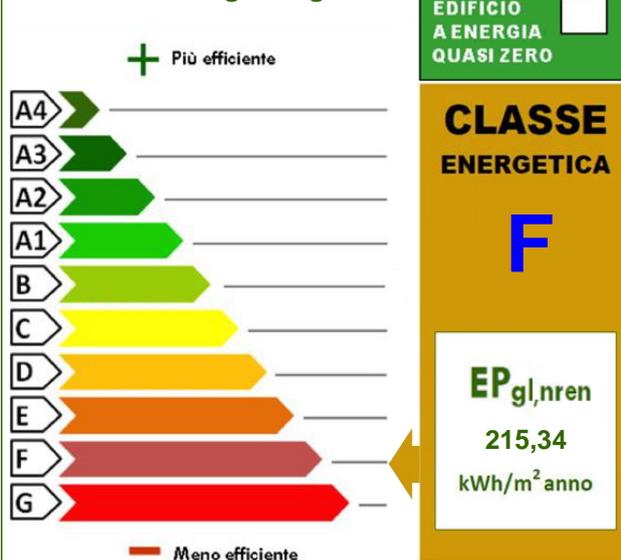
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (63,48)

Se esistenti:

G (222,19)

Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1316,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 215,34
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2993,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 3,94
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 43,66
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE SERRAMENTI		8	F (181,75)	F 181,75 kWh/m² anno



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	528,00	m ³
S - Superficie disperdente	153,60	m ²
Rapporto S/V	0,29	
EPH,nd	124,99	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0569	-
Y IE	0,5274	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Eprenren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2015	201500192402	Gas naturale	575,00	67,60	η_H	0,61	184,30
	Caldaia a condensazione	2015	201500192402	Gas naturale	575,00				
	Caldaia a condensazione	2015	201500192402	Gas naturale	460,00				
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2017	201500192402	Energia elettrica	2,30	100,60	η_C	3,28	13,60
	HP elettrica aria-aria	2017	201500192402	Energia elettrica	2,30				
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2015		Gas naturale	575,00	83,20	η_W	0,05	17,44
	Caldaia a condensazione	2015		Gas naturale	575,00				
	Caldaia a condensazione	2015		Gas naturale	460,00				
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	MATTEO ROSSI	
Indirizzo	VIA A. LAURINSICH 8 PARMA(PR)	
E-mail	ing.matteorossi@gmail.com	
Telefono	0521282200,3388343019	
Titolo	Ing.	
Ordine/iscrizione	Ingegneri / 68 / PR	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 04/05/2023



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 48083/2023 VALIDO FINO AL: 04/05/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: b21af56825

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Rossi Matteo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 5