ALLEGATO N° 2 9

All'Esperto Stimatore

Gentile Dott.ssa
Arch. Laura Ghezzi

A MEZZO PEC: laura.ghezzi@archiworldpec.it

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 34/2026 – Tribunale Ordinario di Venezia

Il/La sottoscritto/a [redacted]

in qualità di Amministratore pro-tempore

del Condominio [redacted] c. f. [redacted]

con sede in VIA LAZZARI, 8, 10, 12 MESTRE (VE)

Gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare sono siti in:

Comune di Venezia, località Mestre, Via Antonio Lazzari n. 8 int. 7 (appartamento)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

- **Foglio 135, particella 2439, sub. 7 (Abitazione)**
  (ex Sez. Urb. ME, Foglio 14, particella 2439, sub. 7)

Dati identificativi della proprietà:

[redacted] (proprietario per 1/2)

[redacted] (proprietaria per 1/2)

ALLEGATO N° 2 9

Re:Esecuzione Immobiliare n. 34/2026 Tribunale di Venezia - Richiesta dati e Richiesta documenti

Da [redacted]>
A **laura.ghezzi@archiworldpec.it** <laura.ghezzi@archiworldpec.it>
Data giovedì 18 giugno 2026 - 10:41

Buongiorno, allego alla presente la documentazione richiesta.
Preciso che come si evince dall'estratto conto allegato il costo della gestione ordinaria 2025/26 (in corso) è pari alla differenza tra il totale richiesto ed il saldo della gestione precedente (39.789.21 - 35.981.61) e cioè **€ 3.807,60**
Unita alla gestione straordinaria dei nuovi ripartitori di riscaldamento pari a **€ 696,20**

Mentre per la gestione precedente 2024/2025 il totale della spesa ordinaria è pari alla differenza come indicato in verde nell'allegato del consuntivo e cioè di **€ 3.707,72**

Non ci sono versamenti da decenni.
saluti
[redacted]

--

Studio Amministrazioni Condominiali
[redacted]
email[redacted]
Orario Apertura al pubblico soto su appuntamento:
Dal Lunedì al Venerdì dalle 09:00 alle 12:00

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio e negli allegati sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione.
Grazie
Prima di stampare, pensa all'ambiente - Think about the environment before printing

> Da laura.ghezzi@archiworldpec.it
> A [redacted]
> Cc
> Data Wed, 17 Jun 2026 15:30:06 +0200
> Oggetto Esecuzione Immobiliare n. 34/2026 Tribunale di Venezia - Richiesta dati e Richiesta documenti
>
> Esecuzione Immobiliare n. 34/2026 - Tribunale di Venezia
> Richiesta dati e Richiesta documenti
>
> Si prega di prendere visione dei documenti allegati.
>
> L'Esperto nominato
> Arch. Laura Ghezzi

Tabella Millesimale di proprietà.pdf
Estratto conto ord. e str. al 18.06.2026.pdf
94 Regolamento Nuova Mestrina.pdf

ALLEGATO N° 2 9

Estratto Consuntivo 2024-2025.pdf
Dichiarazione.pdf

CONDOMINIO
NUOVA MESTRINA
Via Lazzari n. 8 - 10 - 12
MESTRE

ALLEGATO N° 3 0

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ART. 1

Forma oggetto del seguente regolamento di condominio i fabbricati siti in Mestre - Via Lazzari n° 8 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18 e Piazza XXVII Ottobre n° 25 - 26 - 27.

ART. 2

Ciascun comproprietario si obbliga per sè ed in solido per i suoi eredi, successore ed aventi causa, nonchè per gli eventuali conduttori, ad osservare il presente regolamento con le sue eventuali modifiche, che nell'interesse comune venissero prese dall'assemblea.

ART. 3

Ciascun condominio deve notificare all'Amministratore del condominio il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato nei locali di sua proprietà, facenti parte del presente condominio.

ART. 4

Sono PROPRIETA' COMUNE ed indivisa tra i condomini e dovranno quindi restare al servizio di tutte le porzioni di proprietà particolari:
a) il terreno sul quale sorgono gli edifici, le loro fondazioni, le loro strutture portanti, le superfici coltivate a giardino, le coperture;
b) le gronde, i tetti, i portoni d'ingresso, gli ingressi principali, i cancelli di entrata, le scale, i suoi ripiani, gli anditi, i locali contenenti i contatori dell'acqua e luce, il locale destinato a portierato i locali della caldaia, la cisterna del gasolio, i locali delle macchine dell'ascensore, le scale e i corridoi di accesso delle soffitte, le parti comuni di queste ultime; la rampa di accesso al garage interrato ed il garage interrato ad esclusione delle aree di questo in proprietà esclusiva;
c) l'ascensore e le sue installazioni, la caldaia, gli impianti luce e di riscaldamento nelle parti e nei locali comuni e di uso comune;
d) la rete delle fognature, del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica del telefono, della TV, sino all'ingresso nei singoli appartamenti, i tubi di scarico e le canne fumarie;
in generale sono comuni ed indivisibili le parti degli edifici, le opere, le installazioni ed impianti ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso degli edifici.
Il tutto con limiti, per quanto riguarda le spese, di cui alla'art. 1123 II° e III° comma C.C.
Gli enti comuni non potranno essere nemmeno temporaneamente occupati od ingombranti dai singoli condomini, tanto meno con costruzioni, sia pure di carattere provvisorio.
Sono considerate d'interesse comune dei condomini le facciate dello

stabile, anche se di proprietà singola, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, ecc. Qualunque modifica deve pertanto essere previamente approvata dall'Assemblea, con la maggioranza di legge secondo gli art. 1120 e 1121 C.C.

ART. 5

L'entità delle rispettive quote di compravendita dei singoli partecipanti a condominio è espressa in millesimi, indicati nella tabella allegata sotto voce "Tabella millesimali".
Il Condominio non può, pur se rinuncia all'uso delle proprietà, sottrarsi al contributo per le spese per la loro conservazione.

ART. 6

La destinazione dei due fabbricati è di civile abitazione o studi professionali con esclusione dei piani terra prospicenti Via Lazzari, P.za Barche, che sono adibiti a negozi e pubblici esercizi, dei primi e secondi piani che possono essere adibiti ad uso uffici, dei piani sottotetto che sono adibiti ad uso magazzino, il piano interrato che è adibito a garage con posti macchina di proprietà individuale. E' fatto salvo ogni eventuale preuso il quale sarà limitato alle persone fisiche o giuridiche che ne fruiscono. E' fatto espresso divieto:
a) di destinare gli alloggi e i locali dell'edificio a scuole di qualsiasi tipo, ambulatori e palestre di ginnastica, sede o recapiti di associazioni politiche, sindacali o assistenziali, albergo, pensione o qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini;
b) di applicare targhe sulla facciata, sulle scale e piani, eccezione fatta per le targhette sulle porte d'ingresso, per le targhe professionali e per ufficio che dovranno essere contenute in un unico raccoglitore esterno;
c) di battere tappeti, abiti, biancheria, ecc. prima delle ore 9 e dopo le ore 11, fermo restando che tale operazione deve essere fatta (per gli appartamenti dove ciò sia possibile) dalle finestre e balconi verso il cortile, non da quelli verso la strada e meno ancora dalla tromba delle scale;
d) di gettare nei vasi di gabinetto e nei lavandini materie che possono ostruire i condotti, rovesciare acqua e spandere immondizie fuori dai luoghi a ciò destinati, gettare oggetti dalle finestre o dai balconi, imbrattare le facciate, l'ingresso, le scale o altri luoghi;
e) di depositare sui pianerottoli, nell'andito o in altri luoghi di passaggio, biciclette, motociclette od altri veicoli;
f) di provocare odori o esalazioni contrastanti con il decoro del caseggiato e con il riguardo dovuto ai vicini;
g) è altresì vietato affiggere insegné, manifesti ed avvisi sui muri sulle colonne se non nelle forme consentite dalla legge;

h) di inaffiare i fiori e piante sui davanzali delle finestre e balconi in modo da provocare stillicidio; collocare sui balconi mobili od altro, anche se a carattere provvisorio, che rechino pregiudizio alla estetica od alla stabilità del caseggiato;

Viene comunque vietato qualsiasi godimento che possa provocare danno o disturbo agli abitanti dello stabile per vibrazioni, rumori esalazioni oppure per ragioni di indole morale e di decoro.
E' vietato dopo le 24 di suonare, cantare, ballare.

ART. 7

L'Assemblea dei condomini potrà deliberare norme alle quali i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose e del decoro dell'edificio.

ART. 8

Il condomino che, assentandosi, intenda lasciare disabitato e chiudere il suo alloggio è invitato a consegnare le chiavi della porta d'ingresso a persona reperibile facilmente, dandone avviso all'amministratore, affinchè in caso di necessità, sia possibile accedere ai locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che possano recare danno agli altri condomini.

ART. 9

In caso di trasferimento di proprietà, il condominio è tenuto a comunicare all'Amministratore le generalità dei nuovi proprietari ed a fare conoscere ed accettare agli stessi il contenuto del regolamento di condominio e delle eventuali variazioni apportatevi.
Tale conoscenza ed accettazione dovrà essere espressamente richiamata nell'atto di trasferimento.

ART. 10

Gli edifici devono essere assicurati per l'intero valore degli stessi contro i danni del fuoco, del fulmine, e dello scoppio del gas ed apparecchi a vapore e contro i rischi di responsabilità civile. L'indennità liquidata dovrà essere reimpiegata nella ricostruzione.

ART. 11

Tutti i condomini devono contribuire alla spesa secondo i millesimi indicati nelle tabelle allegate, che fanno parte integrante del presente regolamento. Le spese comuni saranno ripartite come segue:

a) in base ai millesimi di proprietà; contributo di fognatura una tantum spese di manutenzione straordinaria, asfaltatura, marciapiedi e manutenzione del giardino, contatori servizi con l'onere della potenza e attrezzatura per i servizi vari, spese di amministrazione, eventuali salari, comprese le varie previdenze; le assicurazioni infortuni, le varie assicurazioni sullo stabile, cortile e giardino, quelle per la manutenzione ordinaria e riparazione dei giardini, dell'antenna TV ed in genere di tutte le altre parti ed impianti comuni;
b) in base ai millesimi ascensore (suddivise per scala):
quelle per l'esercizio e la ordinaria manutenzione degli ascensori, mentre quelle relative alle riparazioni straordinarie o sostituzione impianto, verranno ripartite fra tutti i condomini utenti secondo i millesimi di proprietà;
c) imbase i millesimi di riscaldamento:
le spese di manutenzione, di riparazione ordinaria e straordinaria e di esercizio dell'impianto di riscaldamento. Resta convenuto che nessuno dei proprietari potrà sottrarsi all'intero concorso delle spese di riscaldamento, per nessun motivo, anche se non siano stati abitati i locali durante il periodo di riscaldamento.
d) in base ai consumi indicati dei singoli contatori: i consumi dell'acqua calda e fredda.

ART. 12

I condomini hanno diritto di rivalsa nei confronti dei conduttori per tutte le spese di esercizio. Rimangono a carico dei condomini le spese relative alla manutenzione straordinaria della proprietà comune.
I pagamenti delle spese condominiali devono essere effettuati in 3 rate quadrimestrali con scadenza il 31 maggio, 30 settembre e 31 gennaio di ciascun anno. In caso di ritardo nel pagamento, fermo restando il diritto dell'amministratore di richiedere al giudice competente il decreto ingiuntivo, saranno conteggiati gli interesse convenzionali.

ART. 13

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Egli dura in carica un anno, ma può anche essere revocato in qualunque tempo dell'Assemblea.
Egli è retribuito nella misura che sarà determinata annualmente dall'assemblea dei condomini.

ART. 14

L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli proprietari ed a terzi, anche in giudizio.
In tale qualità, previa autorizzazione dell'Assemblea, può promuovere azioni sia nei confronti dei condomini, che contro terzi e può essere convenuto in giudizio o ricevere legalmente notificazioni delle ordinanze dell'autorità e degli atti in genere interessanti il condominio.

ALLEGATO N° 3 0

ART. 15

L'Amministratore è autorizzato a provvedere alle spese di condominio. L'Amministratore compila un preventivo di spese ed un progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri ed alle norme stabilite nel presente regolamento. L'Amministratore indicherà anche i fondi da accantonamento, ammortamento impianti, indennità di licenziamento.
In base al preventivo e al progetto di ripartizione spese, approvato dall'assemblea dei condomini, l'Amministratore ha il diritto di esigere da ciascun condomino le somme risultanti a suo carico, secondo laterazioni stabilite.

ART. 16

L'Amministratore inoltre provvede:
a) alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti;
b) all'assunzione ed a licenziamenti delle persone addette alla pulizie;
c) a tutti gli atti in genere che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.

ART. 17

L'Amministratore dovrà curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile ed ha la sorveglianza sull'andamento dei servizi comuni (ascensore, riscaldamenti, acqua illuminazione ecc.).
Per l'espletamento di tale mandato ad esso o a persona da lui incaricata compete il diritto di visita ed ispezione dei locali comuni, nonchè occorrendo, degli appartamenti, previi gli opportuni accordi con i proprietari rispettivi.

ART. 18

L'Amministratore stabilirà le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente regolamento, secondo le eventuali raccomandazioni dall'Assemblea ove possibile.

ART. 19

L'Amministratore deve tenere:
a) il registro dei verbali;
b) il libro cassa per l'annotazione delle entrate e delle uscite;
c) l'elenco dei proprietari con le loro generalità e con l'indicazione del domicilio e residenza degli inquilini.
Se fra i condomini vi fossero persone giuridiche, dene tenere annotazione dei rispettivi ammicistratori e loro domicilio.
d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni singolo condomino;
e) un piano planimetrico dell'immobile;
f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

ALLEGATO N° 3 0

ART. 20

L'esercizio finanziario chiude ogni anno al 30 Aprile.
Le somme risultanti a debito dei singoli condomini, dovranno essere corrisposte entro 15 giorni dalla comunicazione dell'amministratore.
Oltre l'interesse legale, sarà dovuto anche il risarcimento per la svalutazione monetaria secondo l'aumento del costo della vita, secondo i dati della Camera di Commercio di Venezia.

ART. 21

L'Amministratore ha la facoltà di invitare i condomini all'esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessarie.
Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto.
Trazcorsi 10 giorni dall'invito scritto di cui sopra, l'Amministratore avrà il diritto di fare eseguire direttamente le opere a carico dei singoli proprietari dagli stessi omesse, e addebitarne le spese sostenute.

ART. 22

Tutti i condomini si riuniranno in assemblea ordinaria ogni anno entro 45 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, fissata al 30 Aprile di ogni anno.

ART. 23

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore, amezzo di lettere raccomandata indirizzata singolarmente a ciascun condominio e spedita almeno 8 giorni prima della data fissata per la convocazione.
La lettera raccomandata di convocazione dovrà contenere l'ordine del giorno ed alla stessa dovrà essere allegata copia del rendiconto del bilancio preventivo e del progetto di riparto spese, con indicazione che i libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale di gestione e del bilancio sono posti a disposizione dei condomini per ogni opportuno controllo.
L'avviso dovrà anche contenere l'indicazione del luogo, del giorno, della ora e della data d'adunanza in seconda convocazione, a norma dell'art. 1136 C.C.
La convocazione dell'Assemblea sarà comunicata, per conto dei condomini, anche ai rispettivi conduttori i quali potranno intervenire all'Assemblea condominiale in sostituzione dei locatori per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento.

ART. 24

I convenuti all'assemblea, trascorsi quindici minuti dopo l'ora fissata, nomineranno un Presidente e un Segretario.
Per la costituzuine dell'Assemblea e per la validità delle loro deliberazioni, si applica l'art. 1136 C.C.;
La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza. Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare per delega scritta che sarà conservata sino alla decadenza del diritto di impugnazione delle deliberazioni.

ALLEGATO N° 3 0

ART. 25

Tutte le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità al presente regolamento obbligano anche i comproprietari dissenzienti o non intervenuti (ai quali ultimi dovranno essere notificate), salvo il diritto di opposizione a norme dell'art. 1137 C.C.

ART. 26

Dalla deliberazione dell'assemblea si redige processo verbale, il quale dovrà contenere:
a) luogo, data dell'adunanza e ordine del giorno;
b) cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentanti con la indicazione delle rispettive quote di condominio;
c) la nomina del Presidente e del Segretario e la costituzione della regolarità dell'assemblea;
d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna con i denominativi dei votanti dissenzienti e astenuti;
e) qualunque dichiarazione di cui si richiede l'inserzione a verbale. Il verbale deve essere trascritto nel registro dei verbali.

ART. 27

Per modifiche ed innovazioni alle singole proprietà regolarmente approvate dalle competenti autorità, dovrà essere data dal condominio preventiva comunicazione dell' Amministratore.

ART. 28

Per quanto non è specificatamente previsto dal presente regolamento saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

Mestre, 11 giugno 1977.

** ELENCO NOMINATIVI ASSEMBLEA **

ALLEGATO N° 3 1

Pagina: 1

94 NUOVA MESTRINA

Cognome e Nome	Persona	Unita'	Millesimi
[redacted]	(P)	22	18,0000
	(P)	23	18,0000
			36,0000
[redacted]	(P)	17	22,0000
[redacted]	(P)	27	18,0000
[redacted]	(P)	26	17,0000
[redacted]	(P)	32	1,0000
[redacted]	(P)	30	1,0000
[redacted]	(P)	3	38,0000
[redacted]	(P)	12	30,0000
[redacted]	(P)	24	18,0000
[redacted]	(P)	6	36,0000
[redacted]	(P)	21	32,0000
[redacted]	(P)	40	1,0000
[redacted]	(P)	9	34,0000
	(P)	35	1,0000
			35,0000
[redacted]	(P)	1	92,0000
	(P)	14	21,0000
	(P)	15	21,0000
			134,0000
[redacted]	(P)	37	32,0000
[redacted]	(P)	5	37,0000
[redacted]	(P)	29	25,0000
[redacted]	(P)	7	36,0000
[redacted]	(P)	2	39,0000
	(P)	33	1,0000
			40,0000
[redacted]	(P)	20	36,0000
[redacted]	(P)	11	32,0000
[redacted]	(P)	36	72,0000
	(P)	39	1,0000
			73,0000
[redacted]	(P)	18	21,0000
	(P)	19	21,0000
			42,0000
[redacted]	(P)	34	1,0000
	(P)	38	16,0000
			17,0000
[redacted]	(P)	13	29,0000
[redacted]	(P)	10	34,0000
[redacted]	(P)	31	2,0000
[redacted]	(P)	16	22,0000
[redacted]	(P)	25	18,0000
[redacted]	(P)	8	36,0000
[redacted]	(P)	28	31,0000
[redacted]	(P)	4	39,0000
Totale Persone e Millesimi di Generale di Proprieta`	32		1.000,0000