

RELAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA E CATASTALE AI FINI DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Il sottoscritto **DALL'ACQUA ANDREA** iscritto all'Albo dei **Geometri della Provincia di Venezia** al n. **2214** con riferimento all'incarico ricevuto in data 16/03/2026 e 17/04/2026 dal Liquidatore Fallimentare nominato nella **procedura concorsuale n. 30/2023 Trib. Vicenza**, per nella persona della **dott.ssa RIZZATO VALENTINA** (c.f. RZZVNT79A71L840D) riferita all'unità immobiliare a carattere commerciale posta in Comune di Eraclea (prov. di Venezia), a seguito di sopralluogo effettuato in data 09/05/2026 e degli accessi agli atti del 07/05/2026 del 13/05/2026 e del 14/05/2026 e tramite l'esame della documentazione ottenuta con la trasmissione telematica inviata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di ERACLEA (VE) tramite servizio SUAP, redige la presente Relazione come di seguito meglio descritta.

DATI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Fg	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq./mc.)	Sup. Catastale Totale	Rendita (€)
46	90	33	-	C/1	5	59 m ²	64 m ²	414,40

INTESTAZIONE DITTA CATASTALE

Tali beni risultano così intestati:

- E., usufruttuaria per 12/24;
- , proprietaria per 4/24;
- [..... , proprietaria per 4/24;
- , proprietaria per 4/24;
- (.....) , nudo proprietario per 12/24;

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Si tratta di un'unità immobiliare con destinazione d'uso "Negozio", di fatto attualmente collegata alle unità immobiliari limitrofe (subalterni 38 e 37), aventi la medesima destinazione, così da costituire un'unica superficie commerciale adibita a bazar.

A) VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA SULLA BASE DELLE RISULTANZE DELLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO IL COMUNE DI ERACLEA (VE)

Dall'accesso effettuato presso il Comune di Eraclea e tramite trasmissione telematica della documentazione dell'edificio, è emerso che l'unità immobiliare in argomento è stata legittimata in data successiva al 1° Settembre 1967 dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di ERACLEA

In particolare:

- Licenza Edilizia n. 1/1972 del 05/10/1972
- Pratica SCIA n° E/2019/00031/SI DEL 11/03/2019
- Pratica SCIA n° E/2019/00110/SI DEL 10/09/2019 (Variante a SCIA E/2019/00110/SI)

Vi sono poi dei titoli edilizi intermedi, che non riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto, ma che comunque sugli elaborati grafici viene rappresentata nello stato esistente di un progetto unitario, a cui poi è seguito il rilascio dei relativi permessi di agibilità/abitabilità.

Si ritiene pertanto utile elencare anche queste Concessioni edilizie che comprovano una rinnovata presa d'atto della situazione esistente.

- Concessione Edilizia n. 311/80 del 02/04/1981 (Ampliamento uso Artigianale)
- Concessione Edilizia n. 298/81 del 13/08/1981 (variante a 311/80)
- Concessione Edilizia 350/81 del 09/09/1981 (realizzazione poggiolo)
- Concessione Edilizia n. 283 del 22/02/1984 (Ampliamento ad uso Commerciale e artigianale)
- Concessione Edilizia n. 51/90 del 10/10/1990 (Variante a 283/1983)

Con i relativi certificati di agibilità/abitabilità di seguito identificati:

- Permesso di Agibilità / Abitabilità in data 06/10/1981, con decorrenza dal medesimo giorno, riferito alla pratica n. 311/80 + 298/81 + 350/81;
- Permesso di Agibilità / Abitabilità in data 05/10/1994, con decorrenza dal medesimo giorno, riferito alla pratica n. 283/83 + 51/90.

Atto stato attuale non risultano eseguiti ulteriori interventi edilizi per i quali vi sia la necessità di un titolo edilizio abilitante.

B) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ / ABITABILITÀ

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Eraclea è emerso che per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano presenti i seguenti Permessi/Segnalazioni d'Agibilità/Abitabilità:

- **Permesso di Agibilità / Abitabilità in data 04/06/1974**, con decorrenza dal medesimo giorno, riferito alla pratica n. 1/72;
- **Segnalazione Certificata** di cui all'**art. 24 del D.P.R. 2001/380**, presentata in data **07/01/2020 con Prot. 000152 Pratica n. E/2020/00002/SCA**, relativa all'ultimo titolo legittimante identificato da **Pratica SCIA n° E-2019-00031-SI DEL 11.03.2019 e successiva Variante in Corso d'opera Pratica SCIA n° E-2019-00110-SI DEL 10.09.2019**, a cui è seguita integrazione documentale in data 19/02/2020 Prot. n. 003776 e formale sopralluogo tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata che ha poi provveduto in merito con la **chiusura positiva dell'istruttoria tecnica in data 08/07/2020**.

C) CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'**art. 29, comma1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52**, come aggiunto dall'**art. 19 del d.l. n.78/2010**:

- I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia non autenticata si allega;
- I dati catastali e la planimetria sono rispondenti allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; nello specifico si segnala che l'altezza del vano è indicata in 2.80 m in quanto misurata, al momento della redazione della planimetria nel 2011, con la presenza di un controsoffitto amovibile, nella realtà ora l'altezza è quella del vano originario corrispondente a 3.20 m essendo stato rimosso il controsoffitto predetto, del resto come correttamente riportato nel progetto edilizio. Si conferma pertanto la non obbligatorietà alla presentazione di variazione catastale in quanto la consistenza dell'unità immobiliare risulta espressa in metri quadri che rendono ininfluente il parametro dell'altezza.
- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare.

D) CONCLUSIONI

Per quanto sopra riportato il sottoscritto tecnico incaricato **Attesta la condizione di legittimità e Conformità Edilizia-Urbanistica e Catastale** dell'unità immobiliare in oggetto, riconoscendone la condizione di libera commerciabilità del bene.

Luogo e data: Eraclea 15/05/2026

Allegati:

1. Planimetria Catastale (ultima presente in atti);
2. Elaborato planimetrico (ultimo presente in atti);
3. Elenco Subalterni (ultimo presente in atti);
4. Estratto di Mappa Catastale.

Firma e timbro



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0007031 del 19/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Eraclea

Via Fausta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 46
Particella: 90
Subalterno: 33

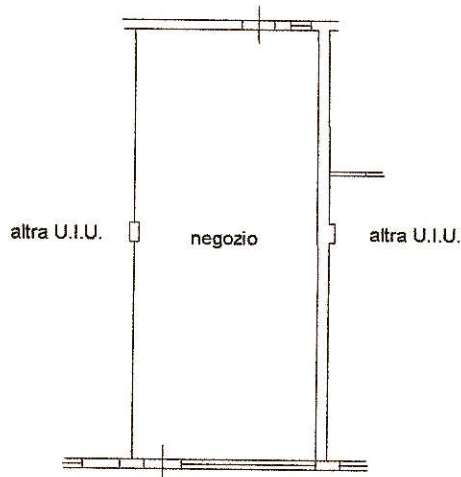
Compilata da:
Dall'acqua Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia

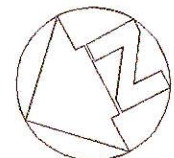
N. 2214

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA
H= 2.80**



orientamento NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2026 - Comune di ERACLEA(D415) - < Foglio 46 - Particella 90 - Subalterno 33 >
VIA FAUSTA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 11/05/2026 - n. T55325 - Richiedente: DLLNDR67A07H823E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Dall'acqua Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Venezia** N. **02214**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di **Eraclea**

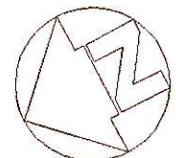
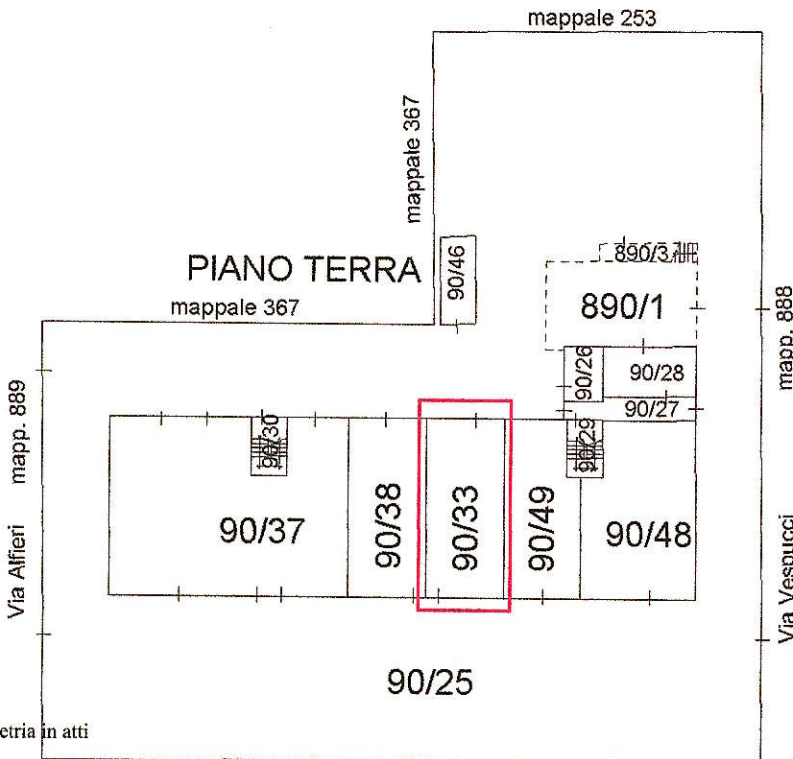
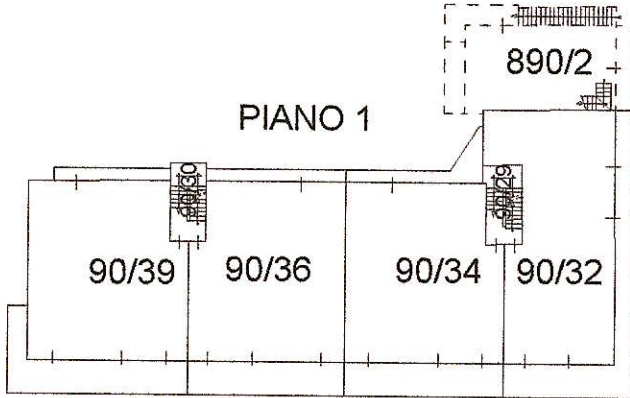
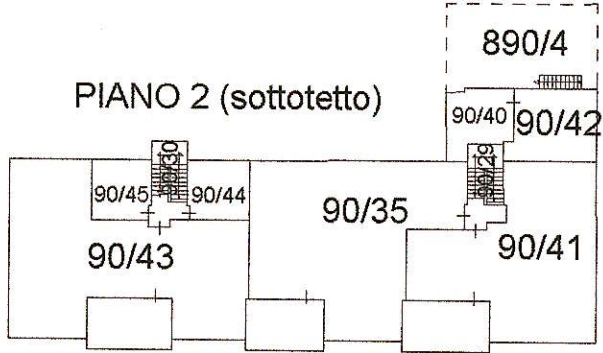
Sezione: Foglio: **46** Particella: **90**

Protocollo n. VE0155938 del 28/11/2016

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



orientamento NORD

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ERACLEA		Sezione	Foglio 46	Particella 90	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 37 DI MAPPALE 90)
2						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 33 DI MAPPALE 90)
3						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 31 DI MAPPALE 90)
4						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 32 DI MAPPALE 90)
5						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 34 DI MAPPALE 90)
6						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 36 DI MAPPALE 90)
7						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 39 DI MAPPALE 90)
8						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 38 DI MAPPALE 90)
9						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 46 DI MAPPALE 90)
10						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 2 MAPPALE 890)
11						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 1 MAPPALE 890)
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 4 DI MAPPALE 890 E SUB. 40 DI MAPPALE 90)
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 25)
20						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 41 E 42 DI MAPPALE 90)
21						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 35 DI MAPPALE 90)
22						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 43 DI MAPPALE 90)
23						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 44 DI MAPPALE 90)
24						SOPPRESSO (ASSUME SUB. 45 DI MAPPALE 90)

25	via fausta	SNC	T		B.C.N.C. AI SUB. 890/1,890/2,890/4,90/31,90/32,90/33,90/- 34,90/35,90/36,90/37,90/38,90/39,90/40,- 90/41,90/42,90/43,90/44,90/45 E 90/46 (CORTE)
26	via amerigo vespucci	SNC	T		B.C.N.C. AI SUB. 890/1,890/2,90/31,90/32,90/33,90/34,90/- 36,90/37,90/38 E 90/39 (CENTRALE TERMICA)
27	via amerigo vespucci	SNC	T		B.C.N.C. AI SUB. 90/31,90/32,90/34,90/36 E 90/39 (ATRIO)
28	via amerigo vespucci	SNC	T		B.C.N.C. AI SUB. 90/32,90/34,90/36 E 90/39 (RIPOSTIGLIO)
29	via amerigo vespucci	SNC	T-1 - 2		B.C.N.C. AI SUB. 90/32,90/34,90/35 E 90/41(VANO SCALA)
30	VIA ALFIERI	SNC	T-1 - 2		B.C.N.C. AI SUB. 90/36,90/39,90/43,90/44 E 90/45 (VANO SCALA)
31					SOPPRESSO (ASSUME SUB. 47 E 47 DI MAPPALE 90)
32	via amerigo vespucci	5	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (DERIVA DA SUB. 4 DI MAPPALE 90)
33	via fausta	SNC	T		NEGOZIO (DERIVA DA SUB. 2 DI MAPPALE 90)
34	via amerigo vespucci	6	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (DERIVA DA SUB. 5 DI MAPPALE 90)
35	via amerigo vespucci	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 21 DI MAPPALE 90)
36	via vittorio alfieri	2	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (DERIVA DA SUB. 6 DI MAPPALE 90)
37	via fausta	27	T		NEGOZIO (DERIVA DA SUB. 1 DI MAPPALE 90)
38	via fausta	SNC	T		NEGOZIO (DERIVA DA SUB. 8 DI MAPPALE 90)
39	via vittorio alfieri	1	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (DERIVA DA SUB. 7 DI MAPPALE 90)
40	via amerigo vespucci	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 17 DI MAPPALE 90)
41	via amerigo vespucci	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 20 DI MAPPALE 90)
42	via amerigo vespucci	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 20 DI MAPPALE 90)
43	via amerigo vespucci	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 22 DI MAPPALE 90)
44	via vittorio alfieri	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 23 DI MAPPALE 90)
45	via vittorio alfieri	SNC	2		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 24 DI MAPPALE 90)
46	via amerigo vespucci	SNC	T		MAGAZZINO (DERIVA DA SUB. 9 DI MAPPALE 90)
47					SOPPRESSO (ASSUME SUB. 49 DI MAPPALE 90)
48	via amerigo vespucci	4	T		NEGOZIO (DERIVA DA SUB. 31 DI MAPPALE 90)

49	via vespucci	4/A	T			NEGOZIO (DERIVA DA SUB. 47 DI MAPPALE 90)
----	--------------	-----	---	--	--	--

Visura telematica



Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T279220/2026
 12-Mar-2026 14:32:34
 Comune: (VE) ERACLEA
 Foglio: 46