Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2022 S.R.L.**

contro: [redacted]

N° R.G.E. **301/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-07-2026 ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Anna Battaglia**

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

Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5 - Lotto 6 - Lotto 7 Lotto 8 - Lotto 9 - Lotto 10 - Lotto 11

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si procede alla formazione di distinti lotti per la vendita in considerazione delle diverse unità immobiliari pignorate, della natura delle stesse, e del presumibile maggiore interesse sul mercato.

LOTTO 1 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 96 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 65 mq., Via Livenzuola, Piano Terra
- Area urbana, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 246
  - Categoria F/1, Consistenza 42 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 2 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 97 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 50 mq., Via Livenzuola, Piano Terra
- Area urbana, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 243
  - Categoria F/1, Consistenza 106 mq., Via Livenzuola, Piano Terra
- Area urbana, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 244 Categoria F/1, Consistenza 46 mq., Via Livenzuola, Piano Terra
- Area urbana, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 245 Categoria F/1, Consistenza 33 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 3 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 98 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 56 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 4 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 99 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 56 mq., Via Livenzuola, Piano Terra
- Area urbana, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 247 Categoria F/1, Consistenza 42 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 5 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 100 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 55 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 6 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 101 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 66 mq., Via Livenzuola, Piano Terra
- Area urbana, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 248 Categoria F/1, Consistenza 42 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 7 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione commerciale, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 102 Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 50 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

LOTTO 8 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 109 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 108 mq., Via Livenzuola, Piano Interrato

LOTTO 9 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 110 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 30 mq., Via Livenzuola, Piano Interrato

LOTTO 10 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 118 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 62 mq., Via Livenzuola, Piano Interrato

LOTTO 11 (piena proprietà per l'intero)

- Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, così catastalmente identificata:
  - Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 120 Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 51 mq., Via Livenzuola, Piano Interrato

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

SCHEDA RIASSUNTIVA

1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 08/03/2010 nn. 7938/1742

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di Euro 8.500.000,00

capitale: Euro 5.000.000,00 tasso interesse annuo: 1,95%

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

SOGGETTI A FAVORE:

Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo – Società Cooperativa

con sede in Brendola (VI) c.f. 00275710242

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.18

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

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 22/12/2022 nn. 46953/8092

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di Euro 145.000,00

capitale: Euro 134.000,00

derivante da: Sentenza di condanna

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.17

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

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 02/01/2026 nn. 13/1

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

BCC NPLS 2022 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV) c.f. 05316750263

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.17

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

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 l'intero della piena proprietà**
  in ditta: [redacted]

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

Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 101

4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO 6**

valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni

Euro 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute
(non sono state deliberate spese straordinarie)

spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
l'importo totale dovuto ammonta ad Euro 504,65 (salvo conguaglio)

costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli
l'importo totale del costo ammonta ad Euro 1.148,00 (salvo variazioni)

S O M M A R I O

0. PREMESSA pag. 7

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

2. GENERALITA' / ANAGRAFICA DELLA SOCIETA' ESECUTATA pag. 9

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI pag.10

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI pag.14

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI pag.20

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI pag.21

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE pag.26

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI pag.27

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE pag.31

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI pag.31

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI pag.32

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA pag.33

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA pag.34

0. PREMESSA

In data 02/02/2026, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Anna Battaglia 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. 301/2025, come da quesiti di seguito elencati.

In data 03/02/2026, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data 04/02/2026, 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 19.01.2026 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), iscritto presso il Distretto notarile di Perugia.
- La Certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

2. GENERALITA' / ANAGRAFICA DELLA SOCIETA' ESECUTATA

Le generalità / anagrafica della società esecutata risultano essere le seguenti:
(cfr. con allegato n.2)

- **Ragione sociale:**
  [redacted]
- **Sede legale:**
  BRENDOLA (VI)
  Piazzetta Risorgive n. 21
- **Codice Fiscale e Partita IVA:**
  [redacted]
- **Indirizzo PEC:**
  [redacted]**@legalmail.it**

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili risultano pignorati per l'intero della piena proprietà

● LOTTO 6

- **Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 66 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 101 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".**
- **Area Urbana, della consistenza catastale di 42 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".**

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101
Via Livenzuola n. SNC, Piano T
Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 66 mq.
Superficie catastale totale 75 mq.
Rendita Catastale Euro 1.172,56
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Alla unità immobiliare come sopra identificata e descritta, spettano le proporzionali quote sulle parti e sulle aree comuni dell'edificio come per legge, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 256
B.C.N.C. - **Scoperto** - comune dal Sub.1 al Sub.242 e dal Sub.263 al Sub.271 e dei Sub. 273-274-287-288
(cfr. con allegati nn.6, 7)

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 257
B.C.N.C. - **Portici** - comune dal Sub.1 al Sub.102 e dal Sub.181 al Sub.242 e dei Sub. 273-274-287-288
(cfr. con allegati nn.6, 7)

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 248
Via Livenzuola n. SNC, Piano T
Categoria F/1, Consistenza 42 mq.
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 7, 10)

CONFINI

Unità immobiliare a destinazione commerciale (Sub. 101)

In senso orario: Sub. 257 (b.c.n.c. - portici)
Sub. 100 (unità immobiliare a destinazione commerciale)

Area urbana (Sub. 248)

In senso orario: Sub. 257 (b.c.n.c. - portici)
Sub. 259 (b.c.n.c. - vano scala e ascensore e corridoio)
Sub. 257 (b.c.n.c. - portici)
Sub. 99 (unità immobiliare a destinazione commerciale)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Eraclea Mare è una frazione della città di Eraclea e ne rappresenta oggi la sua riviera.
Eraclea Mare sorge sulle rive del Mare Adriatico, affacciata sul golfo di Venezia al confine con la città di Jesolo, dalla quale è separata dal fiume Piave, ed è fornita di un porticciolo turistico.
Limitrofa al centro abitato, in direzione del fiume Piave, si trova la Laguna del Mort che, nel 2003, è stata dichiarata da Legambiente una delle 11 più belle spiagge d'Italia. La Laguna del Mort e la vasta pineta marittima di Eraclea Mare sono peraltro anche un sito di interesse comunitario.
La pineta, costituita da circa 3500 pini adulti della specie a “ombrello aperto”, rappresenta la principale peculiarità della località e al suo interno si dipanano sentieri e percorsi vita per passeggiate e per giungere al mare.
La località fa parte del comprensorio turistico della costa veneziana e, infatti, l'economia della frazione è prevalentemente basata sul turismo. Inoltre, proprio durante la stagione estiva, di sera, il centro viene chiuso al traffico automobilistico creando così un'isola pedonale con negozi e attività commerciali aperti fino a tarda serata.
Il “Residence Ciclamini”, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima, è ubicato in posizione centrale rispetto alla località di Eraclea Mare.

DESCRIZIONE DEI BENI

► **Unità immobiliare a destinazione commerciale (Subalterno 101)**

L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta completamente sviluppata al piano terra con accesso principale a partire da Via Livenzuola e ulteriore accesso a partire da Via Olivi (laterale di Via Livenzuola) e facente parte di un più ampio e articolato edificio condominiale, edificio eretto a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'edificio risulta ultimato, come si evince dalle dichiarazioni di fine lavori, per la maggior parte nell'anno 2005 e relativamente a quasi tutte le unità immobiliari a destinazione commerciale nell'anno 2011.

- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta composta da un unico ampio locale principale, peraltro molto luminoso, oltre a servizio igienico a sua volta composto da anti e wc.
- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta avere altezza interna pari a cm. 350 circa e finiture adeguate alla tipologia edilizia.
- L'unità immobiliare a destinazione commerciale risulta dotata di impianto elettrico anche a servizio di produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico ubicato nel wc.

► **Area urbana (Subalterno 248)**

L'area urbana risulta ubicata a ridosso delle aree per attrezzature di interesse comune: "piazza per rappresentazioni". Su tale ambito si rimanda più specificatamente al successivo punto 4. della presente Relazione di Stima.

► **Segnalazioni della scrivente**

- Si segnala l'assenza di impianto di riscaldamento e raffrescamento.
- Si segnala l'assenza di allacciamenti alla rete di distribuzione del gas.
- Si segnala l'assenza di canne fumarie a servizio di eventuali zone cotture.
- Si segnala l'assenza di lavabo e relativo erogatore dell'acqua nell'anti-wc.
- Si segnala l'assenza di vaso e relativa cassetta nel locale wc.

► **Rappresentazione planimetrica**

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare a destinazione commerciale si rimanda al rilievo planimetrico della stessa allegato alla presente "Relazione di Stima - LOTTO 6".

(cfr. con allegato n.30)

► **Documentazione fotografica**

A completamento della descrizione dei beni si rimanda inoltre alla documentazione fotografica degli stessi allegata alla presente "Relazione di Stima - LOTTO 6".

(cfr. con allegato n.31)

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

Vista la richiesta della scrivente, presentata in data **05/02/2026** al prot. n. **2711/2026**, con cui si chiede il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito nel Comune di Eraclea così censito al Catasto: **Foglio 58 Mappali 1381 – 1648**;

IL RESPONSABILE AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DEL COMUNE DI ERACLEA

Atteso che il Comune di Eraclea è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 17/01/2014, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 10 del 24/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;

Vista la variante nr. 01 al PAT, approvata in data 18/12/2020 con D.C.C. 13 per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e alla D.G.R.V. 668 del 15 maggio 2018 in materia di contenimento del consumo di suolo;

Atteso che per effetto dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 08/02/1993 con decreto n. 441, e successive varianti) per le parti compatibili con il PAT, "è diventato Piano degli Interventi (PI)", ai sensi dell'art. 48 comma 5bisdella L.R. 11/2004;

Visto il Secondo Piano degli Interventi, adottato con D.C.C. 64 del 21/12/2023, redatto anche in adeguamento alle previsioni di Piano di Assetto del Territorio;

Verificato che dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale nonché delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni, secondo quanto contenuto nel comma 1 dell'art. 29 della L.R. 11/2004;

Visto inoltre che ai sensi del medesimo disposto regionale le misure di salvaguardia si applicano per un periodo massimo di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni;

Richiamato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), primo aggiornamento adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n° 3 del 21/12/2021 (G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022) ai sensi degli artt. 65 e 66 del D. Lgs. 152 del 2006. Il piano è cogente dal giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale;

Visto l'estratto di mappa;
Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno censito catastalmente al Foglio 58 Mappali 1381 – 1648

in base al Primo Piano degli Interventi:

- è parzialmente destinato a **Zona "D" – Sottozona "D6.1 – Sottozone in cui complessi edilizi sono stati realizzati come villaggi turistici destinati al mercato immobiliare privato"**. La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli articoli 43 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PI.
- è parzialmente destinato a **Zona "F" – Sottozona "Fb.25 – Aree per attrezzature di interesse comune: Piazza per rappresentazioni"**. La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del PI.
- è parzialmente sottoposto ad **obbligo di cessione** secondo la convenzione urbanistica del 05 marzo 1982 registrata in S. Donà di Piave (VE) il 23 marzo 1982 n. 1230 – 44 e trascritta in Venezia il 25 marzo 1982 ai n.n. 5320/4379 relativa al "Comprensorio Eraclea Mare comparti 2 e 3" così come modificata con la convenzione del 16 maggio 1990 registrata in S. Donà di Piave (VE) il 2 aprile 1990 n. 585 – 51 trascritta in Venezia il 2 aprile 1990 ai n.n. 6372/4529.

in base al Secondo Piano degli Interventi – Carta dei vincoli e delle tutele:

- è classificato quale vincolo **"Pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (Distretto Alpi Orientali): P2 – pericolosità media".** La disciplina relativa al vincolo è contenuta nell'articolo 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI.
- è parzialmente classificato quale fascia di rispetto **"Viabilità".** La disciplina relativa al vincolo è contenuta nell'articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI.

in base al Secondo Piano degli Interventi – Tavola della zonizzazione:

- è parzialmente destinato a **Zona "B – zone residenziali"** – **Sottozona "Bt.a - di completamento con strutture turistico ricettive"**. La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta negli articoli 14,15 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI.
- è parzialmente destinato a **Zona "F – zone per servizi e attrezzature collettive"** – **Sottozona "F4 – Aree per parcheggi".** La disciplina urbanistica relativa a tale destinazione è contenuta nell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del secondo PI.

in base al Piano di Assetto del Territorio – Carta dei Vincoli:

- è parzialmente classificato come **"Pianificazione di livello superiore: Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI – Pericolosità Idraulica: P1 – Area a moderata pericolosità"**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 9 delle Norme Tecniche del PAT.
- è parzialmente classificato come **"Viabilità"**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 11 delle Norme Tecniche del PAT.

in base al Piano di Assetto del Territorio – Carta della Trasformabilità:

- è classificato come **"Azioni strategiche: Aree di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza"**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art.27 delle Norme Tecniche del PAT.
- è parzialmente classificato come **"Azioni strategiche: Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale"**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 32 delle Norme Tecniche del PAT.
- è parzialmente classificato come **"Azioni strategiche: Assi di accesso al mare (cannocchiali)"**. La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 41 delle Norme Tecniche del PAT.

in base al Piano di Assetto del Territorio – Carta delle Fragilità:

- è parzialmente classificato come **"area idonea a condizione tipo B (aree a litologia prevalente limo-argillosa)" - "area idonea a condizione tipo D (aree con falda a profondità inferiore ai 2 metri)" - "area idonea a condizione tipo E (aree topograficamente al di sotto del livello del mare)" - "area idonea a condizione tipo H (aree poste a quota inferiore a +2.00 metri s.l.m.)" - "area idonea a condizione tipo I (aree caratterizzate da alta vulnerabilità degli acquiferi)".** La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 23 delle Norme Tecniche del PAT.
- è parzialmente classificato come **"area idonea a condizione tipo B (aree a litologia prevalente limo-argillosa)" - "area idonea a condizione tipo D (aree con falda a profondità inferiore ai 2 metri)" - "area idonea a condizione tipo H (aree poste a quota inferiore a +2.00 metri s.l.m.)" - "area idonea a condizione tipo I (aree caratterizzate da alta vulnerabilità degli acquiferi)".** La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 23 delle Norme Tecniche del PAT.
- è parzialmente classificato come **"area idonea a condizione tipo C (aree a litologia prevalente sabbiosa)" - "area idonea a condizione tipo D (aree con falda a profondità inferiore ai 2 metri)" - "area idonea a condizione tipo H (aree poste a quota inferiore a +2.00 metri s.l.m.)" - "area idonea a condizione tipo I (aree caratterizzate da alta vulnerabilità degli acquiferi)".** La disciplina urbanistica relativa a tale classificazione è contenuta nell'art. 23 delle Norme Tecniche del PAT.

in base al Piano di Gestione per il Rischio Alluvioni adottato con Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n° 3 del 21/12/2021 e vigente dal 5 febbraio 2022:

- è parzialmente classificato come **"P2 - pericolosità media" – "R3 – Rischio elevato".** La disciplina relativa a tale classificazione è contenuta nelle Norme Tecniche del PGRA.
- è parzialmente classificato come **"P2 - pericolosità media" – "R2 – Rischio medio".** La disciplina relativa a tale classificazione è contenuta nelle Norme Tecniche del PGRA.

(cfr. con allegato n.11)

NOTA

- Gli attuali Mappali 1381 e 1648 rispettivamente della superficie catastale di 5.309 mq. e della superficie catastale di 1.376 mq. derivano dall'originario Mappale 1381 della superficie catastale di 6.685 mq..

EDILIZIA:

IL SETTORE EDILIZIA PRIVATA
DEL COMUNE DI ERACLEA

Vista la richiesta di accesso ai documenti amministrativi presentata dalla scrivente in data 10/02/2026, prot. n. 3142/2026, a seguito delle ricerche d'archivio dallo stesso effettuate, nonché dei conseguenti accessi agli atti, ha trasmesso quanto segue:

- **Concessione Edilizia in data 16/08/1993 (pratica n. 71/93)**

  Rilasciata dal Comune di Eraclea a nome delle società "[redacted]
  Concede di costruire un complesso residenziale-commerciale e alberghiero e piscina.
  (cfr. con allegato n.12)

- **Concessione Edilizia in data 07/08/1995 (pratica n. 225/94)**

  Rilasciata dal Comune di Eraclea a nome delle società "[redacted]
  Concede la variante (in base alle nuove linee di inviluppo approvate) al progetto del complesso residenziale e commerciale di cui alla Concessione Edilizia n. 71/93 del 16/08/1993 - III° Stralcio - limitatamente ai fabbricati: Residence GIGLI-CICLAMINI-LE PRIMULE- LE AZALEE.
  (cfr. con allegato n.13)

- **Concessione Edilizia in data 06/03/1999 (pratica n. 133/94-225/94)**

  Rilasciata dal Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."
  Concede alla ditta [redacted] S.R.L. la cointestazione della Concessione Edilizia n. 133/94 rilasciata in data 09/08/1994 e n. 225/94 rilasciata in data 07/08/1995 a nome delle ditte "[redacted]
  (cfr. con allegato n.14)

- **Proroga di Concessione Edilizia in data 27/10/1999**

  Rilasciata dal Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."
  Concede proroga relativamente alla costruzione di un complesso residenziale e commerciale della Concessione Edilizia n. 133/94 - 225/94 - 59/98 ai sensi e per gli effetti de 4° comma dell'art. 4 della L. 10/77.
  Pertanto i lavori di cui alla citata Concessione Edilizia e successive varianti dovranno essere ultimati e l'immobile in oggetto abitabile od agibile entro e non oltre il giorno 09/08/2001.
  (cfr. con allegato n.15)

- **Concessione Edilizia n. 205/99 in data 23/04/2002 (pratica n. 205/99)**

  Rilasciata dal Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."
  Concede l'esecuzione dei lavori di: varianti alla Concessione Edilizia n. 225/94 - Fabbricato "Ciclamini".
- Cambio di intestazione da "[redacted] S.r.l." a "[redacted]" annotato in data 29/10/2002 sui grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 205/99.

  (cfr. con allegato n.16)

- **Permesso di Costruire n. 370/2003 in data 02/11/2004 (pratica n. 370/2003)**

  Rilasciato dal Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."

  Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di: Variante alla Concessione Edilizia n. 225/1994 - n. 205/1999.

  (cfr. con allegato n.17)

- **D.I.A. Edilizia n. 144/2005 in data 12/04/2005 (protocollo n. 007845)**

  Presentata al Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."

  Per lavori di Variante a Permesso a Costruire del 02/10/2004 n. 370/2003

  (cfr. con allegato n.18)

- **Permesso di Agibilità n. 225/1994 in data 04/07/2005 (protocollo n. 15363)**

  Rilasciato dal Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."

  Vista la Concessione Edilizia n. 71/1993 rilasciata in data 16.08.1993;

  Vista la Concessione Edilizia n. 225/1994 rilasciata in data 07.08.1995;

  Vista la Concessione Edilizia n. 205/1999 rilasciata in data 23.04.2002;

  Vista il Permesso di Costruire n. 370/2003 rilasciato in data 02.11.2004;

  Vista la D.I.A. Edilizia n. 144/2005 presentata in data 12.04.2005.

- dal Permesso di Agibilità è esclusa la piscina in fase di approvazione.
- dal Permesso di Agibilità sono esclusi i negozi contraddistinti dai Sub. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 , in quanto non oggetto della Dichiarazione di fine lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità.

  (cfr. con allegato n.19)

- **Dichiarazione di fine lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità in data 28/02/2011 protocollo n. 004806**

  Presentata al Comune di Eraclea a nome della società "[redacted] S.r.l."

  r**elativa ai negozi contraddistinti dai Sub. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 272, 273.**.

  - L'Amministrazione tecnica del Comune di Eraclea in merito alla Richiesta di Agibilità presentata dalla società [redacted] s.r.l. in data 28/02/2011, prot. n. 004806 precisa che:
    - Il Certificato di Agibilità non è mai stato rilasciato per i seguenti subalterni di interesse della presente esecuzione immobiliare e di seguito elencati:
      Foglio 58, Mappale 1381, Subalterni 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 (negozi).
    - Tale diniego / mancato rilascio è riconducibile all'inadempienza da parte della società costruttrice - [redacted] s.r.l. in merito agli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica.
    - Nello specifico, non è mai stato perfezionato l'accordo di cessione delle aree destinate a parcheggio a favore del Comune di Eraclea, condizione necessaria e vincolante per la conclusione positiva del procedimento.

  (cfr. con allegato n.20)

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 6, si riscontrano le seguenti difformità e assenze:

► Unità immobiliare a destinazione commerciale

a) difformità prospettiche, difformità interne, modeste difformità dimensionali;
b) assenza di Agibilità.

CONCLUSIONI

►Per le difformità di cui al punto a) si dovrà procedere per quanto necessario a:
Idonea pratica edilizia in sanatoria

►Per le assenze di cui al punto b) si dovrà procedere a:
Ottenimento del Permesso di Agibilità

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di rilevare difformità che riguardino le parti comuni dell'edificio, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, quote e altezze del fabbricato; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione in tal senso, dovendosi limitare gli accertamenti ai soli beni immobili pignorati.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale degli immobili di cui al LOTTO 6, risulta che gli stessi necessitano di atti di aggiornamento catastale.

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

- in data 11/05/2002, a rogito del Dott. Avv. Franco Golin, Notaio in Lonigo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, Repertorio n. 14546, Raccolta n. 2582;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  in data 13/05/2002, Registro generale n. 15860, Registro particolare n. 10897;
  in data 13/05/2002, Registro generale n. 15861, Registro particolare n. 10898.
- Con il suddetto Atto di compravendita vengono trasferiti la piena proprietà ed il possesso dei terreni su cui sono stati successivamente eretti i fabbricati.
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto Atto di compravendita.
  (cfr. con allegato n.21)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia:

- non ha dato alcun riscontro alla richiesta relativa alla sussistenza di contratti di locazione / affitto / comodato presentata dalla scrivente in data 05/02/2026, protocollo registro ufficiale n. 29293 del 06/02/2026;

pertanto deve ritenersi che non sussistano contratti di locazione / affitto / comodato validamente registrati, riferibili ai beni immobili di cui al LOTTO 6.
(cfr. con allegato n.22)

3) Stato di occupazione dei beni:

- All'atto del sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, effettuato dalla scrivente congiuntamente al Custode in data 27/02/2026, i beni immobili di cui al LOTTO 6 risultavano liberi da persone e cose.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

- **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- Dalla Certificazione notarile in data 19 gennaio 2026 del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri.
  (cfr. con allegato n.1)

VINCOLI ED ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- In riferimento a vincoli ed atti di asservimento urbanistici si rimanda al punto 4. della presente Relazione di Stima.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- Non ricorre il caso.

SERVITU' E LIMITI D'USO

- Servitù di servizi e sottoservizi conseguenti alla costruzione del fabbricato condominiale.
- Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali così come risultanti nell'Atto in data 6 marzo 2008 del Notaio Anna Bianchini di San Donà di Piave, Repertorio n. 25644.
  Registrato a Venezia l'11 marzo 2008 al n. 1419 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia l'11 marzo 2008 ai nn. 9016-9017-9018 / 5437-5438-5439.

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

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 08/03/2010 nn. 7938/1742

(cfr. con allegato n.23)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 19/02/2010 repertorio n. 51434/12400

Notaio: Golin Franco – Lonigo (VI)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: Euro 8.500.000,00

capitale: Euro 5.000.000,00 tasso interesse annuo: 1,95%

derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito

SOGGETTI

A FAVORE: in qualità di creditore ipotecario

Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo – Società Cooperativa

con sede in Brendola (VI) c.f. 00275710242

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.18

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

CONTRO: in qualità di terzo datore di ipoteca

[redacted] S.R.L. - Soc. Unipersonale

con sede in Brendola (VI) c.f. [redacted]

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.18

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

CONTRO: in qualità di debitore non datore

[redacted]T S.R.L.

con sede in Brendola (VI) c.f. 03542220243

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 6

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101

C1 - Negozi e botteghe, Consistenza 66 mq.

Via Livenzuola, n. civico SNC, Piano T

Immobile n. 18

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 248

EU - Ente Urbano

Via Livenzuola, n. civico SNC, Piano T

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 22/12/2022 nn. 46953/8092

(cfr. con allegato n.24)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 13/10/2022 repertorio n. 1732/2022

Pubblico ufficiale: Tribunale di Vicenza (VI)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di Euro 145.000,00

capitale: Euro 134.000,00

derivante da: Sentenza di condanna

SOGGETTI

[redacted] FAVORE: [redacted]

[redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n.6, n.17

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

CONTRO: [redacted] **S.R.L.**

con sede in Brendola (VI) c.f. [redacted]

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.17

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

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 6

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101

C1 - Negozi e botteghe, Consistenza 66 mq.

Via Livenzuola, n. civico SNC, Piano T

Immobile n. 17

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 248

F1 - Area Urbana, Consistenza 42 mq.

Via Livenzuola, n. civico SNC, Piano T

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 02/01/2026 nn. 13/1

(cfr. con allegato n.25)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 09/12/2025 repertorio n. 7706

Autorità emittente: Ufficiale giudiziari – Venezia (VE)

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: BCC NPLS 2022 S.R.L.

con sede in Conegliano (TV) c.f. 05316750263

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.17

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

CONTRO: [redacted]

con sede in Brendola (VI) c.f. [redacted]

relativamente all'unità negoziale n.1 – immobile n.6, n.17

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

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 6

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101

C1 - Negozi e botteghe, Consistenza 66 mq.

Via Livenzuola, n. civico SNC, Piano T

Immobile n. 17

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea (VE)

Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 248

F1 - Area Urbana, Consistenza 42 mq.

Via Livenzuola, n. civico SNC, Piano T

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI" RELATIVO ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria "annotazione per restrizione dei beni"	08/03/2010 nn. 7938/1742	Euro 35,00
- ipoteca giudiziale "annotazione per restrizione dei beni"	22/12/2022 nn. 46953/8092	Euro 819,00
Trascrizioni:		
- pignoramento immobili "annotazione per restrizione dei beni"	02/01/2026 nn. 13/1	Euro 294,00
Totale costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalita' pregiudizievoli (salvo variazioni)		**Euro 1.148,00**

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 6 fanno parte del Condominio denominato:

Condomino "RESIDENCE CICLAMINI"

sede in Eraclea (VE) - Località Eraclea Mare, Via Livenzuola n. 1/A c.f. 03623800277

A) L'amministratore pro-tempore del Condomino "RESIDENCE CICLAMINI", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO 6, dichiara, in data 23/02/2026, quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:
  "l'importo annuo ammonta ad Euro 489,00".
- Le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute:
  "non sono sono state deliberate spese straordinarie".
- Le eventuali spese condominiali scadute non pagate degli ultimi due anni:
  "l'importo totale dovuto ammonta ad Euro 504,65 ".
  (L'importo totale dovuto comprende il saldo delle spese a consuntivo per l'anno precedente 2024/2025, mentre l'eventuale conguaglio a consuntivo delle spese per anno in corso 2025/2026 sarà determinato dopo il 30 aprile p.v.)

(cfr. con allegato n.26)

B) L'amministratore pro-tempore del Condominio "RESIDENCE CICLAMINI", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO 6, ha provveduto a fornire copia del Regolamento di condominio.
(cfr. con allegato n.27)

C) L'amministratore pro-tempore del Condominio "RESIDENCE CICLAMINI", in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO 6, ha provveduto a fornire copia delle Tabelle millesimali.
(cfr. con allegato n.28)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- La scrivente, al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 6, ha proceduto ad eseguire i rilievi planimetrici dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101
Via Livenzuola n. SNC, Piano T
Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 66 mq.
Superficie catastale totale 75 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente "Relazione di Stima - LOTTO 6". (cfr. con allegato n.30)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 6 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 6 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 e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.
- Si sono considerati gli ulteriori elementi peculiari della presente stima tenendo conto quindi anche dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva.

Fonte primaria di informazione

- Compravendita beni similari:
  Eraclea (località Eraclea Mare), Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 273
  (cfr. con allegato n.29)

Unità immobiliare a destinazione commerciale e area urbana

Eraclea (località Eraclea Mare): **Foglio 58, Particella 1381, Sub. 101**
Foglio 58, Particella 1381, Sub. 248

- Alla unità immobiliare a destinazione commerciale si è proceduto ad applicare alle superfici lorde i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- All'area urbana si è proceduto ad applicare alle superfici catastali i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici catastali in superfici convenzionali/commerciali.
- Le superfici lorde/catastali riferite ai beni immobili di cui al LOTTO 6, 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

- Unità immobiliare a destinazione commerciale
  Vano unico e relativi accessori **Cf. 1,00**

- Area urbana
  Fino a concorrenza della superficie lorda della unità immobiliare a destinazione commerciale **Cf. 0,20**

- tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 6:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA/CATASTALE	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Unità immobiliare a destinazione commerciale Vano unico e relativi accessori	mq. 80,00	1,00	mq. 80,00
Area urbana Fino a concorrenza della superficie lorda della unità immobiliare a destinazione commerciale	mq. 42,00	0,20	mq. 8,40
TOTALE COMPLESSIVO			**mq. 88,40**

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 6, 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 e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere corrispondente ad Euro 1.500,00.

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 6, 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 e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 88,40 x 1.500,00 Euro/mq. = Euro 132.600,00

- tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	132.600,00
Correzione del 10% per: • Assenza di garanzia per vizi occulti • Immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva	Euro	13.260,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni	**Euro**	**119.340,00**

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 6, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni	Euro	119.340,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica vedi punto 8bis	Euro	300,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni e detrazioni	**Euro**	**119.040,00**

VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 6 AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI

EURO 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute

(non sono state deliberate spese straordinarie)

spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

l'importo totale dovuto ammonta ad Euro 504,65 (salvo conguaglio)

costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli

l'importo totale del costo ammonta ad Euro 1.148,00 (salvo variazioni)

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito alla unità immobiliare a destinazione commerciale di cui al LOTTO 6 dalla verifica della documentazione depositata presso l'Archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Eraclea non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali.
- Pertanto si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per edifici non residenziali, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 300,00 (trecento/00).

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO 6 risultano in piena proprietà per l'intero della società esecutata, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.
  (cfr. con allegato n.1)

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

All. n. 02 - Visura ordinaria società di capitale (c.f. [redacted])

All. n. 03 - Visura attuale per soggetto (c.f. [redacted]) - Eraclea (VE) Terreni e Fabbricati

All. n. 04 - Estratto di Mappa - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381

All. n. 05 - Visura storica per immobile - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381, Ente Urbano

All. n. 06 - Elaborato planimetrico - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381

All. n. 07 - Elenco dei subalterni assegnati - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381

All. n. 08 - Visura attuale per immobile - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381, Sub. 101

All. n. 09 - Planimetria Catastale - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381, Sub. 101

All. n. 10 - Visura attuale per immobile - Eraclea (VE), Foglio 58, Particella 1381, Sub. 248

All. n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica - Eraclea (VE), Foglio 58, Part.lle 1381, 1648

All. n. 12 - Concessione Edilizia in data 16/08/1993 (pratica n. 71/93)

- Grafici di progetto (scala ridotta)

All. n. 13 - Concessione Edilizia in data 07/08/1995 (pratica n. 225/94)

- Grafici di progetto (scala ridotta)

All. n. 14 - Concessione Edilizia in data 06/03/1999 (pratica n. 133/94-225/94)

All. n. 15 - Proroga di Concessione Edilizia in data 27/10/1999

All. n. 16 - Concessione Edilizia n. 205/99 in data 23/04/2002 (pratica n. 205/99)

- Grafici di progetto (scala ridotta) con annotazione di cambio di intestazione

All. n. 17 - Permesso di Costruire n. 370/2003 in data 02/11/2004 (pratica n. 370/2003)

- Grafici di progetto (scala ridotta)

All. n. 18 - D.I.A. Edilizia n. 144/2005 in data 12/04/2005 (protocollo n. 007845)

- Grafici di progetto (scala ridotta)

All. n. 19 - Permesso di Agibilità n. 225/1994 in data 04/07/2005

con esclusione dei sub. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 (negozi)

- Dichiarazione di fine lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità
- Atto unico di collaudo statico

All. n. 20 - Dichiarazione di fine lavori e Richiesta del Certificato di Agibilità (prot. n. 004806 in data 28/02/2011)

inerente ai sub. 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 272, 273 (negozi)

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Comune di Eraclea - Assegnazione numeri civici
- Comune di Eraclea - Chiarimenti sul diniego del rilascio del Permesso di Agibilità

All. n. 21 - Atto di Compravendita in data 11/05/2022 - Notaio F. Golin, repertorio n. 14546
All. n. 22 - Agenzia Entrate - Assenza contratti di locazione / affitto / comodato
All. n. 23 - Ipoteca volontaria - Nota di iscrizione del 08/03/2010 nn. 7938/1742
- Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 23/01/2017 nn. 2222/368
- Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 14/03/2017 nn. 7954/1442
- Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 03/01/2019 nn. 143/42
All. n. 24 - Ipoteca giudiziale - Nota di iscrizione del 22/12/2022 nn. 46953/8092
- Annotazione a iscrizione per restrizione di beni del 16/06/2025 nn. 20756/1831
All. n. 25 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del 02/01/2026 nn. 13/1
All. n. 26 - Condominio “Residence Ciclamini” - Dichiarazione dell'amministratore pro tempore
All. n. 27 - Condominio “Residence Ciclamini” - Regolamento di condominio
All. n. 28 - Condominio “Residence Ciclamini” - Tabelle millesimali
All. n. 29 - Compravendita beni similari (titolo telematico con esclusione degli allegati)
- Atto di Compravendita in data 23/01/2017 - Notaio A. Bianchini, repertorio n. 36340
All. n. 30 - Arch. Laura Ghezzi - LOTTO 6 Rilievo planimetrico
All. n. 31 - Arch. Laura Ghezzi - LOTTO 6 Documentazione Fotografica

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- I beni immobili di cui al LOTTO 6 risultano essere beni strumentali dell'azienda esercitata dalla debitrice esecutata, conseguentemente si ritiene che la vendita sia assoggettata a titolo principale ad I.V.A.
- Si rimanda comunque al Delegato alla vendita per il dettaglio di tutte le imposte gravanti sul trasferimento dei beni immobili di cui al LOTTO 6.

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

● LOTTO 6

- **Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 66 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 101 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".**
- **Area Urbana, della consistenza catastale di 42 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".**

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101
Via Livenzuola n. SNC, Piano T
Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 66 mq.
Superficie catastale totale 75 mq.
Rendita Catastale Euro 1.172,56

Alla unità immobiliare come sopra identificata e descritta, spettano le proporzionali quote sulle parti e sulle aree comuni dell'edificio come per legge, ed in particolare sui seguenti beni comuni non censibili:

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 256
B.C.N.C. - **Scoperto** - comune dal Sub.1 al Sub.242 e dal Sub.263 al Sub.271 e dei Sub. 273-274-287-288

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 257
B.C.N.C. - **Portici** - comune dal Sub.1 al Sub.102 e dal Sub.181 al Sub.242 e dei Sub. 273-274-287-288

Catasto Fabbricati: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia
Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 248
Via Livenzuola n. SNC, Piano T
Categoria F/1, Consistenza 42 mq.

- **diritto reale staggito**
  piena proprietà

- **quota di proprietà**
  l'intero

- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
  Euro 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute
(non sono state deliberate spese straordinarie)

spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
l'importo totale dovuto ammonta ad Euro 504,65 (salvo conguaglio)

costo delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli
l'importo totale del costo ammonta ad Euro 1.148,00 (salvo variazioni)

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO 6, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 7 aprile 2026.

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Laura Ghezzi