Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

Contro:

N° R.G.E. **34/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Azzolini**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI
Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L
Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE
Telefono: 320 3384010
Email: laura.ghezzi@live.com
Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it

SCHEDA RIASSUNTIVA

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 6.000,00 capitale: € 4.515,82

derivante da: Decreto ingiuntivo

SOGGETTI A FAVORE

con sede in

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 397.510,74

derivante da: Verbale di separazione omologato

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 13.000,00 capitale: € 10.926,98

derivante da: Decreto ingiuntivo

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 20.397,26 capitale: € 18.693,00

derivante da: Decreto ingiuntivo

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione di € 344.314,60

capitale: € 172.157,30

derivante da: Ruolo

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

DOMANDA GIUDIZIALE

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Domanda Giudiziale

Descrizione: Ordinanza introduttiva giudizio di divisione art. 600 c.p.c.

SOGGETTI A FAVORE

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Venezia (VE), località Mestre, Via Antonio Lazzari n. 8, interno 7

4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 291.500,00 (duecentonovantunomilacinquecento/00)

importo totale delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni
Euro 8.211,52 (ottomiladuecentoundici/52) (vedi punto 7.)

costo delle cancellazioni / restrizioni dei beni relativo alle formalità pregiudizievoli
Euro 5.661,12 (cinquemilaseicentosessantuno/12) salvo variazioni (vedi punto 6.)

SOMMARIO

0. PREMESSA pag. 7

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. pag. 9

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI pag.10

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI pag.11

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI pag.16

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI pag.25

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI pag.27

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE pag.38

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI pag.39

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE pag.43

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI pag.43

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI pag.44

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA pag.45

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA pag.46

0. PREMESSA

In data 04/06/2026, l'Ill.mo G.E. Dott. Carlo Azzolini ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 34/2026, come da quesiti di seguito elencati.

In data 04/06/2026, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data 05/06/2026, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina iniziale, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte dei singoli quesiti.

Quesiti

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:** ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** – ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
   1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
      - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
      - atti di asservimento urbanistici
      - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
      - altri pesi e limiti d'uso
   2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
      - iscrizioni
      - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis**;

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

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

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 16 aprile 2026 dalla dott. Jacopo Brunello, Notaio in Treviso, iscritto al ruolo presso il Collegio Notarile del Distretto di Treviso.

- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

2. GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

- **Cognome e nome:**
- **Nato a / il:**
- **Residente in:**

- **Codice Fiscale:**
- **Regime patrimoniale rispetto ai beni immobili pignorati: separazione dei beni**

Nota:

- ha contratto matrimonio con

Con sentenza del Tribunale di in data trascritta negli atti di matrimonio del Comune di Anno è stata pronunziata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da con di cui all'annotazione in data Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data

- ha contratto matrimonio con nel Comune di L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di

(cfr. con allegati nn. 3, 4)

//

- **Cognome e nome:**
- **Nata a / il:**
- **Residente in:**

- **Codice Fiscale:**
- **Regime patrimoniale rispetto ai beni immobili pignorati: separazione dei beni**

Nota:

- ha contratto matrimonio con nel Comune di L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di

Con sentenza del Tribunale di in data trascritta nei registri di matrimonio del Comune di è stato pronunziato lo scioglimento del matrimonio contratto da con di cui all'annotazione in data Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in dat

- ha contratto matrimonio con il nel Comune di L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di anno

(cfr. con allegati nn.5, 6)

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**
- **per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in ditta**

(congiuntamente pignorati per l'intero della piena proprietà)

LOTTO UNICO

A) Piena proprietà per l'intero di:

Appartamento sviluppato al piano quarto con magazzino ubicato al piano ottavo-sottotetto, della superficie catastale totale di 148 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Via Antonio Lazzari n. 8, interno 7, facente parte del Condominio denominato "Nuova Mestrina".

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 2439, Subalterno 7
(ex Sez. Urb. ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7)
Via Antonio Lazzari n. 8, piano 4
Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani
Superficie catastale totale 148 mq.
Rendita Catastale Euro 1.347,18
(cfr. con allegati nn.7, 8, 9, 10, 11, 12)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- le proporzionali quote sulle aree e sulle parti comuni dell'edificio, così come risultanti dal titolo di provenienza.

CONFINI

appartamento – piano quarto

Nord : parzialmente confina con vano scala comune e vano ascensore comune
parzialmente prospetta su scoperto condominiale

Est : confina in aderenza con altro fabbricato

Sud : prospetta su Piazza XXVII Ottobre

Ovest : parzialmente confina con altro appartamento stesso fabbricato
parzialmente confina con vano scala comune e vano ascensore comune

magazzino – piano ottavo-sottotetto

Nord : confina con corridoio comune

Est : confina con altro magazzino stesso fabbricato

Sud : confina con parte finale del piano sottotetto

Ovest : confina con altro magazzino stesso fabbricato

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Mestre è una località del comune di Venezia di cui rappresenta la suddivisione territoriale più popolosa con circa 87.000 abitanti. Costituisce inoltre il centro principale della terraferma veneziana, che conta complessivamente circa 180.000 abitanti.
Già comune autonomo, nel 1926 Mestre fu integrata insieme ad altri comuni limitrofi nel comune di Venezia e specie nel secondo dopoguerra accolse lo sviluppo urbano di Venezia rappresentando dunque la sua espansione principale in terraferma e diventando sede di quartieri residenziali, di servizi e di importanti realtà culturali.
A partire dall'ultimo decennio del ventesimo secolo, Mestre, esaurita la spinta espansiva, è stata oggetto di numerosi interventi di riqualificazione urbana, intesi a migliorarne sia l'aspetto che la vivibilità. Il primo intervento di rilievo è stata la pedonalizzazione di molte zone del centro storico, prima fra tutte Piazza Ferretto.
Inoltre, in anni recenti si è avuta la costruzione della tramvia.
Gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima sono ubicati nella centralissima zona di Piazza Barche e posti immediatamente a ridosso di Piazza Ferretto.
Nella zona si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché le chiese, le scuole, il mercato, gli uffici bancari e postali, ecc.....

DESCRIZIONE DEI BENI

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano:

► un appartamento sviluppato al piano quarto;

► un magazzino ubicato al piano ottavo (sottotetto);

il tutto facente parte del Condominio denominato “Nuova Mestrina”, Condominio ubicato in Mestre, in via Antonio Lazzari nn. 8 - 10 - 12.

Si ritiene opportuno precisare che il suddetto Condominio denominato “Nuova Mestrina” è costituito da due separati fabbricati, ciascuno del tipo a blocco e prospicienti rispettivamente su Via Antonio Lazzari (relativamente ai civici n. 10 e n. 12) e su Piazza XXVII Ottobre (relativamente al civico n. 8).

Detti fabbricati però risultano entrambi avere accesso a partire da Via Antonio Lazzari.

Appartamento al piano quarto

L'appartamento attualmente risulta così distribuito:

- ingresso;
- ripostiglio;
- soggiorno-pranzo;
- cucina;
- disimpegno;
- tre camere di cui due matrimoniali;
- due bagni;
- tre poggioli:
  - uno con accesso dal soggiorno-pranzo;
  - uno con accesso da una camera matrimoniale;
  - uno con accesso dalla cucina.

L'appartamento risulta avere altezza interna media di cm. 275 circa.
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale, la diffusione del calore è affidata a radiatori sui quali risultano installati ripartitori di calore.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico, realizzato sottotraccia, con prese e punti luce nei vari locali.

Magazzino al piano ottavo (sottotetto)
Un unico locale ubicato al piano ottavo (sottotetto) con copertura che segue l'inclinazione del tetto.
Il magazzino risulta avere altezza interna massima di cm. 250 circa e altezza interna minima di cm. 50 circa.
Relativamente al magazzino, lo stesso risulta da un punto di vista delle finiture, ancora allo stato grezzo.

Segnalazioni della scrivente:

- Si segnala che l'ascensore condominiale non raggiunge il piano ottavo (sottotetto) fermandosi al piano settimo.
- In relazione a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi essere stata a norma all'epoca di costruzione, ma ora non più rispondente alla normativa attuale.

Conclusioni
In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive originarie, dell'uso e manutenzione, nonché degli eventuali adeguamenti successivi; si procederà nella stima considerando i suddetti beni in:

	Ottimo stato di conservazione
X	**Normale stato di conservazione**
	Scadente stato di conservazione

Rappresentazione planimetrica

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'appartamento sviluppato al piano quarto e del magazzino ubicato al piano ottavo (sottotetto), si rimanda alle corrispondenti Tavole 1, 2 del rilievo planimetrico, allegate entrambe alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.32)

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.33)

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

A seguito di richiesta presentata dalla scrivente in data 16/06/2026 prot. gen. 2026/337573 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 16/06/2026 Fascicolo 2026.XII/1/1.434

IL DIRIGENTE

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Settore Ufficio di Piano

Servizio Redazione, Monitoraggio e Gestione Piano Regolatore Comunale

Certificazioni Urbanistiche Terraferma

- Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n.51 del 22/02/1963).
- Vista la "Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre", approvata con Delibera di G.R.V. n.2572 del 15/07/1997.
- Visto l'art.30 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 06/06/2001.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con D.G.R.V. n.3905 del 03/12/2004, e successiva D.G.R.V. n.2141 del 29/07/2008.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma", approvata con D.G.R.V. n.738 del 24/03/2009.
- Vista la "Variante parziale al P.R.G. (art.50, comma 4°, lett. L della L.R. n.61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A. e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione", approvata con Delibera di C.C. n.6 del 17/01/2011.
- Vista la Legge Regionale n.11 del 23/04/2004 e s.m.i..
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n.39 del 10/02/2005.
- Visto il Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona "Piazza Barche", scheda normativa n.4 – area sita in Mestre centro compresa tra le via Fapanni, Pio X, Colombo e Lazzari, approvato con Delibera di C.C. n.31 del 31/01/2011.

- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del co. 1, dell'art.707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n.012/IOP/MV/ del 06/12/2011.
- Vista la Delibera di G.C. n.209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la "Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito della terraferma".
- Vista la Delibera di G.C. n.707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n.50 del 28/12/2012 e successiva Delibera di G.C. n.165 del 21/05/2026 di approvazione della nuova perimetrazione del centro urbano, individuato secondo l'art.3 della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, comprensivo del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile 1992 n.285 e ss.mm.ii.) e di parte del territorio comunque ricompresa negli Ambiti di urbanizzazione consolidata (individuati secondo la L.R. 14/2017 e riportati nella Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n.6 del 6 febbraio 2020).
- Vista la Variante n.4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 "sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 "sottozone C1.1, C1.4" comma 11.1.2, articolo 44 "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole" comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n.45 del 02/04/2015.
- Vista la Variante n.6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n.5 del 25/01/2016.
- Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n.11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30/09/2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n.128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.
- Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.98 del 05/12/2014 "Formalizzazione delle compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c.5 bis dell'art.48 L.R. 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

- Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n.642 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.

C E R T I F I C A

che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 135, (ex Sezione MESTRE, Foglio 14)

Mappali: 345 - 2940

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.2141 del 29/07/2008, come “Zona territoriale omogenea B - sottozona B.1 residenziale di completamento”.

che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

Mappale: 852

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.2141 del 29/07/2008, come “Zona territoriale omogenea A.0”.

Nel P.d.R. per la zona “Piazza Barche” scheda normativa n.4 All.13A di cui alla Delibera di C.C. n.133 del 01/06/92:

- “Portici” (parte);
- “Parcheggi” (parte);
- “Demolizione e ricostruzione” (parte);
- “Ristrutturazione totale” (parte);
- “Nuovi volumi edilizi” (parte);
- “Piano di Recupero P.d.R.”;
- “Ambito di intervento unitario”.

L'ambito risulta individuato dalla Variante P.RG. per il Centro Storico di Mestre, approvata con Delibera di G.R.V. n.2572 del 15/07/1997, con la seguente destinazione urbanistica:

- nella TAV. 4/1/1 - “Categorie di intervento e di tutela”:

  - “Ristrutturazione totale” (parte);
  - “Demolizione e ricostruzione” (parte).

- nella TAV. 4/2/1 - “Modalità di intervento – destinazioni d'uso e viabilità”:

  - “Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato” (parte);
  - “Viabilità esistente” (parte);
  - “Parcheggi” (parte);
  - “Edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale” (parte);
  - “Nuovi Volumi” (parte);
  - “Piano di Recupero P.d.R.”
  - “Ambito di intervento unitario”.

che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

Mappali: 2936 - 2937

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.2141 del 29/07/2008, parte come “Zona territoriale omogenea A.0”, restante minima parte come “Zona territoriale omogenea B - sottozona B.1 residenziale di completamento”.

Nel P.d.R. per la zona “Piazza Barche”, scheda normativa n.4 All.13A di cui alla Delibera di C.C. n.133 del 01/06/92:

  - “Nuovi volumi edilizi”;
  - “Piano di Recupero P.d.R.”;
  - “Ambito di intervento unitario”.

L'ambito risulta individuato dalla Variante P.RG. per il Centro Storico di Mestre, approvata con Delibera di G.R.V. n.2572 del 15/07/1997, con la seguente destinazione urbanistica:

- nella TAV. 4/2/1 - “Modalità di intervento – destinazioni d'uso e viabilità”:

  - “Nuovi Volumi”;
  - “Piano di Recupero P.d.R.”
  - “Ambito di intervento unitario”.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dalle N.T.A. del P.R.G. - Variante per il Centro Storico di Mestre integrati dagli articoli 3-4-6-7-68-70 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) e dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n.3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n.2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n.738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 17/01/2011 e con variante n.4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n.45 del 02/04/2015.

L'area rientra negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n.14/2017, così come individuati dalla Variante al P.A.T. approvata con Delibera di C.C. n.6 del 06/02/2020.

Il terreno in questione è ricompreso nel “Vincolo Sismico” di cui l'O.P.C.M n.3274 del 20/03/2003 e ss.mm.ii..

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt.15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto “Carta delle Fragilità” del P.A.T., Area Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06/2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici art.711;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m. s.l.m. art.707 c.1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art.711.

L'area ricade nell'ambito vincolato ai sensi dell'art.157 del D.Lgs. n.42/2004 (Aree a Rischio Archeologico).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe IV “Area di intensa attività umana”, e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta interno alla “Delimitazione del Centro Urbano” individuata con Delibera di Giunta Comunale n.707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n.50 del 28/12/2012 e risulta interno alla “Delimitazione del Centro abitato” individuata con Delibera di G.C. n.165 del 21/05/2026, ai sensi dell'art.4 del Decreto Lgs. n.285 del 30/04/1992, “Nuovo Codice della Strada”.

Ai sensi dell'art.48 comma 5 bis della L.R. n.11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli Interventi.

L'area viene individuata alla Tavola 4a del P.A.T., come “Centri storici” come “Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” e “Linee tramviarie” di cui rispettivamente agli artt.18, 27, 35 delle N.T. del P.A.T..

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) classifica l'area in “Rischio Idraulico risulta non rilevata” ed in “Pericolosità Idraulica risulta non rilevata”.

(cfr. con allegato n.13)

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto dalla scrivente in riferimento alle Particelle che presumibilmente dovrebbero comprendere la Particella 2439 non attualmente rappresentata nell'estratto di mappa catastale.

(In altri termini, la scrivente non ha potuto richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente alla Particella 2439 in quanto, la stessa, non risulta rappresentata nell'estratto di mappa catastale.)

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

EDILIZIA:

L'Archivio generale del Comune di Venezia

a seguito delle richieste e dei successivi accessi agli atti eseguiti dalla scrivente rispettivamente in data 08/07/2026 ed in data 31/07/2026, ha reperito i seguenti provvedimenti autorizzativi:

A) Licenza Edilizia n. rilasciata in data
"Costruzione fabbricato ad uso negozi ed appartamenti a Mestre"
Foglio 24 - mappale 344
(cfr. con allegato n.14)

B) Licenza Edilizia n rilasciata in data
"Costruzione fabbricato ad uso negozi ed appartamenti in Mestre"
Foglio 24 - mappale 344
Variante in corso lavori licenza originaria n.
(cfr. con allegato n.15)

C) Dichiarazione del Certificato di Abitabilità n. in data
"La costruzione uso negozi ed abitazioni dei due fabbricati siti in Mestre,
Piazza 27 Ottobre, mappale 344, foglio 24, sezione di Mestre,
sono stati dichiarati abitabili a partire da 27/08/1970"
(cfr. con allegato n.16)

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili, la scrivente precisa quanto segue:

VERIFICA DELL'IMMOBILE

a) **prospetti;**
b) **sezioni;**
c) **piante.**

► In riferimento ai prospetti e alle sezioni dell'immobile, la scrivente ha potuto acquisire attraverso gli accessi agli atti eseguiti le tavole relative ai prospetti e alle sezioni dell'immobile di cui alla Licenza Edilizia in variante n. del in quanto presenti nel relativo fascicolo.

► In riferimento alle piante dell'immobile, la scrivente non ha potuto acquisire attraverso gli accessi agli atti eseguiti le tavole relative alle piante dell'immobile di cui alla Licenza Edilizia in variante n. del in quanto non presenti nel fascicolo.

► Relativamente all'incompletezza del fascicolo riguardante la Licenza Edilizia in variante n. del la scrivente ha provveduto a darne opportuna segnalazione all'Amministrazione (Prot. n. P.G. 2026/0443263 del 03/08/2026).

CONCLUSIONI

►In riferimento a quanto di cui ai punti a) e b) le difformità rilevate risultano di relativa entità e comunque rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa, pertanto non è necessario procedere ad alcuna pratica edilizia in sanatoria.

►In riferimento a quanto di cui al punto c) la scrivente non ha potuto procedere ad alcuna puntuale verifica per le ragioni sopra esposte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Si ritiene ulteriormente opportuno precisare che in caso di richieste di ristrutturazioni edilizie e/o di richieste di nuove abitabilità/agibilità, gli immobili dovranno rispettare tutte le normative di riferimento vigenti all'atto della richiesta.

Inoltre, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, quote e altezze del fabbricato; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del confronto tra lo stato rilevato dell'immobile e la sua planimetria catastale, non risultano difformità rilevanti tali da dare luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

- in data a rogito del Dott. Mario Faotto, Notaio in Mestre, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 106.626, Raccolta n. 14.935;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  in data , Registro generale n. Registro particolare n.
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la nuda proprietà per la quota di un mezzo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO a favore di ciascuno degli esecutati.
- Con lo stesso Atto di compravendita le Signore e acquistano ciascuna l'usufrutto per la quota di un mezzo.

Si allega copia conforme all'originale del suddetto Atto di compravendita.
(cfr. con allegato n.17)

- Successive riunioni di usufrutto a favore degli esecutati

  - in morte della Signora deceduta a in data
  - in morte della Signora deceduta a in data

(cfr. con allegato n.1)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, comunica che:

- in riscontro alle richieste della scrivente in data 06/06/2026, protocollo n.127824 e protocollo n.127830;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n.R.G. 34/2026 Tribunale di Venezia;
- in riferimento agli esecutati:
  -
  -

NON risultano registrati contratti aventi ad oggetto gli immobili indicati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Si allega la suddetta certificazione.
(cfr. con allegato n.18)

3) Stato di occupazione anagrafica dei beni:

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia certifica che alla data del 29/06/2026, risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel Comune di Venezia, in Via Antonio Lazzari (Mestre), n. 8, interno 7:

-

(cfr. con allegato n.3)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➢ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

DOMANDA GIUDIZIALE

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 20)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Domanda giudiziale in data repertorio n.

Autorità emittente: Tribunale di

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Domanda giudiziale

Descrizione: Ordinanza introduttiva giudizio di divisione art. 600 c.p.c.

SOGGETTI

A FAVORE:

A FAVORE:

CONTRO:

CONTRO:

CONTRO:

CONTRO:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

omissis

UNITA' NEGOZIALE N. 2

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione Urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 7,5 vani

Via Antonio Lazzari, N. civico 8, Piano 4

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 16 aprile 2026 dal dott. Jacopo Brunello, Notaio in Treviso, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
  (cfr. con allegato n.1)

VINCOLI URBANISTICI

- In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.
  (cfr. con allegato n.13)

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 16 aprile 2026 dal dott. Jacopo Brunello, Notaio in Treviso, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
  (cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

1. Servitù coattiva di elettrodotto costituita con atto in data 2 dicembre 2009 n. 167 repertorio Comune di Venezia, debitamente registrata e trascritta a Venezia in data (così come risultante nell'atto di compravendita in data 23 giugno 2020 a rogito del dott. Simone Bressan, Notaio iscritto presso il Collegio notarile di Venezia, con sede in Mestre, repertorio n. 3881, raccolta n. 3183).
2. Quanto disposto dal contratto preliminare col Comune di Venezia in data registrato in pari data a Venezia al n. tra cui in particolare la servitù perpetua di pubblico passaggio sui portici del fabbricato.
   (cfr. con allegato n.14)
3. Quanto contenuto nell'atto di compravendita in data 13/11/1997, a rogito del dott. Mario Faotto, Notaio in Mestre, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, Repertorio n. 106.626, raccolta n. 14.935, trascritto a in data

   (cfr. con allegato n.17)
4. Quanto disposto e contenuto nel Regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali.
   (cfr. con allegati nn.30, 31)

- **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 21)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso - Sezione Distaccata di Montebelluna

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 6.000,00

Capitale: € 4.515,82 Tasso interesse annuo: 14%

derivante da: Decreto ingiuntivo

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 2

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione Urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 7,5 vani

Via Antonio Lazzari, N. civico 8, Piano 4

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 22)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Autorità emittente: Tribunale di Venezia

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 397.510,74

derivante da: Verbale di separazione omologato

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione Urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile

Via Lazzari, N. civico 8

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 23)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Autorità emittente: Tribunale di Venezia

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 13.000,00

Capitale: € 10.926,98

derivante da: Decreto ingiuntivo

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 3

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione Urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 7,5 vani

Via Antonio Lazzari, N. civico 8, Piano 4

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

(cfr. con allegati nn.19,

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Autorità emittente: Tribunale di Venezia

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di € 20.397,26

Capitale: € 18.693,00

derivante da: Decreto ingiuntivo

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Foglio 135, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 7,5 vani

Via Antonio Lazzari, N. civico 8, Piano 4

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 25)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Altro Atto in data repertorio n.

Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione: € 344.314,60

capitale: € 172.157,30

derivante da: Ruolo

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Foglio 135, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 7,5 vani

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 26)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE:

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 7,5 vani

Via Lazzari, N. civico 8, Piano 4

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 2

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1

per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 2

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Sezione Urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 7,5 vani

Via Antonio Lazzari, N. civico 8, Piano 4

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del

(cfr. con allegati nn.19, 28)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data repertorio n.

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

CONTRO:

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Foglio 135, Particella 2439, Subalterno 7

A2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 7,5 vani

Via Antonio Lazzari, N. civico 8, Piano 4

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE "CANCELLAZIONI e RESTRIZIONI DEI BENI" RELATIVE ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
- ipoteca giudiziale "restrizione dei beni"		Euro 294,00
- ipoteca giudiziale "restrizione dei beni"		Euro 2.081,55
- ipoteca giudiziale "restrizione dei beni"		Euro 294,00
- ipoteca giudiziale "cancellazione totale"		Euro 294,00
- ipoteca amministrativa/riscossione "restrizione dei beni"		Euro 1.815,57
Trascrizioni:		
- pignoramento immobili "cancellazione totale"		Euro 294,00
- pignoramento immobili "restrizione dei beni"		Euro 294,00
- pignoramento immobili "cancellazione totale"		Euro 294,00
Totale costo delle "cancellazioni e restrizioni dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		**Euro 5.661,12**

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO fanno parte del Condominio denominato:

con sede in

A) L'amministratore pro-tempore del Condomino , in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, comunica, in data 18/06/2026, quanto segue:

- L''importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari ad Euro 3.807,60 (relativamente alla gestione ordinaria in corso).
- Spese straordinarie già deliberate e non scadute: nessuna.
  (Relativamente alle spese straordinarie di cui ai nuovi ripartitori di riscaldamento per Euro 696,20 tutte le rate risultano scadute alla data di deposito della presente Relazione di Stima e non sono state comunicate ulteriori spese straordinarie già deliberate e non scadute).
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ammontano ad Euro 8.211,52.

(cfr. con allegato n.29)

B) L'amministratore pro-tempore del Condominio , in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia del Regolamento di Condominio.
(cfr. con allegato n.30)

C) L'amministratore pro-tempore del Condominio in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto a fornire copia delle Tabelle millesimali.
(cfr. con allegato n.31)

Si segnala che agli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono attribuiti 36 millesimi di proprietà generale dalle summenzionate tabelle millesimali.
Dall'atto di compravendita in data 13/11/1997 a rogito del Notaio Mario Faotto, repertorio n. 106626/14935: *"l'immobile partecipa alla comproprietà in ragione di 35/1000 delle porzioni in condominio dello stabile, ed in particolare del Mappale 2438 sub. 1, che identifica la centrale termica e del Mappale 2438 sub. 2, che identifica l'accesso e il giardino."*
(cfr. con allegato n.17)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 2439, Subalterno 7
(ex Sez. Urb. ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7)
Via Antonio Lazzari n. 8, piano 4
Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani
Superficie catastale totale 148 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.32)

Fonti di informazione

- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:
  Venezia – Mestre Centro – E23
  (cfr. con allegato n.2)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Appartamento con magazzino **Venezia, Foglio 135, Particella 2439, Sub 7**

- All'appartamento sviluppato al piano quarto con magazzino ubicato al piano ottavo-sottotetto si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- Le superfici lorde riferite ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.
Coefficiente medio ponderato

- Appartamento
  piano quarto – vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento
  piano quarto – poggioli **Cf. 0,30**
- Magazzino
  piano ottavo-sottotetto **Cf. 0,20**

- tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Appartamento piano quarto - vani principali e accessori diretti	mq. 141,00	1,00	mq. 141,00
Appartamento piano quarto - poggioli	mq. 12,00	0,30	mq. 3,60
Magazzino piano ottavo-sottotetto	mq. 14,00	0,20	mq. 2,80
TOTALE COMPLESSIVO			**mq. 147,40**

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 2.200,00 (valore medio ponderato ottenuto a partire dall'attuale stato conservativo maggiorato di un terzo per la pregevole posizione dell'immobile).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 147,40 x 2.200,00 Euro/mq. = Euro 324.280,00

- tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	324.280,00
Correzione del 10% per: • assenza di garanzia per vizi occulti • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima	Euro	32.428,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	**Euro**	**291.852,00**

La correzione per assenza di garanzia per vizi occulti prescinde dall'esistenza o meno di vizi occulti, ed è esclusivamente riferibile alla vendita conseguente alla procedura esecutiva, la quale esclude qualsiasi garanzia per vizi occulti.

- tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni		Euro	291.852,00
Detrazione per spese tecniche di atti di aggiornamento catastale	vedi punto 4.	Euro	0,00
Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati	vedi punto 5.	Euro	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	Euro	350,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni e detrazioni		**Euro**	**291.502,00**

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI

EURO 291.500,00 (duecentonovantunomilacinquecento/00)

importo totale delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni

Euro 8.211,52 (ottomiladuecentoundici/52) (vedi punto 7.)

costo delle cancellazioni / restrizioni dei beni relativo alle formalità pregiudizievoli

Euro 5.661,12 (cinquemilaseicentosessantuno/12) salvo variazioni (vedi punto 6.)

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito alla classificazione energetica dell'appartamento, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titoli edilizi richiesti in data anteriore al 08/10/2005.
- Successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.
- Dalla verifica della documentazione depositata presso l'archivio generale del Comune di Venezia, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 350,00 (trecentocinquanta/00).

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano congiuntamente in piena proprietà per l'intero dei debitori esecutati, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
  (cfr. con allegati nn.1, 17)

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

All. n. 02 - Banca dati quotazioni immobiliari - Venezia - Mestre Centro - E23

All. n. 03 - Certificato Residenza / Stato di famiglia / Stato civile

All. n. 04 - Estratto per riassunto di Atto di nascita

All. n. 05 - Certificato Residenza

All. n. 06 - Estratto per riassunto di Atto di nascita

All. n. 07 - Visura attuale per soggetto – Venezia – Fabbricati

All. n. 08 - Visura attuale per soggetto – Venezia – Fabbricati

All. n. 09 - Estratto di mappa catastale – Venezia/E, Foglio 135, Particelle 345 - 852

- Visura storica per immobile – Venezia Sezione Mestre, Foglio 135, Particella 345
- Visura storica per immobile – Venezia Sezione Mestre, Foglio 135, Particella 852

(mappa catastale non aggiornata relativamente alla Particella 2439)

All. n. 10 - Elenco immobili fabbricati – Venezia, Foglio 135, Particella 2439

All. n. 11 - Visura storica per immobile – Venezia, Foglio 135, Particella 2439, Sub.7

All. n. 12 - Planimetria catastale – Venezia, Foglio 135, Particella 2439, Sub.7

All. n. 13 - CDU – Venezia, Foglio 135, Particelle 345-852-2936-2937-2940

(in assenza della mappa catastale aggiornata relativa alla Particella 2439)

All. n. 14 - Licenza Edilizia n rilasciata in data (prot. gen. n.

- Estratto dei grafici di progetto (fuori scala)
- Comune di Venezia - Contratto preliminare in data

All. n. 15 - Licenza Edilizia n. rilasciata in data (prot. gen. n.

- Estratto dei grafici di progetto (fuori scala)

All. n. 16 - Dichiarazione del Certificato di Abitabilità n. del

All. n. 17 - Compravendita in data 13/11/1997 - Notaio M. Faotto - Repertorio n. 106.626/14.935

All. n. 18 - Agenzia Entrate - Certificazione assenza contratti di locazione / affitto / comodato

All. n. 19 - Elenco sintetico delle formalità alla data del 06/06/2026

- Sezione urbana ----, Foglio 14, Particella 2439, Sub 7
- Sezione urbana ME, Foglio 14, Particella 2439, Sub 7
- Sezione urbana ----, Foglio 135, Particella 2439, Sub 7

All. n. 20 - Domanda giudiziale - Nota di trascrizione del nn.

All. n. 21 - Ipoteca giudiziale - Nota di iscrizione del nn.

- Annotazione a iscrizione del nn.

All. n. 22 - Ipoteca giudiziale - Nota di iscrizione del nn.

- Annotazione a iscrizione del nn.

All. n. 23 - Ipoteca giudiziale - Nota di iscrizione del nn.

All. n. 24 - Ipoteca giudiziale - Nota di iscrizione del nn.

All. n. 25 - Ipoteca amministrativa/riscossione - Nota di iscrizione del nn.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

All. n. 26 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del nn.
All. n. 27 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del nn.
- Annotazione a trascrizione del nn.
All. n. 28 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del n.
All. n. 29 - Condominio " - Dichiarazione dell'amministratore pro-tempore
All. n. 30 - Condominio " - Regolamento di condominio
All. n. 31 - Condominio " - Tabelle millesimali
All. n. 32 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico
All. n. 33 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione Fotografica

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dai debitori esecutati.
  (cfr. con allegati nn.1, 17)

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

- **LOTTO UNICO**

❖ **Appartamento sviluppato al piano quarto con magazzino ubicato al piano ottavo-sottotetto, della superficie catastale totale di 148 mq., sito nel Comune di Venezia (VE), località Mestre, in Via Antonio Lazzari n. 8, interno 7, facente parte del Condominio denominato**

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia
Foglio 135, Particella 2439, Subalterno 7
(ex Sez. Urb. ME, Foglio 14, Particella 2439, Subalterno 7)
Via Antonio Lazzari n. 8, piano 4
Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani
Superficie catastale totale 148 mq.
Rendita Catastale Euro 1.347,18

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

➢ le proporzionali quote sulle aree e sulle parti comuni dell'edificio, così come risultanti dal titolo di provenienza.

- **diritto reale staggito**

  piena proprietà

- **quota di proprietà**

  l'intero

- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

  Euro 291.500,00 (duecentonovantunomilacinquecento/00)

importo totale delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni
Euro 8.211,52 (ottomiladuecentoundici/52) (vedi punto 7.)

costo delle cancellazioni / restrizioni dei beni relativo alle formalità pregiudizievoli
Euro 5.661,12 (cinquemilaseicentosessantuno/12) salvo variazioni (vedi punto 6.)

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO UNICO, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 8 agosto 2026.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Laura Ghezzi

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it