

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITACA SPV S.R.L.**

Contro: [REDACTED]

N° R.G.E. **249/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-06-2025 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Pitinari**

**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 analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

### ISCRIZIONE

**Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 29/07/2010 nn. 26292/5825**

**DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO**

Ipoteca volontaria di € 210.000,00

capitale: € 140.000,00      spese: € 70.000,00      tasso interesse annuo: 2,5%

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

**SOGGETTIA FAVORE**

BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.

con sede in Monastier di Treviso (TV)

c.f. 03588770267

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

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 04/04/2019 nn. 11207/1859**

**DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO**

Ipoteca giudiziale di € 286.000,00

capitale: € 286.000,00

derivante da: Decreto ingiuntivo

**SOGGETTIA FAVORE:**

UNICREDIT S.P.A.

con sede in Milano (MI)

c.f. 00348170101

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

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

### PIGNORAMENTO

**Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 25/10/2024 nn. 36609/27192**

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

**SOGGETTI A FAVORE:**

ITACA SPV S.R.L.

con sede in Conegliano (TV)

c.f. 05310700264

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

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] [REDACTED]**

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

**Comune di Meolo (VE), Strada Gasparini n. 5/A**

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

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

**Euro 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)**

**costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli**

**Euro 1.853,00 (milleottocentocinquantatre/00) salvo variazioni**



## **SOMMARIO**

|  |        |
|--|--------|
| <b>0. PREMESSA</b>   | pag. 5 |
| <b>1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</b>                              | pag. 7 |
| <b>2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b>                                     | pag. 7 |
| <b>3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>                     | pag. 8 |
| <b>4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI</b>           | pag.16 |
| <b>5. STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI</b>              | pag.22 |
| <b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI</b>          | pag.24 |
| <b>7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b>                           | pag.29 |
| <b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI</b>                      | pag.30 |
| <b>8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE</b>                         | pag.36 |
| <b>9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI</b>             | pag.36 |
| <b>10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI</b>                                 | pag.37 |
| <b>11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA</b>               | pag.38 |
| <b>12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI<br/>DA PORRE ALL'ASTA</b> | pag.39 |



## 0. PREMESSA

In data 27/12/2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Sara Pitinari 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. R.g.e. 249/2024.

In data 30/12/2024, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data 30/12/2024, 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 precedente 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**;
- 8bisverifichi 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. alleggi 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 29 ottobre 2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in 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' DELL'ESECUTATO**

Le generalità dell'esecutato risultano essere le seguenti:

- **Cognome e nome:** [REDACTED]
- **Nato a / il:** [REDACTED] / [REDACTED]
- **Residente in:** [REDACTED]
- **Codice Fiscale:** [REDACTED]
- **Stato Civile:** [REDACTED]
- **Data del matrimonio:** [REDACTED]
- **Regime patrimoniale\*:** comunione dei beni

\* in relazione ai beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare gli stessi debbono ritenersi beni personali del debitore esecutato in quanto immobili derivati da beni provenienti da donazione.

(cfr. con allegati nn.2, 3, 18)



**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

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

- **per l'intero della piena proprietà**  
**in ditta: [REDACTED] [REDACTED]**

- ❖ **Abitazione sita nel Comune di Meolo (VE), località Ca' Gasparini, in Strada Gasparini n. 5/A, facente parte di un edificio realizzato a tre piani fuori terra e sviluppata al piano secondo-sottotetto con scala esterna esclusiva ubicata al piano primo alla quale si accede dall'area scoperta comune.**

**Abitazione composta da:**

**Zona giorno:** un unico ampio e arioso locale comprendente ingresso, soggiorno-pranzo e cucina; oltre ad un'ampia terrazza con pompeiana.

**Zona notte:** disimpegno, due camere di cui una matrimoniale con guardaroba, due bagni di cui uno padronale, ampio locale ripostiglio; oltre a due poggiosi.

Alla abitazione come sopra identificata e descritta, in ragione del combinato disposto tra la Sezione D della Nota di trascrizione del pignoramento (pignoramento trascritto a Venezia in data 25/10/2024 ai nn. 36609/27192), e l'Atto di donazione in data 23/07/2010 a rogito del notaio Domenico Curione repertorio n. 158392/27475 (trascritto a Venezia in data 29/07/2010 ai nn. 26290/16000), si ritiene ricompresa la quota indivisa di 1/2 del Bene comune non censibile contraddistinto dal Subalterno 5 della Particella 122 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Meolo (area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato);

Bene comune non censibile, così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo, Provincia di Venezia  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 5  
Strada Gasparini n. 5, Piano T  
Bene comune non censibile – Partita speciale A  
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8, 11)

Inoltre, alla abitazione come sopra identificata e descritta, spettano le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato.



**L'abitazione come sopra identificata e descritta non risulta corrispondente a quella iscritta in catasto ove è rappresentata ancora l'unità immobiliare precedente all'ultimo intervento edilizio.**

Ai soli fini della completezza si riportano comunque i dati catastali relativi alla unità immobiliare precedente all'ultimo intervento edilizio, che risulta così censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo, Provincia di Venezia  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 11  
Strada Gasparini n. 5/A, Piano 1-2  
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani  
Superficie catastale totale 97 mq.  
Rendita Catastale Euro 155,45  
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)

**Conclusioni:**

**Conseguentemente a tutto quanto sopra, si ritiene opportuno procedere, prima della vendita, alla redazione, deposito ed approvazione di idonee pratiche catastali al fine di rappresentare correttamente i beni immobili oggetto di vendita.**



**La scrivente  
in ragione della tipologia dei beni immobili  
oggetto della presente esecuzione immobiliare  
procede a formare un LOTTO UNICO per la vendita.**

## LOTTO UNICO

**Piena proprietà per l'intero di:**

- ❖ **Abitazione sita nel Comune di Meolo (VE), località Ca' Gasparini, in Strada Gasparini n. 5/A, facente parte di un edificio realizzato a tre piani fuori terra e sviluppata al piano secondo-sottotetto con scala esterna esclusiva ubicata al piano primo alla quale si accede dall'area scoperta comune.**

**Abitazione composta da:**

**Zona giorno: un unico ampio e arioso locale comprendente ingresso, soggiorno-pranzo e cucina; oltre ad un'ampia terrazza con pompeiana.**

**Zona notte: disimpegno, due camere di cui una matrimoniale con guardaroba, due bagni di cui uno padronale, ampio locale ripostiglio; oltre a due poggiali.**

Alla abitazione come sopra identificata e descritta, in ragione del combinato disposto tra la Sezione D della Nota di trascrizione del pignoramento (pignoramento trascritto a Venezia in data 25/10/2024 ai nn. 36609/27192), e l'Atto di donazione in data 23/07/2010 a rogito del notaio Domenico Curione repertorio n. 158392/27475 (trascritto a Venezia in data 29/07/2010 ai nn. 26290/16000), si ritiene ricompresa la quota indivisa di 1/2 del Bene comune non censibile contraddistinto dal Subalterno 5 della Particella 122 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Meolo (area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato);

Bene comune non censibile, così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo, Provincia di Venezia  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 5  
Strada Gasparini n. 5, Piano T  
Bene comune non censibile – Partita speciale A

Inoltre, alla abitazione come sopra identificata e descritta, spettano le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato.



## CONFINI

### Abitazione – piano secondo-sottotetto

**Nord** : prospetta su area scoperta comune (subalterno 5)

**Est** : prospetta su area scoperta comune (subalterno 5)

**Sud** : prospetta su area scoperta comune (subalterno 5)

**Ovest** : prospetta su area scoperta comune (subalterno 5)

### Area scoperta comune – piano terra-rialzato

**Nord** : confina con mappali 181, 172

**Est** : confina con mappali 172, 185

**Sud** : confina con mappali 185, 123, 188

**Ovest** : confina con mappali 188, 181

## CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo. La zona quindi non dispone dei normali servizi tipici dei centri abitati.

In riferimento a tutti i primari servizi, il luogo più vicino risulta essere il centro abitato di Meolo.



## DESCRIZIONE DEI BENI

### Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano:

► una abitazione sita nel Comune di Meolo (VE), località Ca' Gasparini, in Strada Gasparini n. 5/A, facente parte di un edificio realizzato a tre piani fuori terra e sviluppata al piano secondo-sottotetto con scala esterna esclusiva ubicata al piano primo alla quale si accede dall'area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato.

La sopra descritta abitazione risulta realizzata in sopraelevazione del preesistente fabbricato unifamiliare; a suo tempo realizzato a due piani fuori terra, oltre a sottotetto sfalsato.

L'intervento di sopraelevazione è stato realizzato in due distinte fasi costruttive:

- nella prima fase costruttiva si è realizzato l'immobile corrispondente a quello attualmente censito con il Subalterno 11, della Particella 122, del Foglio 2, del Catasto Fabbricati del Comune di Meolo (VE);
- nella seconda fase costruttiva si è proceduto a rilevante ampliamento e parziale modifica dell'immobile precedentemente realizzato con il primo intervento di sopraelevazione; dando così luogo all'attuale abitazione che, però, risulta da censire al Catasto Fabbricati del Comune di Meolo (VE).

► un'area scoperta pertinenziale al fabbricato (per la quota indivisa di 1/2) censita con il Subalterno 5, della Particella 122, del Foglio 2, del Catasto Fabbricati del Comune di Meolo (VE).



## **L'abitazione risulta attualmente così distribuita e utilizzata**

### **Al piano primo**

- scala esterna esclusiva (coperta);
- sottoscala aperto.

### **Al piano secondo-sottotetto**

Zona giorno:

- unico ampio e arioso locale comprendente ingresso, soggiorno-pranzo e cucina;
- ampia terrazza con pompeiana, antistante la zona giorno;

Zona notte:

- disimpegno;
- camera;
- ampio ripostiglio utilizzato a camera;
- bagno;
- poggiolo antistante la camera e l'ampio ripostiglio utilizzato a camera;
- camera matrimoniale con guardaroba;
- bagno padronale;
- poggiolo antistante la camera matrimoniale ed il bagno.

### **In relazione alle altezze interne**

L'abitazione risulta avere altezze interne variabili, tenuto conto che la stessa risulta sviluppata al piano secondo-sottotetto e più precisamente:

- relativamente alla zona giorno:  
altezze interne variabili corrispondenti alla copertura del tetto realizzata a due falde;
- relativamente alla zona notte:  
altezze interne variabili corrispondenti ad una copertura interna realizzata a quattro falde, nonostante il tetto sia realizzato a tre falde.



**In relazione alle finiture:**

- le finiture risultano per la maggior parte di buon livello qualitativo;
- inoltre la costruzione dell'attuale abitazione, realizzata in sopraelevazione, è da considerarsi complessivamente di recente costruzione.

**In relazione all'impiantistica:**

- impianto di riscaldamento zona giorno:  
nella zona giorno l'impianto di riscaldamento è dichiarato essere del tipo a pavimento, alimentato da fonti rinnovabili (biomassa solida), con caldaia a pellet ubicata nella zona soggiorno-pranzo, caldaia dichiarata del valore nominale della potenza termica utile di 22,00 kW.;
- impianto di riscaldamento zona notte:  
nella zona notte l'impianto di riscaldamento risulta realizzato limitatamente alle sole tubature presumibilmente installate sotto traccia, pertanto allo stato deve ritenersi oggetto di necessario significativo completamento;
- impianto elettrico:  
l'impianto elettrico realizzato sotto traccia, vede punti luce e prese installati nei vari locali dell'abitazione, con quadro generale ubicato all'interno dell'abitazione in prossimità della zona ingresso.  
Si segnala che il contatore generale risulta installato nel garage ubicato al piano terra del fabbricato, garage appartenente ad altra proprietà;
- impianto fotovoltaico:  
l'impianto fotovoltaico, di fonte rinnovabile, è dichiarato essere di potenza pari a 5,00 kW., con pannelli fotovoltaici installati sulla copertura del tetto;
- in riferimento alla attuale abitazione, poiché non si è proceduto all'ottenimento del Certificato di Agibilità (con tutte le relative annesse certificazioni, autorizzazioni e collaudi), non è possibile procedere in questa sede ad una compiuta valutazione relativamente a tutta la parte impiantistica.

**In relazione alla conformità urbanistico/edilizia:**

- in riferimento alla conformità urbanistico/edilizia si rimanda al successivo punto 4 della presente Relazione di Stima.



### **In relazione all'area scoperta pertinenziale al fabbricato**

- l'area scoperta pertinenziale al fabbricato attualmente recintata ricomprende oltre all'area scoperta di cui al Mappale 122, anche le aree di cui ai Mappali 123, 172, 177, 179, 181, 185, 188, aree queste ultime tutte in proprietà ad altra ditta;
- ai fini della presente Relazione di Stima si dovrà quindi fare riferimento alla sola area scoperta identificata e censita con il Subalterno 5, del Mappale 122, limitatamente peraltro alla sola quota indivisa di 1/2.

(cfr. con allegato n.27 – Tavola 2)

### **Rappresentazione planimetrica**

- In relazione alla rappresentazione planimetrica della abitazione si rimanda alla resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti sui luoghi:  
Tavola 1 del rilievo planimetrico allegato alla presente Relazione di Stima;
- in relazione alla rappresentazione planimetrica dell'area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato, si rimanda alla resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti su base catastale:  
Tavola 2 del rilievo planimetrico allegato alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.27)

### **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.28)



**4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI****URBANISTICA:****IL RESPONSABILE DEL SETTORE III – INFRASTRUTTURE ED URBANISTICA**

- Vista la domanda presentata dalla scrivente in data 07/01/2025, protocollo n. 0000258;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 20/04/2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n. 52 in data 03/05/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 44 in data 24/05/2013, in vigore dal 18/05/2013;
- Visto il vigente Piano Regolatore Generale con annesse Norme di Attuazione, che in base all'art. 48, comma 5-bis della L.R. 23/04/2004, n. 11, a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., per le parti ad esso compatibili, diventa il piano degli interventi (P.I.);
- Visto il primo Piano degli Interventi, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 in data 28/03/2024, per il quale si applicano le misure di salvaguardia prescritte dall'art. 29 della L.R. 23/04/2004, n. 11, secondo le modalità di cui alla legge 03/11/1952, n. 1902;
- Visto l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "lottizzazione abusiva";

**C E R T I F I C A****(NORMATIVA VIGENTE)**

- **che secondo il vigente Piano Regolatore Generale i seguenti immobili censiti all'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Meolo, sono così destinati:**

| <b>Identificativo catastale</b> | <b>destinazione urbanistica</b>  | <b>Art. N.d.A.</b> |
|---------------------------------|--|--------------------|
| <b>Foglio 2 mapp. 122</b>       | “E1” (ZONA AGRICOLA) – AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA O SPECIALIZZATA | 31                 |



**(NORMATIVA ADOTTATA)**

- **che secondo l'adottato Piano degli Interventi i seguenti immobili censiti all'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Meolo, sono così destinati:**

| <b>Identificativo catastale</b> | <b>destinazione urbanistica</b>   | <b>Art. N.T.</b> |
|---------------------------------|---|------------------|
| <b>Foglio 2 mapp. 122</b>       | “A.I.” (ZONA AGRICOLA) – AMBITI AGRICOLI INTEGRATI con Area di Urbanizzazione Diffusa | 34               |

\* \* \*

- In base al “Piano di gestione del rischio di alluvioni” (P.G.R.A.) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs. 23/02/2010, n. 49, adottato con delibera n. 3 in data 21/12/2021, ai sensi degli artt. 65 e 66 del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, in salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7, del D.Lgs. 03/04/2006, n. 152, come da Comunicato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 in data 04/02/2022, gli immobili oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica ricadono in aree classificate:
- ◆ “P1 – Pericolosità idraulica moderata”.
  - ◆ “R1 – Rischio moderato”.

(cfr. con allegato n.12)



**EDILIZIA:**

**L'ARCHIVIO COMUNALE DI MEOLO**

vista la richiesta della scrivente di accesso agli atti amministrativi in data 07/01/2025 protocollo n. 0000209, a seguito di ricerca ha reperito i seguenti atti:

**A) Concessione Edilizia n. 24/79, in data 26/09/1979**

Concessione per eseguire una nuova abitazione rurale.

(cfr. con allegato n.13)

**B) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 262, in data 22/06/1996**

Avvenuta esecuzione di opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n. 24/79 del 26.9.1979 che hanno comportato modifiche della sagoma esterna del nuovo edificio con ampliamento ad uso residenziale e di cambio della destinazione d'uso per il ricavo di accessori ad uso agricolo nell'anno 1980; immobile censito al foglio 2 mappale 122.

(cfr. con allegato n.14)

**C) D.I.A. Edilizia (PIANO CASA) n. 61/10, in data 13/04/2010 prot. n. 4132**

Ampliamento in sopraelevazione di un edificio unifamiliare per ricavo secondo alloggio con ampliamento fino a Mc. 800 ed ai sensi dell'art. 2 L.R. 14/2009, foglio 2 mappale 122 nel Comune di Meolo (VE).

(cfr. con allegato n.15)

**D) Certificato di Agibilità n. 61/10, in data 28/12/2011 prot. n. 14751**

Dichiara agibile l'alloggio sito in Comune di Meolo Strada Gasparini n. 5/A, censito al foglio 2 mappale 122 sub 11, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] e composto da:

- Piano terra (rectius piano primo): vano scale, ripostiglio;
- Piano primo (rectius piano secondo): soggiorno-cucina, disimpegno, camera, disimpegno, bagno.

(cfr. con allegato n.16)



**E) S.C.I.A. Edilizia (SOSTITUTIVA del P.d.C.) n. 7/18, in data 25/01/2018 prot. n. 0000878**

Ampliamento abitazione mediante recupero del sottotetto e altre modifiche prospettiche, ai sensi della L.R. 14/2009 (Piano Casa).

Comune di Meolo (VE), Strada Gasparini n. 5/A, immobile censito al foglio 2 mappale 122.

(cfr. con allegato n.17)



## VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato degli immobili, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

### ► Abitazione

- a) difformità per varianti interne e dimensionali;
- b) difformità per varianti prospettiche e/o alla copertura della terrazza;
- c) difformità per varianti e/o assenze relative agli impianti tecnologici;
- d) difformità per cambio di destinazione d'uso da ampio ripostiglio a camera;
- e) assenza di Agibilità relativa alla attuale abitazione.

## CONCLUSIONI

Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c), d) si dovrà procedere, ove ammesso dalle normative vigenti all'atto della richiesta, alla redazione e presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria; diversamente si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi legittimato.

Per la sopraelencata assenza di cui al punto e) si dovrà procedere alla redazione e presentazione di idonea pratica edilizia per Agibilità.

Si ritiene opportuno precisare che:

- l'ottenimento di Agibilità relativa alla attuale abitazione, sarà subordinato al rispetto di tutte le normative vigenti all'atto della presentazione della idonea pratica edilizia;
- l'ottenimento di Agibilità relativa alla attuale abitazione, comporterà, tra l'altro, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, certificazioni e collaudi inerenti ai diversi elementi costruttivi.

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.



► **Area scoperta comune (pertinenziale al fabbricato)**

- f) difformità risultante tra l'area scoperta comune identificata con il subalterno 5 del mappale 122 (area scoperta pertinenziale al fabbricato) e l'area scoperta attualmente recintata comprendente anche i mappali 123, 172, 177, 179, 181, 185, 188.

(crf. con allegato n.27 – Tavola 2)

**CONCLUSIONI**

Per la sopraelencata difformità di cui al punto f), si dovrà procedere ad adeguamento urbanistico/edilizio.

**VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

**A seguito della verifica della documentazione catastale, si ritiene opportuno procedere prima della vendita, alla redazione, deposito ed approvazione di idonee pratiche catastali al fine di rappresentare correttamente i beni immobili oggetto di vendita.**



## **5. STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **1) Titoli legittimanti il possesso:**

Atto di donazione:

- in data 23/07/2010, a rogito del Dott. Domenico Curione, Notaio in Treviso, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso, Repertorio n. 158392, Raccolta n. 27475;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare: in data 29/07/2010, Registro generale n. 26290, Registro particolare n. 16000.
- Si allegano copia conforme all'originale del suddetto atto di donazione e relativa nota di trascrizione del 29/07/2010, nn. 26290/16000.

(cfr. con allegati nn.18,19)

### **2) Contratti di locazione e/o comodato:**

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, in data 09/01/2025, comunica:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 07/01/2025, registro ufficiale n. 0001416 del 08/01/2025;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 249/2024;
- in riferimento al nominativo:

██████████ c.f.: ██████████

### **NESSUN ATTO DI LOCAZIONE/COMODATO**

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.21)



**3) Stato di occupazione dei beni:**

In data **07/01/2025**, l'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Meolo (VE) certifica che risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica all'indirizzo:

Strada Gasparini n.5/A - Comune Meolo (VE)

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(cfr. con allegato n.2)



## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI**

### **➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI**

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 29 ottobre 2024 dal Notaio Niccolò Tiecco, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.  
(cfr. con allegato n.1)

#### **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI**

- ◆ Atto di Vincolo di limitazione di edificabilità in data 28 marzo 1979, a favore del Comune di Meolo:  
Notaio Pietro Maria De Mezzo, repertorio n. 42935, inerente i mappali 116, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125 del Foglio 2 del Catasto terreni del Comune di Meolo, trascritto a Venezia in data 12 aprile 1979, ai nn. 6150/5229.  
(cfr. con allegati nn.13, 18)

#### **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.12)

#### **CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE**

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 29 ottobre 2024 dal Notaio Niccolò Tiecco, 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

- ◆ Si rimanda a quanto contenuto nell'Atto di Donazione in data 23/07/2010, a rogito del Dott. Domenico Curione, Notaio in Treviso, Repertorio n. 158392, Raccolta n. 27475, trascritto a Venezia in data 29/07/2010, ai nn. 26290/16000.  
**In particolare si rimanda al punto 4° del sopraddetto Atto di Donazione.**  
(cfr. con allegato n.18)
  
- ◆ Si rimanda inoltre a quanto contenuto nelle seguenti Note di trascrizione:
  - Donazione accettata - Nota di trascrizione del 29/07/2010, nn. 26290/16000;
  - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - Nota di trascrizione del 29/07/2010, nn. 26291/16001.(cfr. con allegati nn.19, 20)



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

**ISCRIZIONE**

**Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 29/07/2010 nn. 26292/5825**

(cfr. con allegati nn.22, 23)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 23/07/2010 repertorio n. 158393/27476  
Notaio: Curione Domenico – Treviso (TV)

**DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO**

Ipoteca Volontaria: € 210.000,00  
capitale: € 140.000,00 spese: € 70.000,00 tasso interesse annuo: 2,5%  
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

**SOGGETTI**

**A FAVORE: BANCA DI MONASTIER E DEL SILE – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.**

con sede in Monastier di Treviso (TV) [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2 – immobile n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

**CONTRO:**

[redacted] nato il [redacted] a [redacted]  
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobili n. 1 - 2  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
relativamente all'unità negoziale n. 2 – 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 Meolo (VE)  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 9  
C7 - Tettoie chiuse o aperte, Consistenza 11 mq.  
Strada Gasparini

**IMMOBILE N. 2**

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo (VE)  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 10  
L - Lastrico solare  
Strada Gasparini



**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

**IMMOBILE N. 1**

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo (VE)  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 5  
T - Terreno

**ISCRIZIONE**

**Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 04/04/2019 nn. 11207/1859**

(cfr. con allegato n.22, 24)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 22/03/2019 repertorio n. 481/2019  
Pubblico ufficiale: Tribunale di Pordenone (PN)

**DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO**

Ipoteca Giudiziale: € 286.000,00  
capitale: € 286.000,00  
derivante da: Decreto ingiuntivo

**SOGGETTI**

**A FAVORE: UNICREDIT S.P.A.**

con sede in MILANO (MI) c.f. 00348170101  
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**CONTRO:**

██████████ nato il ██████████ a ██████████  
relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

**IMMOBILE N. 1**

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo (VE)  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 11  
A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani - 97 mq.  
Strada Gasparini n. civico 5/A, Piano 1-2



**PIGNORAMENTO**

**Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 25/10/2024 nn. 36609/27192**

(cfr. con allegati nn.22, 25)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 18/09/2024 repertorio n. 5718

Pubblico ufficiale: UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

**A FAVORE: ITACA SPV S.R.L.**

con sede in Conegliano (TV)

c.f. 05310700264

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

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

**CONTRO:**

nato il

a

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

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/1

**UNITA' NEGOZIALE N. 1**

**IMMOBILE N. 1**

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo (VE)

Foglio 2, Particella 122, Subalterno 11

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani



**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO  
DI CANCELLAZIONE  
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA'  | Data e nn. Registrazione   | COSTO                |
|---|----------------------------|----------------------|
| <b>Iscrizioni:</b>  |                            |                      |
| ipoteca volontaria:<br>cancellazione                                  | 29/07/2010 nn. 26292/5825  | Euro 35,00           |
| ipoteca giudiziale:<br>cancellazione                                  | 04/04/2019 nn. 11207/1859  | Euro 1.524,00        |
| <b>Trascrizioni:</b>  |                            |                      |
| pignoramento immobili:<br>cancellazione                               | 25/10/2024 nn. 36609/27192 | Euro 294,00          |
| <b>Totale costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli</b> |                            | <b>Euro 1.853,00</b> |

**7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

- ◆ In merito alle spese condominiali:
  - ◆ non risulta attualmente costituito alcun condominio.
- ◆ In merito alle spese comuni:
  - ◆ relativamente sia alle spese straordinarie, nonché alle spese ordinarie di gestione, non risultando alcuna specifica pattuizione scritta, si ritiene che le stesse vengano ripartite come per legge.



## **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 rilievi planimetrici sui luoghi (abitazione) e su base catastale (area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato).

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti sui luoghi (abitazione) e di quelli eseguiti su base catastale (area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato) viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.27)

### **Fonti di informazione**

- Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:  
Meolo – Zona rurale – R1 (cfr. con allegato n.26)

### **Criteri di stima**

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica 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, dell'assenza di agibilità riferita alla attuale abitazione e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



**Abitazione**

- ◆ Alla abitazione sviluppata al piano secondo-sottotetto, con scala esterna esclusiva ubicata al piano primo alla quale si accede dall'area scoperta comune pertinenziale al fabbricato, 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 alla abitazione, 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**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1) Abitazione - piano secondo-sottotetto<br>vani principali e accessori diretti | <b>Cf. 1,00</b> |
| 2) Abitazione - piano secondo-sottotetto<br>terrazza con pompeiana e poggioli   | <b>Cf. 0,30</b> |
| 3) Abitazione - piano primo<br>scala esterna esclusiva (coperta)                | <b>Cf. 0,75</b> |



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale relativa alla abitazione:

| DESCRIZIONE   | SUPERFICIE LORDA | Cf.  | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Abitazione - piano secondo-sottotetto vani principali e accessori diretti | mq. 137,00       | 1,00 | mq. 137,00             |
| Abitazione - piano secondo-sottotetto terrazza con pompeiana e poggioli   | mq. 52,00        | 0,30 | mq. 15,60              |
| Abitazione - piano primo scala esterna esclusiva (coperta)                | mq. 8,00         | 0,75 | mq. 6,00               |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b>   |                  |      | <b>mq. 158,60</b>      |

#### **Determinazione del valore unitario riferito alla abitazione**

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito alla abitazione, stimata nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.200,00 (valore medio ponderato).

#### **Determinazione del valore complessivo riferito alla abitazione**

- Il valore complessivo riferito alla abitazione, stimata nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

**Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**

**mq. 158,60 x 1.200,00 Euro/mq. = Euro 190.320,00**



**Area scoperta comune (pertinenziale al fabbricato)**

- ◆ All'area scoperta comune (pertinenziale al fabbricato), si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate esclusivamente su base catastale i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici catastali in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ Le superfici catastali riferite all'area scoperta comune, 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**

- 1) Area scoperta comune (sub. 5)  
(pertinenziale al fabbricato)

**Cf. 0,50**



- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale relativa all'area scoperta comune:

| DESCRIZIONE  | SUPERFICIE CATASTALE | Cf.  | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|--|----------------------|------|------------------------|
| Area scoperta comune (Sub. 5)<br>(pertinenziale al fabbricato) | mq. 593,00           | 0,50 | mq. 296,50             |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b>                                      |                      |      | <b>mq. 296,50</b>      |

#### **Determinazione del valore unitario riferito all'area scoperta comune**

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'area scoperta comune, stimata nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 60,00 (corrispondente al 5% del valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito all'abitazione).

#### **Determinazione del valore complessivo riferito alla quota indivisa di 1/2 dell'area scoperta comune**

- Il valore complessivo riferito alla quota indivisa di 1/2 dell'area scoperta comune, stimata nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

#### **Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq. x quota**

$$\text{mq. } 296,50 \times 60,00 \text{ Euro/mq.} \times 1/2 = \text{Euro } 8.895,00$$



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

|  |             |                   |
|--|-------------|-------------------|
| Valore complessivo riferito alla abitazione                                      | Euro        | 190.320,00        |
| Valore complessivo riferito alla quota indivisa di 1/2 dell'area scoperta comune | Euro        | 8.895,00          |
| <b>Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO</b>                | <b>Euro</b> | <b>199.215,00</b> |

- ❖ 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        | 199.215,00        |
| Correzione del 20% per: <ul style="list-style-type: none"> <li>• assenza di garanzia per vizi occulti</li> <li>• assenza di agibilità riferita alla attuale abitazione</li> <li>• ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima</li> </ul> | Euro        | 39.843,00         |
| <b>Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni</b>  | <b>Euro</b> | <b>159.372,00</b> |

- ❖ 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        | 159.372,00        |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica vedi punto 8bis | Euro        | 350,00            |
| <b>Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni e detrazioni</b>         | <b>Euro</b> | <b>159.022,00</b> |

**VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO**

**AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI**

**EURO 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)**

**costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli**

Euro 1.853,00 (milleottocentocinquantatre/00) salvo variazioni (vedi punto 6.)



**8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE**

**Attestato di Prestazione Energetica**

- In riferimento alla abitazione di cui al Lotto Unico, dalla verifica della relativa documentazione agli atti presso l'archivio comunale di Meolo (VE), non risulta depositato 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 in piena proprietà per l'intero del debitore esecutato, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.  
(cfr. con allegati nn.1, 18, 19)



**10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567, 2° comma c.p.c.
- All. n. 02 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia
- All. n. 03 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
- All. n. 04 - Visura attuale per soggetto – Meolo – Terreni e fabbricati
- All. n. 05 - Estratto di Mappa – Meolo, Foglio 2, Particella 122
- All. n. 06 - Visura attuale per immobile – Meolo, Foglio 2, Particella 122, Ente Urbano
- All. n. 07 - Elaborato planimetrico – Meolo, Foglio 2, Particella 122
- All. n. 08 - Elenco dei subalterni assegnati – Meolo, Foglio 2, Particella 122
- All. n. 09 - Visura attuale per immobile – Meolo, Foglio 2, Particella 122, Sub.11
- All. n. 10 - Planimetria Catastale – Meolo, Foglio 2, Particella 122, Sub.11
- All. n. 11 - Visura attuale per immobile – Meolo, Foglio 2, Particella 122, Sub.5
- All. n. 12 - Certificato di Destinazione Urbanistica – Meolo, Foglio 2, Particella 122
- All. n. 13 - Concessione Edilizia n. 24/79, in data 26/09/1979
- Grafici di progetto (fuori scala)
  - Atto di vincolo – Notaio Pietro Maria De Mezzo, Repertorio n. 42935
- All. n. 14 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 262, in data 22/06/1996
- Grafici di progetto (fuori scala)
  - Relazione tecnica
  - Computo planivolumetrico
  - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
  - Collaudo statico
  - Regione del Veneto: Certificazione imprenditore agricolo a titolo principale
- All. n. 15 - D.I.A. Edilizia (PIANO CASA) n. 61/10, in data 13/04/2010 prot. n. 4132
- Relazione tecnico-illustrativa e di asseverazione
  - Grafici di progetto (fuori scala)
  - Relazione tecnica
  - Relazione tecnica – contenimento consumo energetico
  - Relazione tecnica e progetto impianto fotovoltaico
  - Relazione tecnica – protezione contro i fulmini
  - Relazione tecnica e schema di progetto impianto idrico-sanitario, gas gpl ed elettrico
  - Dichiarazione del progettista ai sensi della Legge 09/01/1989, n. 13
  - Dichiarazione del progettista ai sensi dell'art. 2 L.R. 14/2009
  - Dichiarazione del progettista relativa alla pratica dei cementi armati
  - Comune di Meolo – Attestazione completezza della documentazione richiesta
  - Comune di Meolo – Attestazione titolo idoneo impianto fotovoltaico



- All. n. 16 - Certificato di Agibilità n. 61/10, in data 28/12/2011 prot. n. 14751
- Comunicazione di fine lavori
  - Dichiarazione di conformità – Impianto fotovoltaico
  - Attestato di Certificazione Energetica
  - Dichiarazione di fine lavori ai sensi della Legge 13 del 09/07/1989
  - Dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario e scarico
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- All. n. 17 - S.C.I.A. Edilizia (SOSTITUTIVA del P.d.C.) n. 7/18, in data 25/01/2018 prot. n. 0000878
- Grafici di progetto (fuori scala)
  - Istruttoria pratica edilizia in data 13/03/2018
  - Istruttoria pratica edilizia in data 20/07/2018
  - Dichiarazione portata solaio
  - Relazione tecnica – contenimento del consumo energetico
  - Relazione tecnica
  - Relazione tecnica – allegato “A”
  - Dichiarazione di conformità superamento barriere architettoniche
- All. n. 18 - Atto di Donazione in data 23/07/2010 - Notaio Domenico Curione Rep.158392/27475
- All. n. 19 - Donazione accettata - Nota di trascrizione del 29/07/2010, nn. 26290/16000
- All. n. 20 - Costituzione di diritti reali - Nota di trascrizione del 29/07/2010, nn. 26291/16001
- All. n. 21 - Agenzia Entrate - Certificazione assenza contratti di locazione e/o comodato
- All. n. 22 - Elenco sintetico delle formalità alla data del 04/01/2025 (████████████████████)
- All. n. 23 - Ipoteca volontaria - Nota di iscrizione del 29/07/2010, nn. 26292/5825
- All. n. 24 - Ipoteca giudiziale - Nota di iscrizione del 04/04/2019, nn. 11207/1859
- All. n. 25 - Pignoramento immobili - Nota di trascrizione del 25/10/2024, nn. 36609/27192
- All. n. 26 - Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari: Meolo - Zona rurale - R1
- All. n. 27 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico
- All. n. 28 - 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 dal debitore esecutato.
- (cfr. con allegati nn.1, 18, 19)



**12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA****● LOTTO UNICO**

- ❖ **Abitazione sita nel Comune di Meolo (VE), località Ca' Gasparini, in Strada Gasparini n. 5/A, facente parte di un edificio realizzato a tre piani fuori terra e sviluppata al piano secondo-sottotetto con scala esterna esclusiva ubicata al piano primo alla quale si accede dall'area scoperta comune.**

**Abitazione composta da:**

**Zona giorno:** un unico ampio e arioso locale comprendente ingresso, soggiorno-pranzo e cucina; oltre ad un'ampia terrazza con pompeiana.

**Zona notte:** disimpegno, due camere di cui una matrimoniale con guardaroba, due bagni di cui uno padronale, ampio locale ripostiglio; oltre a due poggiali.

Alla abitazione come sopra identificata e descritta, in ragione del combinato disposto tra la Sezione D della Nota di trascrizione del pignoramento (pignoramento trascritto a Venezia in data 25/10/2024 ai nn. 36609/27192), e l'Atto di donazione in data 23/07/2010 a rogito del notaio Domenico Curione repertorio n. 158392/27475 (trascritto a Venezia in data 29/07/2010 ai nn. 26290/16000), si ritiene ricompresa la quota indivisa di 1/2 del Bene comune non censibile contraddistinto dal Subalterno 5 della Particella 122 del Foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Meolo (area scoperta comune, pertinenziale al fabbricato);

Bene comune non censibile, così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Meolo, Provincia di Venezia  
Foglio 2, Particella 122, Subalterno 5  
Strada Gasparini n. 5, Piano T  
Bene comune non censibile – Partita speciale A

Inoltre, alla abitazione come sopra identificata e descritta, spettano le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato.



- **diritto reale staggito**  
piena proprietà
- **quota di proprietà**  
l'intero
- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**  
**Euro 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)**

**costo delle cancellazioni relativo alle formalità pregiudizievoli**

Euro 1.853,00 (milleottocentocinquantatre/00) salvo variazioni

////////////////////////////////////

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, 6 maggio 2025.

L'ESPERTO STIMATORE

**Arch. Laura Ghezzi**

