
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Orlando Costruzioni S.r.l.**

contro: 


N° Gen. Rep. **231/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2020 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

- Lotto 001 —Corpo A _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni,**
Lotto 002 —Corpo B _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni,
Lotto 003 —Corpo C _unità residenziale al p.2° del corpo padronale _Villa Moscheni,
Lotto 004 —Corpo D _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Esperto alla stima: Bruno Ranuffi
Codice fiscale: RNFBRN64S10L736F
Studio in: Via Bennati 18/a - 30038 spinea
Telefono: 0415084026
Fax: 0415412130
Email: bruno.ranuffi@brvarchitetti.it

Riassunto Perizia

Bene: via Riscossa n. 5 - Mira - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: beni facenti parte del complesso architettonico storico denominato Villa Moscheni

Lotto 001

Identificativo Lotto: 001 _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni

Corpo A _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni: frazione: Mira, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: co [REDACTED] ati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: i sigg. [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel [REDACTED] 97, con atto del notaio [REDACTED], hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED],
derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774, tra-
scritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED];
derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796, tra-
scritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L.
1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [REDACTED],
[REDACTED],

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L.
1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [REDACTED];

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f.
00226370278; derivante da: atto giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordina-
rio di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034, trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 245.600,00

Lotto 002

Identificativo Lotto: 002 _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni

Corpo B _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni: frazione: Mira, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Dolo

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sul debitore: i sigg. [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro Banca [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774, trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796, trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti [REDACTED] zioni;

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti [REDACTED]

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: atto giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034, trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 263.800,00

9

Lotto 003

Identificativo Lotto: 003 _unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni

Corpo C _unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni: frazione: Mira, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Dolo

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sul debitore: i sigg. [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774, trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796, trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [REDACTED]

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [REDACTED]

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: atto giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034, trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 170.000,00

Lotto 004

Identificativo Lotto: 004 _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Corpo D _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale: frazione: Mira, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Dolo

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sul debitore: i sigg. [REDACTED] sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774, trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796, trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [REDACTED]

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [REDACTED]

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: atto giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034, trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 21.400,00

Sommaro Lotto 001

_Corpo A

- _quesito 1 —pag. 13 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 13 _gli esecutati sono [redacted], nato a [redacted] _Ve il [redacted] / [redacted] c.f. [redacted] [redacted] e [redacted], nata a Venezia [redacted] c.f. [redacted] [v. all.ti A]
Piena proprietà ½ ciascuno,
- _quesito 3 —pag. 13 _i beni immobiliari sono così censiti [v. all.ti B—C—D]
Lotto 001 _Corpo A —unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni
Mira _Ve, Via Riscossa civ. 5
Dati identificativi catastali:
Comune di **Mira**, fòglio **13**, particella **87**, sub. **12**, piano **t**, categoria **A/1**, classe **U**, consistenza **7,5 vani**, superficie **246 mq**, rendita **€ 1588,10**
- _quesito 4 —pag. 15 _trattandosi di molteplici pratiche amministrative rilasciate sia dalla Soprintendenza ai BB.AA. che dal Comune di Mira, si rimanda alla lista completa riportata nel capitolo 4.
Agibilità in data 25/01/1988
Regolarità edilizia: il bene **NON** risulta conforme
- _quesito 5 —pag. 23 _il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, **libero**;
- _quesito 6 —pag. 23 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a **€ 2.317,00**;
- _quesito 7 —pag. 24 _non vi è costituzione di condominio;
- _quesito 8 —pag. 25 _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni **€ 245.600,00**
- _quesito 9 —pag. 26 _il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
- _quesito 10 —pag. 27 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 27 _la vendita è soggetta ad imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 27 _schema identificativo dei beni.

Sommaro Lotto 002

_Corpo B

- _quesito 1 —pag. 28 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 28 _gli esecutati sono [redacted], nato a [redacted] _Ve il [redacted], c.f. [redacted], [redacted], nata a Venezia il [redacted], c.f. [redacted] [v. all.ti A]
Piena proprietà ½ ciascuno,
- _quesito 3 —pag. 28 _i beni immobiliari sono così censiti [v. all.ti B—C—D]
Lotto 002 _Corpo B —unità residenziale al p.1° del corpo padronale con annessi _Villa Moscheni
Mira _Ve, Via Riscossa civ. 5
Dati identificativi catastali:
abitazione ed annesso
Comune di **Mira**, foglio **13**, particella **87**, sub. **13**, piano **t—1**, categoria **A/1**, classe **U**, consistenza **8,5 vani**, superficie **223 mq**, rendita **€ 1799,85**;
annessi
Comune di **Mira**, foglio **13**, particella **224**, sub. **3**, piano **t**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **23**, superficie **28 mq**, rendita **€ 60,58**
- _quesito 4 —pag. 30 _trattandosi di molteplici pratiche amministrative rilasciate sia dalla Soprintendenza ai BB.AA. che dal Comune di Mira, si rimanda alla lista completa riportata nel capitolo 4.
Agibilità del 05/06/1987
Regolarità edilizia: il bene risulta conforme
- _quesito 5 —pag. 38 _il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, **libero**;
- _quesito 6 —pag. 39 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a **€ 2.317,00**;
- _quesito 7 —pag. 40 _non vi è costituzione di condominio;
- _quesito 8 —pag. 40 _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni **€ 263.800,00**
- _quesito 9 —pag. 42 _il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
- _quesito 10 —pag. 42 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 42 _la vendita è soggetta ad imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 43 _schema identificativo dei beni.

Sommaro Lotto 003

_Corpo C

- _quesito 1 —pag. 44 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 44 _gli esecutati sono **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** a _Ve il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** [v. all.ti A]
Piena proprietà ½ ciascuno,
- _quesito 3 —pag. 44 _i beni immobiliari sono così censiti [v. all.ti B—C—D]
Lotto 003 _Corpo C —unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni
Mira _Ve, Via Riscossa civ. 5
Dati identificativi catastali:
Comune di **Mira**, foglio **13**, particella **87**, sub. **14**, piano **2**, categoria **A/1**, classe **U**, consistenza **5 vani**, superficie **117 mq**, rendita **€ 1058,74**
- _quesito 4 —pag. 45 _trattandosi di molteplici pratiche amministrative rilasciate sia dalla Soprintendenza ai BB.AA. che dal Comune di Mira, si rimanda alla lista completa riportata nel capitolo 4.
Agibilità in data 10/12/1991
Regolarità edilizia: il bene risulta conforme
- _quesito 5 —pag. 53 _il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, **libero**;
- _quesito 6 —pag. 54 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a **€ 2.317,00**;
- _quesito 7 —pag. 55 _non vi è costituzione di condominio;
- _quesito 8 —pag. 55 _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni **€ 170.000,00**
- _quesito 9 —pag. 57 _il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
- _quesito 10 —pag. 57 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 57 _la vendita è soggetta ad imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 58 _schema identificativo dei beni.

Sommaro Lotto 004

_Corpo D

- _quesito 1 —pag. 59 _nulla da segnalare;
- _quesito 2 —pag. 59 _gli esecutati sono **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** _Ve **[REDACTED]** **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]** [v. all.ti A]
Piena proprietà ½ ciascuno,
- _quesito 3 —pag. 59 _i beni immobiliari sono così censiti [v. all.ti B—C—D]
Lotto 004 _Corpo D — autorimessa al p.t. della barchessa occidentale
Mira _Ve, Via Riscossa civ. 5
Dati identificativi catastali:
Comune di **Mira**, foglio **13**, particella **87**, sub. **11**, piano **t**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **37**, superficie **45 mq**, rendita **€ 97,46**
- _quesito 4 —pag. 60 _trattandosi di molteplici pratiche amministrative rilasciate sia dalla Soprintendenza ai BB.AA. che dal Comune di Mira, si rimanda alla lista completa riportata nel capitolo 4.
Agibilità in data 25/01/1988
Regolarità edilizia: il bene **NON** risulta conforme
- _quesito 5 —pag. 68 _il bene oggetto della presente procedura risulta, alla data del sopralluogo, **libero**;
- _quesito 6 —pag. 68 _le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a **€ 2.317,00**;
- _quesito 7 —pag. 69 _non vi è costituzione di condominio;
- _quesito 8 —pag. 70 _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale —**€ 21.400,00**
- _quesito 9 —pag. 71 _il bene è pignorato per l'intero —100% della proprietà;
- _quesito 10 —pag. 71 _si vedano gli allegati dell'elaborato peritale;
- _quesito 11 —pag. 72 _la vendita è soggetta ad imposta di registro;
- _quesito 12 —pag. 72 _schema identificativo dei beni.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

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 il relativo 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 ricorre 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, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, 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 quelle 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 maggiore 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.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Io sottoscritto arch. Bruno Ranuffi:

_in data 15/11/2019 venivo nominato stimatore dei beni appresi alla E.I. 231/19+309/19;

_in data 19/11/2019 lo scrivente CTU effettuava il giuramento di rito;

_in data 27/01/2020 richiedevo, presso l'anagrafe del comune di Dolo, il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio;

_in data 31/01/2020 richiedevo, presso l'anagrafe del Comune di Venezia, l'estratto di matrimonio;

_in data 04/02/2020 protocollavo, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Mira, la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica;

_in data 04/02/2020 protocollavo, presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Mira, la richiesta di accesso agli atti legittimanti;

_in data 04/02/2020 protocollavo, presso la Soprintendenza BB.AA. per il Comune di Venezia, la richiesta di accesso agli atti legittimanti;

_in data 19/02/2020 effettuavo l'accesso agli atti legittimanti presso la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Venezia;

_in data 25/02/2020 effettuavo il sopralluogo presso i beni oggetto di stima;

_in data 19/03/2020 ritiravo, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Mira, il Certificato di Destinazione Urbanistica;

_in data 18/05/2020 ritiravo presso l'esecutato copia conforme delle pratiche amministrative legittimanti agli atti presso il Comune di Mira _ufficio Edilizia Privata;

_in data 22/05/2020 ricevevo dal Comune di Mira _ufficio Edilizia Privata una mail di chiarimento circa gli atti legittimanti agli atti

Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Mira
via Riscossa n. 5

Lotto 001 —Corpo A
_unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati:

Codice fiscale: _____ nato a _____, il _____

Codice fiscale: _____ nata a _____ il _____

Residenza: _____ Ve, _____

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio: 15/01/1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. _____ si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. all. A)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in oggetto fa parte del complesso architettonico storico, denominato Villa Moscheni poi Volpi Sannazari, risalente agli inizi del Settecento ed edificato per conto della famiglia Moscheni. Il complesso storico è sito in località Riscossa, sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale. Il complesso, costituito dal corpo padronale_villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale, via Riscossa, che costeggia il Naviglio Brenta. Ci troviamo a circa 1 km ad est del centro di Mira, in una zona caratterizzata dalla presenza di più edifici storici e a vocazione residenziale. Gli immobili del compendio colpiti dalla presente procedura esecutiva sono: il corpo padronale_villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco storico con relativo annesso.

L'unità residenziale costituente il presente Lotto 001_Corpo A comprende: il p.t. del corpo padronale_Villa, la cantina e la legnaia presenti al p.t. della barchessa occidentale oltre che la quota parte degli spazi comuni e del parco storico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: fermata linee autobus urbane ed extraurbane a circa mt 70

Identificativo Corpo A: unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni.

Abitazione di tipo signorile [A1] sita in Mira _Ve, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

[REDACTED] A, nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

Dati identificativi:

foglio 13, particella 87, subalterno 12, indirizzo via Riscossa n. 5, piano t, comune Mira, categoria A/1, classe U, consistenza 7,5, superficie 246 mq, rendita € 1588,10 (v. all.ti B—D)

Ulteriori informazioni:

variazione del 09/112015 _inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

il mappale 87 confina: a nord con la strada SS. 11 e con il mapp. 379; ad est con i mapp.li 586 e 224; a sud con via Riscossa ed a ovest con il mapp. 223 (v. all. C)

Irregolarità e Spese:

nel locale posto presso l'angolo nord—ovest dell'unità residenziale [cucina], la parete ovest, presso l'angolo sud—ovest della stanza, presenta un maggior spessore di circa cm 35 per una lunghezza di circa cm 75

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento catastale DOCFA, con redazione di nuova planimetria

Redazione di pratica DOCFA con aggiornamento planimetrico: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:*_Soprintendenza*

Numero pratica: 4955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Rilascio in data 24/06/1985 al n. di prot. 4955

Numero pratica: 5319

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/11/1986 al n. di prot. 5319

Numero pratica: 6938

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39

Presentazione in data 06/11/1985 al n. di prot. 6938

Rilascio in data 22/01/1986

Numero pratica: 7317

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 7317

Rilascio in data 30/01/1987

Numero pratica: 9965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Oggetto: opere edili riguardanti il solo piano terra

Rilascio in data 04/03/1987 al n. di prot. 9965

Numero pratica: 3385

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 3385

Rilascio in data 12/05/1987

Numero pratica: 11506

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Per lavori: Magazzino giardino confine Est

Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11506

NOTE: Autorizzazione di abitabilità riferita all'appartamento al piano terra

Numero pratica: 90569

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145 e successiva Conc. Ed. 87041

Per lavori: per opere riguardanti il secondo piano

Rilascio in data 21/03/1991 al n. di prot. 90569

Agibilità in data 10/12/1991 (v. all. H.5)

NOTE: Certificato di abitabilità riferito all'appartamento al piano secondo

Numero pratica: 232

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Restauro e sistemazione del giardino

Rilascio in data 21/03/1991 al n. di prot. 232

Numero pratica: 91044

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145 e successiva Conc. Ed. 87041

Per lavori: Opere riguardanti il piano primo

Agibilità in data 06/05/1987 (trattasi dell'abitabilità rilasciata a seguito delle pratiche di Condono Edilizio L. 47/85 _v. all. H.2 e H.3)

Rilascio in data 26/09/1991 al n. di prot. 91044 (v. all. H.6)

NOTE: a conclusione dell'iter non è stata richiesta una nuova abitabilità (v. all. H.6/4)

Numero pratica: 231

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Manutenzione magazzini

Rilascio in data 04/01/1996 al n. di prot. 231

Numero pratica: 232

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/01/1996 al n. di prot. 232

Numero pratica: E/2011/858

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Accertamento di compatibilità paesaggistica

Per lavori: Scala est, fianco ovest

Rilascio in data 12/10/2012 al n. di prot. E/2011/858 (v. all. H.7)

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel locale posto presso l'angolo nord—ovest dell'unità residenziale [cucina], la parete ovest, presso l'angolo sud—ovest della stanza, presenta un maggior spessore di circa cm 35 per una lunghezza di circa cm 75

Regolarizzabili mediante:

sanatoria edilizia previa l'ottenimento di nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Pratica di nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA.: € 1.000,00

Pratica di sanatoria: € 1.000,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Corpo A _Abitazione di tipo signorile [A1]

<p>Strumento urbanistico Approvato:</p>	<p>_art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni; _P.R.G.C. approvato con D.G.R.V. n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992; _Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con D.G.R.V. n. 6178 del 28.11.1995; _Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con D.G.R.V. n. 2376 del 27.07.1995; _P.A.L.A.V. approvato dal C.R.V. con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con D.C.R.V. n. 70 del 21.10. 1999; _D.C.C. n. 48 del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002; _D.C.C. n. 15 del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea; _D.G.R.V. n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD -Territorio di S. Ilario (Malcontenta-Dogaletto-Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006; _D.M. 16.10.1958; _D.M. 18.02.1964, _delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 - Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con deliberazione della G.C. n. 171 de 13.09.2005; _D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova-Mestre; _D.C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.; _variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. n. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con D.G.R.V. n. 55 del 17.01.2006; _D.C.C. n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;</p>
---	--

Zona omogenea:	Zona residenziale a carattere storico _A1-9
Norme tecniche di attuazione:	<u>area identificata al catasto di Mira con il fg. 13; mapp. 87; sub. 12</u> Gli interventi edilizi in detta area dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli: _art. 4, par. 2-3-4-5-6 _Edifici soggetti a particolari interventi di tutela —A-GP; _art. 7 _Zona residenziale a carattere storico —A1-9; _art. 23, par. 10 _Zone di tutela ambientale —Ta-10 L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni: _D.Lgs. 42/2004, art. 136 (ex L. 1497/39) —Aree di notevole interesse pubblico; _D.Lgs. 42/2004, art. 10 (ex L. 1089/39) —Beni culturali; _PRG —Edificio con grado di protezione 1;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Il compendio immobiliare è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo, da parte del venditore, di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati hanno diritto di prelazione
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il bene immobiliare in oggetto è inserito in un complesso architettonico con valore storico testimoniale sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) a art. 136 (ex. L. 1497/39) e con grado di protezione 1, soggetto quindi solo ad interventi di restauro conservativo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(v. all. E)

Note sulla conformità: Nessuna.Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo signorile [A1] di cui al punto A
—unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni—

Questo complesso edilizio storico venne costruito, come desunto da ricerche d'archivio, agli inizi del Settecento, in località Riscossa, per conto della famiglia Moscheni e nel corso dei secoli successivi il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento.

Nel 1740 Francesco e Zuane Antonio Moscheni effettuarono la prima denuncia al fisco del complesso edilizio. Risale, invece, al 1750 la prima visione iconografica realizzata da Francesco Costa.

Collocato sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale, il complesso architettonico, costituito dal corpo padronale _villa, affiancato da due barchesse

parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale che costeggia il naviglio Brenta. Tali prospetti erano, in origine, uniti da un ininterrotto muro di cinta, come risulta dalla stampa settecentesca di G.F. Costa, e solo tra XIX e XX secolo vi venne aperto un accesso carraio tra il corpo padronale e la barchessa orientale. Realizzato, come su scritto, durante i primi decenni del Settecento, nel corso dei secoli successivi, il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento non però così consistenti da rendere oggi difficoltosa la lettura del primitivo impianto.

Ciò è dovuto anche grazie agli interventi di restauro posti in essere, a partire dagli anni ottanta del '900, a cura degli eseguiti, intesi a recuperare, ove possibile, l'antico assetto.

Eliminate quasi tutte le superfetazioni, si sono mantenuti gli elementi riconosciuti quale sedimentazione storica. Il corpo padronale si eleva per due piani su una pianta rettangolare, disegnata secondo la tradizionale distribuzione tripartita degli spazi interni per una residenza in villa: al centro i saloni passanti, ai lati gli ambienti di soggiorno, di servizio e i collegamenti verticali. Sempre secondo l'uso, la facciata denuncia tale tripartizione. In questo caso le sale che attraversano la profondità dell'edificio sono illuminate ciascuna da coppie di tre aperture, di cui quella centrale più alta e a tutto sesto. Al piano nobile quest'ultime, a porta finestra, si affacciano su un parapetto con balaustri lapidei. Ma ciò che sottolinea in modo deciso la porzione mediana è il sistema cruciforme dei grandi abbaini. I maggiori sono definiti in alzato da un partito di lesene di ordine pseudo-dorico, trabeazione con triglifi, frontone e raccordi a voluta con la linea di gronda. Quelli che concludono in sommità i prospetti laterali, analoghi ma a due campate, ospitano due finestre ciascuno, di cui quelle a occidente, corrispondenti allo scalone, sono ad arco e sormontate da due oculi. I restauri interni, effettuati sempre negli anni ottanta del secolo scorso, hanno riportato alla luce una serie di affreschi, nel salone d'entrata, con scene raffiguranti il periodo in cui la Serenissima combatteva per mare contro i turchi.

Delle due barchesse, solo quella a est della villa ha mantenuto una sorta di integrità esterna, l'altra è riconoscibile solo per la porzione prospiciente la strada, poiché il rimanente corpo di fabbrica è stato inglobato in una costruzione successiva. È comunque ancora leggibile l'ordine gigante di lesene, analogo formalmente a quello dell'abbaino, che scandisce le sei campate del lato verso la villa e l'unica in testata. In esse sono compresi gli archi a sesto ribassato del portico, tamponati, ai quali corrisponde una finestra per ciascuno dei due piani della loro altezza.

Il parco storico è caratterizzato da un disegno costituito da percorsi che si sviluppano secondo 2 ellissi, ortogonali tra loro e con dimensioni diverse, poste però entrambe in asse rispetto al corpo padronale. A ridosso del fronte nord della villa si ha una zona pavimentata con lastre di trachite che termina con un'aiuola caratterizzata dalla presenza, nel suo centro, di una pianta di agave. I percorsi che partono dalla zona pavimentata, si sviluppano, con andamento curvilineo, seguendo il disegno delle succitate 2 ellissi, una minore ed una maggiore tra loro pressoché tangenti. Il percorso che definisce l'ellissi maggiore arriva quasi al limite nord del parco. All'interno di detto parco sono presenti essenze arboree quali: pioppi, aceri, carpini, frassini, tigli, cipressi, pruni, tassi, ibisco ed essenze arbustive quali: bossi, lauri, cotogni, oleandri, aucuba ed agave.

Il complesso, sottoposto a vincolo ministeriale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e, successivamente, ai sensi della L. 1089/39 dal 1982, vincolo esteso anche all'ampio parco retrostante, ha subito numerosi passaggi di proprietà: dai Moscheni ai Dal Bene e ai Reali nel Settecento, ai Coloredo, Volpi e Sannazzari tra il XIX e il XX secolo. Attualmente la villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco sono degli eseguiti, mentre la restante parte della barchessa occidentale e la barchessa orientale sono state suddivise in unità abitative ed appartengono a diversi proprietari.

Il presente Lotto 001 _Corpo A è costituito da un'abitazione al piano terra del corpo padronale _villa, dal sottoscala della scala esterna e da 2 piccoli magazzini (una cantina e una legnaia) posti nella barchessa occidentale.

Come su scritto, l'unità abitativa ha una distribuzione interna tripartita con un salone centrale affrescato, passante da nord a sud, dal quale si ha accesso, verso destra, a 2 vani collegati, entrambi, rispettivamente, a 2 locali antibagno e a 2 bagni, e verso sinistra ad altre 2 stanze di dimensioni minori. Al centro della sezione tripartita di sinistra è presente lo spazio del vano scala, ora ripostiglio, con accesso dall'esterno. La

porta che dava accesso a detto vano dal salone passante, è stata chiusa, in quanto le rampe di collegamento dal p.t al p.1° sono state demolite. All'interno del salone passante e delle stanze poste a nord sono presenti caminetti (nella nicchia di quello della stanza posta a nord—ovest è stata posta in opera la caldaia). La travatura a vista del salone passante è dipinta e decorata come pure la porta del vano scala che è originale e le pareti delle 3 stanze poste presso gli angoli nord—est, sud—est e sud—ovest risultano parzialmente affrescate. I servizi igienici succitati, costituiti da antibagni e bagni, sono realizzati all'interno di un volume, edificato a ridosso della parete est della villa, che si configura come una superfetazione realizzata negli anni '50 del '900 e successivamente regolarizzata. Fa parte del bene in oggetto anche la cantina, che è inserita all'interno della barchessa occidentale, come pure la legnaia, che è posta a ridosso della facciata est della medesima barchessa.

Superficie complessiva di circa mq **216,00**

E' posto al piano: **piano terra**

L'edificio è stato costruito nel: **inizi del 1700**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **negli anni '80 del secolo scorso**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **5**; ha un'altezza utile interna di circa mt **3,45** sottotrave

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: il bene, come già scritto, è stato oggetto di interventi di restauro negli anni '80 del '900, interventi che hanno recuperato il più possibile l'assetto e gli elementi storici originali ma che sono stati posti in essere ormai circa 35 anni fa. Lo stato di fatto rilevato dallo scrivente necessita sicuramente di lavori di adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
Travi materiale: **legno** condizioni: **buone**
 Note: le travi a vista del salone centrale sono dipinte e decorate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro semplice** protezione: **oscuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
 Note: la porta che dava accesso al vano scala è originale del '700 ed è in legno pieno dipinta e decorata

Pavim. Esterna materiale: **trachite** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **terrazzo alla veneziana** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: salone centrale passante

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di graniglia e seminato di graniglia e cemento** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: stanze posti ad est ed ovest del salone passante

Pavim. Interna materiale: **seminato di graniglia e cemento** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: locali antibango

Pavim. Interna materiale: **mosaico vetroso** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: bagni

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mosaico** condizioni: **sufficienti**
 Note: rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di ml 2,20

Impianti:

<i>Antifurto</i>	tipologia: a radar combinatore tel.: assente condizioni: scarse conformità: non a norma
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Gas</i>	alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: scarse conformità: da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq. La presente valutazione tiene conto anche del valore della quota parte degli scoperti comuni pavimentati e del parco storico posto a nord del compendio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale _p.t. villa storica	sup lorda di pavimento	0	197,00	1,00	197,00	€ 1.700,00
residenziale _cantina su barchessa	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,33	4,62	€ 1.700,00
residenziale _sottoscala wc	sup lorda di pavimento	0	5,00	0,33	1,65	€ 1.700,00
			216,00		203,27	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento metà anni '80 del secolo scorso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a gas e termosifoni in acciaio

Stato impianto: l'impianto non sembra essere funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento: metà anni '80 del secolo scorso
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione: esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

_Tipo di indagine: trattandosi di un complesso architettonico storico risalente agli inizi del XVIII secolo, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e poi ai sensi della L. 1089/39 dal 1982,

_Eventuali ulteriori informazioni: si segnala, comunque, che la copertura di circa mq 45 degli annessi presenti nella zona est del parco, facenti parte del Lotto 002 _Corpo B, risulta in lastre di fibro cemento (probabilmente Eternit) che andranno smaltiti a norma di legge.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

[REDACTED]

e

[REDACTED], nata a [REDACTED]

dal 14/04/1980 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Argenti, in data 14/04/1980, ai nn. 63304; trascritto a Venezia, in data 17/04/1980, ai nn. 7670/6136 (v. all. I)

Identificativo Corpo A: unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni

Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mira (VE), via Riscossa n. 5

Disponibilità del bene al momento del sopralluogo:

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [redacted] (v. all. L)

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [redacted] (v. all. L)

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: Atto Giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034; trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [redacted] [redacted] [redacted]; derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774 trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [redacted] [redacted] [redacted]; derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796 trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è costituzione di condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non ci sono spese deliberate e/o insolute.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il bene immobiliare in oggetto è inserito in un complesso architettonico sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) ed art. 136 (ex. L. 1497/39)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: il complesso architettonico in cui il bene in oggetto è inserito, è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo da parte del venditore di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati hanno diritto di prelazione

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è stato determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, del valore storico—testimoniale del compendio immobiliare di cui il bene in oggetto è parte integrante, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura del bene oltre che della presenza/mancaza di garanzie per vizi occulti si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Mira;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: primarie agenzie immobiliari della zona;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Mira
Ville e villini
stato conservativo OTTIMO
min. 1300 - max. 1700;
Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

Corpo A _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni.

Abitazione di tipo signorile [A1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 251.394,17.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale _p.t. villa storica	197,00	€ 1.700,00	€ 334.900,00
Residenziale _cantina su barchessa	4,62	€ 1.700,00	€ 7.854,00
residenziale _sottoscala wc	1,65	€ 1.700,00	<u>€ 2.805,00</u>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 345.559,00
Adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione			
detrazione del 25.00%			€ -86.389,75
coefficiente di riduzione di piano detrazione del 3.00%			<u>€ -7.775,08</u>
Valore corpo			€ 251.394,17
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 251.394,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 251.394,17
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni	Abitazione di tipo signorile [A1]	203,27	€ 251.394,17	€ 251.394,17

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:

il presente Lotto 001 _Corpo A —appartamento al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Corpo A _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca _Giudiziale	€ 1.729,00
Trascrizione pregiudizievole _Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole _Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.317,00

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 245.577,17
Arrotondato a € 245.600,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo Corpo A: unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni

Attestazione Prestazione Energetica: SI (v. all. M)

Indice di prestazione energetica: classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
-----------	-------------------------------

Il bene è stato pignorato per intero (100% piena proprietà)

Giudizio di comoda divisibilità: il presente Lotto 001 _Corpo A —appartamento al p.t. del corpo padronale

_Villa Moscheni, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

_all. A —certificati anagrafici

_all. B —visura per soggetto

_all. C —estratto di mappa

_all. D —planimetrie catastali

_all. E —certificato di destinazione urbanistica

_all. F —estratto P.R.G. e Norme Tecniche

_all. G —nulla osta Soprintendenza ai BB.AA.

_all. H —atti legittimanti;

_all. I —atto di provenienza _nota di trascrizione di atto di compravendita, Venezia 17/04/1980, ai nn. 7670/6136;

_all. L —note di trascrizione del vincolo monumentale;

_all. M —attestati di prestazione energetica;

_documentazione fotografica composta da n. 104 immagini e relative planimetrie con indicati i coni visuali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'Immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A _unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni: 1/2 di ██████████ _Piena proprietà 1/2 di ██████████ _Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità residenziale al p.t. del corpo padronale _Villa Moscheni: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ██████████, nato a ████████ il ████████/██████/██████ e ██████████, nata a ████████ il ████████/██████/██████, foglio 13 , particella 87 , subalterno 12 , indirizzo via Riscossa n. 5 , piano t , comune Mira , categoria A/1 , classe U , consistenza 7,5 , superficie 246 mq , rendita € 1588,10
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 248.600,00

Lotto 002 —Corpo B
_unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati:

Codice fiscale: _____ _nato a _____ il _____

Codice fiscale: _____ _nata a _____, il _____

Residenza: _____

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _Data Matrimonio: 15/01/1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. _____ e _____ si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. all. A)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in oggetto fa parte del complesso immobiliare storico, denominato Villa Moscheni poi Volpi Sannazari, risalente agli inizi del Settecento ed edificato per conto della famiglia Moscheni. Il complesso storico è sito in località Riscossa, sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale. Il complesso, costituito dal corpo padronale_villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale, via Riscossa, che costeggia il Naviglio Brenta. Ci troviamo a circa 1 km ad est del centro di Mira, in una zona caratterizzata dalla presenza di più edifici storici e a vocazione residenziale. Gli immobili del compendio colpiti dalla presente procedura esecutiva sono: il corpo padronale _villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco storico con relativi annessi.

L'unità residenziale costituente il presente Lotto 002 _Corpo B comprende: il p.1° del corpo padronale _Villa, la terrazza/solarium di collegamento con la barchessa occidentale al p.1°, il magazzino con bagno posto al p.1° della succitata barchessa e gli annessi presenti nel parco presso il confine est della proprietà oltre che la quota parte degli spazi comuni e del parco storico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: fermata linee autobus urbane ed extraurbane a circa mt 70

Identificativo Corpo B: unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni.
Abitazione di tipo signorile [A1] sito Mira _Ve, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Dolo

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

Dati identificativi:

abitazione ed annesso

foglio **13**, particella **87**, subalterno **13**, indirizzo via **Riscossa n. 5**, piano **t-1**, comune **Mira**, categoria **A/1**, classe **U**, consistenza **8,5**, superficie **223 mq**, rendita **€ 1799,85**

Ulteriori informazioni:

variazione del 09/112015 _inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

il mappale 87 confina: a nord con la strada SS. 11 e con il mapp. 379; ad est con i mapp.li 586 e 224; a sud con via Riscossa ed a ovest con il mapp. 223 (v. all. C)

Dati identificativi:

annessi

foglio **13**, particella **224**, subalterno **3**, indirizzo via **Riscossa 5**, piano **t**, comune **Mira**, categoria **c/6**, classe **5**, consistenza **23**, superficie **28**, rendita **€ 60,58** (v. all.ti B—D)

Ulteriori informazioni:

variazione del 09/112015 _inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

il mappale 224 confina: a nord e ad ovest con il mapp. 87; ad est con i mapp.li 586 e 90 e a sud con via Riscossa (v. all. C)

Irregolarità e Spese:

non si sono rilevate irregolarità

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:*_Soprintendenza*

Numero pratica: 4955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Rilascio in data 24/06/1985 al n. di prot. 4955

Numero pratica: 5319

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/11/1986 al n. di prot. 5319

Numero pratica: 6938

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39

Presentazione in data 06/11/1985 al n. di prot. 6938

Rilascio in data 22/01/1986

Numero pratica: 7317

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 7317

Rilascio in data 30/01/1987

Numero pratica: 9965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Oggetto: opere edili riguardanti il solo piano terra

Rilascio in data 04/03/1987 al n. di prot. 9965

Numero pratica: 3385

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 3385

Rilascio in data 12/05/1987

Numero pratica: 11506

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Per lavori: Magazzino giardino confine Est

Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11506

Numero pratica: 11507
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Piano secondo
Oggetto: variante
Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11507

Numero pratica: 11508
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Piano primo
Oggetto: variante
Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11508

Numero pratica: 4683
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Per lavori: Scala interna, ricostruzione P.T.
Presentazione in data 23/11/2011 _prot. n. 17537
Integrazione in data 14/12/2011 _prot. n. 18613
Integrazione in data 27/07/2012 _prot. n. 10593
Integrazione in data 13/08/2012 _prot. n. 11569
Integrazione in data 22/02/2013 _prot. n. 2555
Rilascio in data 02/04/2013 (v. all. G)

_Comune di Mira — Ufficio Edilizia Privata

Numero pratica: 84145
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro conservativo del fabbricato
Rilascio in data 21/05/1986 al n. di prot. 84145 (v. all. H.1)

Numero pratica: 471643
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 7016/86
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 471643
Abitabilità in data 05/06/1987 (v. all. H.2)

Numero pratica: 474871
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 22869/86
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 474871
Abitabilità in data 05/06/1987 (v. all. H.3)

Numero pratica: 87041
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145
Rilascio in data 09/10/1987 al n. di prot. 4787041
Abitabilità in data 25/01/1988 (v. all. H.4)

<p>Strumento urbanistico Approvato:</p>	<p>_art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni; _P.R.G.C. approvato con D.G.R.V. n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992; _Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con D.G.R.V. n. 6178 del 28.11.1995; _Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con D.G.R.V. n. 2376 del 27.07.1995; _P.A.L.A.V. approvato dal C.R.V. con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con D.C.R.V. n. 70 del 21.10. 1999; _D.C.C. n. 48 del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002; _D.C.C. n. 15 del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea; _D.G.R.V. n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD -Territorio di S. Ilario-(Malcontenta-Dogaletto-Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006; _D.M. 16.10.1958; _D.M. 18.02.1964, _delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 - Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005; _D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.ll. sulla linea ferroviaria Padova-Mestre; _D.C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;; _variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. n. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con D.G.R.V. n. 55 del 17.01.2006; _D.C.C. n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;</p>
<p>Zona omogenea:</p>	<p>Zona residenziale a carattere storico _A1-9</p>
<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p><u>aree identificate al catasto di Mira con il fq. 13; mapp. 87; sub. 13 e mapp. 224; sub. 3</u> Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli: _art. 4, par. 2-3-4-5-6 _Edifici soggetti a particolari interventi di tutela — A-GP; _art. 7 _Zona residenziale a carattere storico — A1-9;</p>

	_art. 23, par. 10 _Zone di tutela ambientale —Ta-10 L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni: _D.Lgs. 42/2004, art. 136 (ex L. 1497/39) —Aree di notevole interesse pubblico; _D.Lgs. 42/2004, art. 10 (ex L. 1089/39) —Beni culturali; _PRG —Edificio con grado di protezione 1;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Il compendio immobiliare è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo, da parte del venditore, di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati hanno diritto di prelazione
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il bene immobiliare in oggetto è inserito in un complesso architettonico con valore storico testimoniale sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) a art. 136 (ex. L. 1497/39) e con grado di protezione 1, soggetto quindi solo ad interventi di restauro conservativo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(v. all. E)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo signorile [A1] di cui al punto B
 —unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni—**

Questo complesso edilizio storico venne costruito, come desunto da ricerche d'archivio, agli inizi del Settecento, in località Riscossa, per conto della famiglia Moscheni e nel corso dei secoli successivi il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento.

Nel 1740 Francesco e Zuane Antonio Moscheni effettuarono la prima denuncia al fisco del complesso edilizio. Risale, invece, al 1750 la prima visione iconografica realizzata da Francesco Costa. Collocato sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale, il complesso, costituito dal corpo padronale _villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale che costeggia il naviglio Brenta. Tali prospetti erano, in origine, uniti da un ininterrotto muro di cinta, come risulta dalla stampa settecentesca di G.F. Costa, e solo tra XIX e XX secolo vi venne aperto un accesso carraio tra il corpo padronale e la barchessa orientale. Realizzato, come su scritto, durante i primi decenni del Settecento, nel corso dei secoli

successivi, il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento non così consistenti da rendere oggi difficoltosa la lettura del primitivo impianto. Ciò è dovuto anche grazie agli interventi di restauro posti in essere a partire dagli anni ottanta del '900, a cura dell'esecutato, intesi a recuperare ove possibile l'antico assetto.

Eliminate quasi tutte le superfetazioni, si sono mantenuti gli elementi riconosciuti quale sedimentazione storica. Il corpo padronale si eleva per due piani su una pianta rettangolare, disegnata secondo la tradizionale distribuzione tripartita degli spazi interni per una residenza in villa: al centro i saloni passanti, ai lati gli ambienti di soggiorno, di servizio e i collegamenti verticali. Sempre secondo l'uso, la facciata denuncia tale tripartizione. In questo caso le sale che attraversano la profondità dell'edificio sono illuminate ciascuna da coppie di tre aperture, di cui quella centrale più alta e a tutto sesto. Al piano nobile quest'ultime, a porta finestra, si affacciano su un parapetto con balaustri lapidei. Ma ciò che sottolinea in modo deciso la porzione mediana è il sistema cruciforme dei grandi abbaini. I maggiori sono definiti in alzato da un partito di lesene di ordine pseudo-dorico, trabeazione con triglifi, frontone e raccordi a voluta con la linea di gronda. Quelli che concludono in sommità i prospetti laterali, analoghi ma a due campate, ospitano due finestre ciascuno, di cui quelle a occidente, corrispondenti allo scalone, sono ad arco e sormontate da due oculi. I restauri interni, effettuati sempre negli anni ottanta del secolo scorso, hanno riportato alla luce una serie di affreschi, nel salone d'entrata, con scene raffiguranti il periodo in cui la Serenissima combatteva per mare contro i turchi.

Delle due barchesse, solo quella a est della villa ha mantenuto una sorta di integrità esterna, l'altra è riconoscibile solo per la porzione prospiciente la strada, poiché il rimanente corpo di fabbrica è stato inglobato in una costruzione successiva. È comunque ancora leggibile l'ordine gigante di lesene, analogo formalmente a quello dell'abbaino, che scandisce le sei campate del lato verso la villa e l'unica in testata. In esse sono compresi gli archi a sesto ribassato del portico, tamponati, ai quali corrisponde una finestra per ciascuno dei due piani della loro altezza.

Il parco storico è caratterizzato da un disegno costituito da percorsi che si sviluppano secondo 2 ellissi, ortogonali tra loro e con dimensioni diverse, poste però entrambe in asse rispetto al corpo padronale. A ridosso del fronte nord della villa si ha una zona pavimentata con lastre di trachite che termina con un'aiuola caratterizzata dalla presenza, nel suo centro, di una pianta di agave. I percorsi che partono dalla zona pavimentata, si sviluppano, con andamento curvilineo seguendo il disegno delle succitate 2 ellissi, una minore ed una maggiore tra loro quasi tangenti. Il percorso che definisce l'ellissi maggiore arriva quasi al limite nord del parco. All'interno di detto parco sono presenti essenze arboree quali: pioppi, aceri, carpini, frassini, tigli, cipressi, pruni, tassi, ibisco ed essenze arbustive quali: bossi, lauri, cotogni, oleandri, aucuba ed agave.

Il complesso, sottoposto a vincolo ministeriale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e, successivamente, ai sensi della L. 1089/39 dal 1982, vincolo esteso anche all'ampio parco retrostante, ha subito numerosi passaggi di proprietà: dai Moscheni ai Dal Bene e ai Reali nel Settecento, ai Coloredo, Volpi e Sannazzari tra il XIX e il XX secolo. Attualmente la villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco sono dell'esecutato, mentre la restante parte della barchessa occidentale e la barchessa orientale sono state suddivise in unità abitative ed appartengono a diversi proprietari.

Il presente Lotto 002 _Corpo B è costituito dall'abitazione posta al piano primo del corpo padronale _villa, dalla terrazza/solarium d'arrivo della rampa della scala esterna, dal magazzino con wc posto al p.1° della barchessa occidentale e dagli annessi presenti nel parco presso il confine est della proprietà.

Come su scritto, l'unità abitativa ha una distribuzione interna tripartita. L'accesso all'unità avviene dalla porta d'ingresso che da sul vano scala originario, posto al centro della sezione tripartita di sinistra e collegato al p.t. dalla rampa della scala esterna che arriva alla terrazza/solarium. Il vano porta d'ingresso si apre sul salone centrale affrescato, passante da nord a sud, dal quale, verso est, si ha la possibilità di accedere a 2 camere e ad un disimpegno centrale che serve un bagno, e verso ovest, alla cucina, posta nell'angolo sud—ovest e ad una camera, posta presso l'angolo nord—ovest dalla quale si ha accesso ad un altro bagno ed ad un locale ripostiglio in cui è presente la caldaia.

All'interno del salone passante, nello spazio del foro porta centrale di collegamento con il disimpegno, e nelle stanze poste a sud, sono presenti stufe in cotto.

Le travature a vista del salone passante e delle 4 stanze principali sono dipinte e decorate, come pure la

porta d'ingresso dal vano scala che è originale. Anche le pareti delle 3 stanze poste presso gli angoli nord—est, sud—est e sud—ovest, come il salone centrale, risultano affrescate, anche se solo parzialmente.

Fanno, inoltre, parte del bene in oggetto anche: il magazzino con wc, posto al p.1° della barchessa occidentale, al quale si accede dalla terrazza/solarium e gli annessi presenti nel parco, presso il confine est, consistenti in 3 magazzini (2 piccoli ed uno più grande) ed un pollaio con copertura in lastre di fibro—cemento (probabilmente Eternit). Il magazzino con wc è dotato, come nell'abitazione, di una stufa in cotto per il riscaldamento.

Superficie complessiva di circa mq **289,00**

E' posto al piano: **piano primo e terra**

L'edificio è stato costruito nel: **inizi del 1700**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **negli anni '80 del secolo scorso**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **5**; ha un'altezza utile interna di circa mt **3,70** sottotrave

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: il bene, come già scritto, è stato oggetto di interventi di restauro negli anni '80 del '900, interventi che hanno recuperato il più possibile l'assetto e gli elementi storici originali, ma che sono stati posti in essere ormai circa 35 anni fa. Lo stato di fatto rilevato dallo scrivente necessita, sicuramente, di lavori di adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli annessi presenti nel parco, per i quali era stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione per la loro ristrutturazione, poi non eseguita, si presentano in uno stato manutentivo pessimo. Parte della copertura di tali annessi, come già scritto, è in lastre di fibro—cemento (probabilmente Eternit) che andranno smaltite a norma di legge,

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: le travi a vista del salone centrale e delle 4 stanze sono dipinte e decorate

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetro semplice**
protezione: **oscuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Note: la porta d'ingresso dal vano scala è originale del '700 ed è in legno pieno dipinta e decorata

Pavim. Esterna

materiale: **in doghe di legno** condizioni: **da demolire**

Note: molte doghe sono rotte e la pavimentazione, nel suo complesso, risulta deteriorata

Pavim. Interna

materiale: **terrazzo alla veneziana** condizioni: **sufficienti**

Note: la parte nord della pavimentazione del salone è in legno mentre al centro del salone la pavimentazione in terrazzo alla veneziana presenta un disegno di decoro

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: stanze poste presso gli angoli nord—ovest, nord—est e sud—est

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet in tavole di legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: magazzino su barchessa occidentale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: mosaico vetroso condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno e locale tecnico presso l'angolo nord— ovest
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette condizioni: scarse Riferito limitatamente a: bagno principale posto ad est del salone centrale
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: mosaico condizioni: sufficienti Note: rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di ml 2,20
Impianti:	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Gas</i>	alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: scarse conformità: non a norma Note: alcuni termosifoni sono smontati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq. La presente valutazione tiene conto anche del valore della quota parte degli scoperti comuni pavimentati e del parco storico posto a nord del compendio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale _p.1° villa storica	sup lorda di pavimento	0	181,00	1,00	181,00	€ 1.700,00
residenziale _magazzino su barchessa	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,33	4,62	€ 1.700,00
residenziale terrazza/solarium	sup lorda di pavimento	0	24,00	0,25	6,00	€ 1.700,00
annessi nel parco	sup lorda di pavimento	0	70,00	0,25	17,50	€ 1.700,00
			289,00		209,12	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento metà anni '80 del secolo scorso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: si ritiene che l'impianto non sia certificabile

Riscaldamento: esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a gas e termosifoni in acciaio

Stato impianto: l'impianto non sembra essere funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: metà anni '80 del secolo scorso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: si ritiene che l'impianto non sia certificabile

Condizionamento e climatizzazione: esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note si ritiene che l'impianto non sia certificabile

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

_Tipo di indagine: trattandosi di un complesso architettonico storico risalente agli inizi del XVIII secolo, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e poi ai sensi della L. 1089/39 dal 1982,

_Eventuali ulteriori informazioni: si segnala, comunque, che la copertura di circa mq 45 degli annessi presenti nella zona est del parco, facenti parte del Lotto 002 _Corpo B, risulta in lastre di fibro cemento (probabilmente Eternit) che andranno smaltiti a norma di legge.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

██████████ nato a ████████ il ████████

e

██████████ nata a ████████ il ████████

dal 14/04/1980 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Argenti, in data 14/04/1980, ai nn. 63304;

trascritto a Venezia, in data 17/04/1980, ai nn. 7670/6136 (v. all. I)

Identificativo Corpo B: unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni
Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mira (VE), via Riscossa n. 5

Disponibilità del bene al momento del sopralluogo:

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [REDACTED] (v. all. L)

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [REDACTED] (v. all. L)

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: Atto Giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034; trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED]; derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774 trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED]; derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796 trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vi è costituzione di condominio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non ci sono spese deliberate e/o insolute.**Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il complesso architettonico storico in cui è inserito il bene in oggetto è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) ed art. 136 (ex. L. 1497/39)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** il complesso architettonico in cui il bene in oggetto è inserito, è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo da parte del venditore di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessarti hanno diritto di prelazione**Avvertenze ulteriori:** /**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è stato determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, del valore storico—testimoniale del compendio immobiliare di cui il bene in oggetto è parte integrante, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura del bene oltre che della presenza/mancaza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: primarie agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Mira

Ville e villini

stato conservativo OTTIMO

min. 1300 - max. 1700;

Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:**Corpo B _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni.****Abitazione di tipo signorile [A1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 266.628,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale _p.1° villa storica	181,00	€ 1.700,00	€ 307.700,00
Residenziale _magazzino su barchessa	4,62	€ 1.700,00	€ 7.854,00
residenziale _terrazza/solarium	6,00	€ 1.700,00	€ 10.200,00
annessi nel parco	17,50	€ 1.700,00	€ 29.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 355.504,00
Adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione detrazione del 25.00%			€ -88.876,00
Valore corpo			€ 266.628,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 266.628,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 266.628,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo B unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni	Abitazione di tipo signorile [A1]	209,12	€ 266.628,00	€ 266.628,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

il presente Lotto 002 _Corpo B —appartamento al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Corpo B _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.729,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.317,00

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di

ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 263.775,50
 Arrotondato a € 263.800,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo Corpo B: unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni

Attestazione Prestazione Energetica: SI (v. all. M)

Indice di prestazione energetica: classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene è stato pignorato per intero (100% piena proprietà)

Giudizio di comoda divisibilità: il presente Lotto 002 _Corpo B —appartamento al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

_all. A —certificati anagrafici

_all. B —visura per soggetto

_all. C —estratto di mappa

_all. D —planimetrie catastali

_all. E —certificato di destinazione urbanistica

_all. F —estratto P.R.G. e Norme Tecniche

_all. G —nulla osta Soprintendenza ai BB.AA.

_all. H —atti legittimanti;

_all. I —atto di provenienza _nota di trascrizione di atto di compravendita, Venezia 17/04/1980, ai nn. 7670/6136;

_all. L —note di trascrizione del vincolo monumentale;

_all. M —attestati di prestazione energetica;

_documentazione fotografica composta da n. 104 immagini e relative planimetrie con indicati i coni visuali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo B _unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni: 1/2 di ██████████ _Piena proprietà 1/2 di ██████████ _Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità residenziale al p.1° del corpo padronale _Villa Moscheni: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ██████████, nato a ██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████ —appartamento ed annesso foglio 13, particella 87, subalterno 13, indirizzo via Riscossa n. 5, piano t-1, comune Mira, categoria A/1, classe U, consistenza 8,5, superficie 223 mq, rendita € 1799,85 —annessi foglio 13, particella 224, subalterno 3, indirizzo via Riscossa n. 5, piano t, comune Mira, categoria C/6, classe 5, consistenza 23, superficie 28 mq, rendita € 60,58
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 263.800,00

Lotto 003 —Corpo C
_unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati:

Codice fiscale: _____ nato a _____ il _____

Codice fiscale: _____ nata a _____ il _____

Residenza: _____

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _Data Matrimonio: 15/01/1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. _____ e _____ si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. all. A)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

il bene in oggetto fa parte del complesso immobiliare storico, denominato Villa Moscheni poi Volpi Sannazari, risalente agli inizi del Settecento ed edificato per conto della famiglia Moscheni. Il complesso storico è sito in località Riscossa, sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale. Il complesso, costituito dal corpo padronale_villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale, via Riscossa, che costeggia il Naviglio Brenta. Ci troviamo a circa 1 km ad est del centro di Mira, in una zona caratterizzata dalla presenza di più edifici storici e a vocazione residenziale. Gli immobili del compendio colpiti dalla presente procedura esecutiva sono: il corpo padronale _villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco storico con relativi annessi.

L'unità residenziale costituente il presente Lotto 003 _Corpo C, comprende: il p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa e la quota parte degli spazi comuni e del parco storico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: fermata linee autobus urbane ed extraurbane a circa mt 70

Identificativo corpo: unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni.
Abitazione di tipo signorile [A1] sito Mira, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

Dati identificativi:

foglio 13, particella 87, subalterno 14, indirizzo via Riscossa n. 5, piano 2, comune Mira, categoria A/1, classe U, consistenza 5 vani, superficie 117 mq, rendita € 1058,74

Ulteriori informazioni:

variazione del 09/112015 _inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

il mappale 87 confina: a nord con la strada SS. 11 e con il mapp. 379; ad est con i mapp.li 586 e 224; a sud con via Riscossa ed a ovest con il mapp. 223 (v. all. C)

Irregolarità e Spese:

non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

_Soprintendenza

Numero pratica: 4955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Rilascio in data 24/06/1985 al n. di prot. 4955

Numero pratica: 5319

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/11/1986 al n. di prot. 5319

Numero pratica: 6938

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39

Presentazione in data 06/11/1985 al n. di prot. 6938

Rilascio in data 22/01/1986

Numero pratica: 7317

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39

Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 7317

Rilascio in data 30/01/1987

Numero pratica: 9965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Oggetto: opere edili riguardanti il solo piano terra

Rilascio in data 04/03/1987 al n. di prot. 9965

Numero pratica: 3385

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 3385

Rilascio in data 12/05/1987

Numero pratica: 11506

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.

Per lavori: Magazzino giardino confine Est

Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11506

Numero pratica: 11507

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Piano secondo

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11507

Numero pratica: 11508

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Piano primo

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11508

Numero pratica: 4683

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Per lavori: Scala interna, ricostruzione P.T.
Presentazione in data 23/11/2011 _prot. n. 17537
Integrazione in data 14/12/2011 _prot. n. 18613
Integrazione in data 27/07/2012 _prot. n. 10593
Integrazione in data 13/08/2012 _prot. n. 11569
Integrazione in data 22/02/2013 _prot. n. 2555
Rilascio in data 02/04/2013 (v. all. G)

_Comune di Mira — Ufficio Edilizia Privata

Numero pratica: 84145
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro conservativo del fabbricato
Rilascio in data 21/05/1986 al n. di prot. 84145 (v. all. H.1)

Numero pratica: 471643
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 7016/86
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 471643
Abitabilità in data 05/06/1987 (v. all. H.2)

Numero pratica: 474871
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 22869/86
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 474871
Abitabilità in data 05/06/1987 (v. all. H.3)

Numero pratica: 87041
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145
Rilascio in data 09/10/1987 al n. di prot. 4787041
Agibilità in data 25/01/1988 (v. all. H.4)
NOTE: Autorizzazione di abitabilità riferita all'appartamento al piano terra

Numero pratica: 90569
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145 e successiva Conc. Ed. 87041
Per lavori: per opere riguardanti il secondo piano
Rilascio in data 21/03/1991 al n. di prot. 90569
Agibilità in data 10/12/1991 (v. all. H.5)
NOTE: Certificato di abitabilità riferito all'appartamento al piano secondo

Numero pratica: 232
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Restauro e sistemazione del giardino

Rilascio in data 21/03/1991 al n. di prot. 232

Numero pratica: 91044

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145 e successiva Conc. Ed. 87041

Per lavori: Opere riguardanti il piano primo

Agibilità in data 06/05/1987 (trattasi dell'abitabilità rilasciata a seguito delle pratiche di Condono Edilizio L. 47/85 _v. all. H.2 e H.3)

Rilascio in data 26/09/1991 al n. di prot. 91044 (v. all. H.6)

NOTE: a conclusione dell'iter non è stata richiesta una nuova abitabilità (v. all. H.6/4)

Numero pratica: 231

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Manutenzione magazzini

Rilascio in data 04/01/1996 al n. di prot. 231

Numero pratica: 232

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Rilascio in data 04/01/1996 al n. di prot. 232

Numero pratica: E/2011/858

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Accertamento di compatibilità paesaggistica

Per lavori: Scala est, fianco ovest

Rilascio in data 12/10/2012 al n. di prot. E/2011/858 (v. all. H.7)

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state riscontrate irregolarità rispetto agli atti legittimanti

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Corpo C _Abitazione di tipo signorile [A1]

Strumento urbanistico Approvato:	_art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni; _P.R.G.C. approvato con D.G.R.V. n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992; _Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con D.G.R.V. n. 6178 del 28.11.1995; _Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con D.G.R.V. n. 2376 del 27.07.1995; _P.A.L.A.V. approvato dal C.R.V. con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con D.C.R.V. n. 70 del 21.10. 1999; _D.C.C. n. 48 del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva
---	---

	<p>il 09.06.2002;</p> <p>_D.C.C. n. 15 del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea;</p> <p>_D.G.R.V. n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD -Territorio di S. Ilario (Malcontenta-Dogaletto-Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;</p> <p>_D.M. 16.10.1958;</p> <p>_D.M. 18.02.1964,</p> <p>_delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 - Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005; _D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova-Mestre;</p> <p>_D.C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;</p> <p>_variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. n. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con D.G.R.V. n. 55 del 17.01.2006;</p> <p>_D.C.C. n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;</p>
Zona omogenea:	Zona residenziale a carattere storico _A1-9
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>area identificata al catasto di Mira con il fg. 13; mapp. 87; sub. 14</u></p> <p>Gli interventi edilizi in detta area dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:</p> <p>_art. 4, par. 2-3-4-5-6 _Edifici soggetti a particolari interventi di tutela —A-GP;</p> <p>_art. 7 _Zona residenziale a carattere storico —A1-9;</p> <p>_art. 23, par. 10 _Zone di tutela ambientale —Ta-10</p> <p>L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:</p> <p>_D.Lgs. 42/2004, art. 136 (ex L. 1497/39) —Aree di notevole interesse pubblico;</p> <p>_D.Lgs. 42/2004, art. 10 (ex L. 1089/39) —Beni culturali;</p> <p>_PRG —Edificio con grado di protezione 1;</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Il compendio immobiliare è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo, da parte del venditore, di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessarti hanno diritto di prelazione

Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il bene immobiliare in oggetto è inserito in un complesso architettonico con valore storico testimoniale sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) a art. 136 (ex. L. 1497/39) e con grado di protezione 1, soggetto quindi solo ad interventi di restauro conservativo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(v. all. E)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo signorile [A1] di cui al punto C
—unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni—**

Questo complesso edilizio storico venne costruito, come desunto da ricerche d'archivio, agli inizi del Settecento, in località Riscossa, per conto della famiglia Moscheni e nel corso dei secoli successivi il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento.

Nel 1740 Francesco e Zuane Antonio Moscheni effettuarono la prima denuncia al fisco del complesso edilizio. Risale, invece, al 1750 la prima visione iconografica realizzata da Francesco Costa.

Collocato sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale, il complesso, costituito dal corpo padronale _villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale che costeggia il naviglio Brenta. Tali prospetti erano, in origine, uniti da un ininterrotto muro di cinta, come risulta dalla stampa settecentesca di G.F. Costa, e solo tra XIX e XX secolo vi venne aperto un accesso carraio tra il corpo padronale e la barchessa orientale. Realizzato, come su scritto, durante i primi decenni del Settecento, nel corso dei secoli successivi, il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento non così consistenti da rendere oggi difficoltosa la lettura del primitivo impianto.

Ciò è dovuto anche grazie agli interventi di restauro posti in essere a partire dagli anni ottanta del '900, a cura dell'esecutato, intesi a recuperare ove possibile l'antico assetto.

Eliminate quasi tutte le superfetazioni, si sono mantenuti gli elementi riconosciuti quale sedimentazione storica. Il corpo padronale si eleva per due piani su una pianta rettangolare, disegnata secondo la tradizionale distribuzione tripartita degli spazi interni per una residenza in villa: al centro i saloni passanti, ai lati gli ambienti di soggiorno, di servizio e i collegamenti verticali. Sempre secondo l'uso, la facciata denuncia tale tripartizione. In questo caso le sale che attraversano la profondità dell'edificio sono illuminate ciascuna da coppie di tre aperture, di cui quella centrale più alta e a tutto sesto. Al piano nobile quest'ultime, a porta finestra, si affacciano su un parapetto con balaustri lapidei. Ma ciò che sottolinea in modo deciso la porzione mediana è il sistema cruciforme dei grandi abbaini. I maggiori sono definiti in alzato da un partito di lesene di ordine pseudo-dorico, trabeazione con triglifi, frontone e raccordi a voluta con la linea di gronda. Quelli che concludono in sommità i prospetti laterali, analoghi ma a due campate, ospitano due finestre ciascuno, di cui quelle a occidente, corrispondenti allo scalone, sono ad arco e sormontate da due oculi. I restauri interni, effettuati sempre negli anni ottanta del secolo scorso, hanno riportato alla luce una serie di affreschi, nel salone d'entrata, con scene raffiguranti il periodo in cui la Serenissima combatteva per mare contro i turchi.

Delle due barchesse, solo quella a est della villa ha mantenuto una sorta di integrità esterna, l'altra è

riconoscibile solo per la porzione prospiciente la strada, poiché il rimanente corpo di fabbrica è stato inglobato in una costruzione successiva. È comunque ancora leggibile l'ordine gigante di lesene, analogo formalmente a quello dell'abbaino, che scandisce le sei campate del lato verso la villa e l'unica in testata. In esse sono compresi gli archi a sesto ribassato del portico, tamponati, ai quali corrisponde una finestra per ciascuno dei due piani della loro altezza.

Il parco storico è caratterizzato da un disegno costituito da percorsi che si sviluppano secondo 2 ellissi, ortogonali tra loro e con dimensioni diverse, poste però entrambe in asse rispetto al corpo padronale.

A ridosso del fronte nord della villa si ha una zona pavimentata con lastre di trachite che termina con un'aiuola caratterizzata dalla presenza, nel suo centro, di una pianta di agave. I percorsi che partono dalla zona pavimentata, si sviluppano, con andamento curvilineo seguendo il disegno delle succitate 2 ellissi, una minore ed una maggiore tra loro quasi tangenti. Il percorso che definisce l'ellissi maggiore arriva quasi al limite nord del parco. All'interno di detto parco sono presenti essenze arboree quali: pioppi, aceri, carpini, frassini, tigli, cipressi, pruni, tassi, ibisco ed essenze arbustive quali: bossi, lauri, cotogni, oleandri, aucuba ed agave.

Il complesso, sottoposto a vincolo ministeriale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e, successivamente, ai sensi della L. 1089/39 dal 1982, vincolo esteso anche all'ampio parco retrostante, ha subito numerosi passaggi di proprietà: dai Moscheni ai Dal Bene e ai Reali nel Settecento, ai Coloredo, Volpi e Sannazzari tra il XIX e il XX secolo. Attualmente la villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco sono dell'esecutato, mentre la restante parte della barchessa occidentale e la barchessa orientale sono state suddivise in unità abitative ed appartengono a diversi proprietari.

Il presente Lotto 003 _Corpo C è costituito da un'unità residenziale posta al p. 2° | sottotetto del corpo padronale _villa oltre che dalla quota parte degli spazi comuni e del parco storico.

L'unità abitativa ha una distribuzione interna che segue lo schema cruciforme dei grandi abbaini che caratterizzano la copertura della villa.

L'accesso all'unità avviene dal vano scala originario, posto al centro della sezione tripartita di sinistra e coincidente con l'abbaino orientale del tetto. La porta d'ingresso si apre su un vano centrale di distribuzione che consente l'accesso a 3 stanze, poste a nord, est e sud del succitato disimpegno e che corrispondono, a loro volta, ai volumi degli altri grandi abbaini. Da tali stanze, ed anche dal pianerottolo di sbarco del vano scala al piano, si ha accesso ai volumi dei sottotetti presenti presso i quattro angoli della copertura. All'interno del sottotetto dell'angolo nord—ovest, sono stati ricavati un servizio igienico, dotato di lavabo, bidet e water ed un vano che ospita la vasca da bagno. Nel vano centrale di distribuzione è presente una stufa in cotto.

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: **piano secondo _sottotetto**

L'edificio è stato costruito nel: **inizi del 1700**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **negli anni '80 del secolo scorso**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **5**; ha un'altezza utile interna di circa mt **3,25 vani principali**, mt **2,20 sopratravi** nel servizio igienico, nel locale vasca da bagno e nei sottotetti

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi fuori

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Il bene, come già scritto, è stato oggetto di interventi di restauro negli anni '80 del '900, interventi che hanno recuperato il più possibile l'assetto e gli elementi storici originali ma che sono stati posti in essere ormai circa 35 anni fa. Lo stato di fatto rilevato dallo scrivente necessita sicuramente di lavori di adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: terrazzo alla veneziana condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: il pianerottolo, il vano centrale e i vani principali corrispondenti ai grandi abbaini ad eccezione del vano est che presenta una parte di pavimentazione in legno
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: pavimento dei vani sottotetto posti agli angoli sud—ovest, sud—est e nord—est
Pavim. Interna	materiale: parquet in tavole di legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: pavimentazione del servizio igienico, del locale vasca e del rimanente vano sottotetto posto presso l'angolo nord—ovest
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: mosaico condizioni: sufficienti Note: rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di ml 2,20

Impianti:

<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: scarse conformità: non a norma
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: pessime conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq. La presente valutazione tiene conto anche del valore della quota parte degli scoperti comuni pavimentati e del parco storico posto a nord del compendio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale _p. 2° sottotetto villa storica	sup lorda di pavimento	0	181,00	1,00	181,00	€ 1.700,00
			181,00		181,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento metà anni '80 del secolo scorso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: si ritiene che l'impianto non sia certificabile

Riscaldamento: esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a gas e termosifoni in acciaio

Stato impianto: l'impianto non sembra essere funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: metà anni '80 del secolo scorso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: si ritiene che l'impianto non sia certificabile

Condizionamento e climatizzazione: esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione.

Impianto non a norma.

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: trattandosi di un complesso architettonico storico risalente agli inizi del XVIII secolo, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e poi ai sensi della L. 1089/39 dal 1982,

Eventuali ulteriori informazioni: si segnala, comunque, che la copertura di circa mq 45 degli annessi presenti nella zona est del parco, facenti parte del Lotto 002 _Corpo B, risulta in lastre di fibro cemento (probabilmente Eternit) che andranno smaltiti a norma di legge.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

e

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

dal 14/04/1980 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Argenti, in data 14/04/1980, ai nn. 63304; trascritto a Venezia, in data 17/04/1980, ai nn. 7670/6136 (v. all. I)

Identificativo corpo: unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni

Abitazione di tipo signorile [A1] sito in Mira (VE), via Riscossa n. 5

Disponibilità del bene al momento del sopralluogo:

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [REDACTED] (v. all. L)

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [REDACTED] (v. all. L)

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: Atto Giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034; trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED]; derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774 trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED]; derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796 trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è costituzione di condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non ci sono spese deliberate e/o insolute.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il complesso architettonico storico in cui è inserito il bene in oggetto è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) ed art. 136 (ex. L. 1497/39)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: il complesso architettonico in cui il bene in oggetto è inserito, è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo da parte del venditore di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessarti hanno diritto di prelazione

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è stato determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, del valore storico—testimoniale del compendio immobiliare di cui il bene in oggetto è parte integrante, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura del bene oltre che della presenza/mancanza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: primarie agenzie immobiliari della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Mira

Ville e villini

stato conservativo OTTIMO

min. 1300 - max. 1700;

Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:**Corpo C _unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni****Abitazione di tipo signorile [A1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.312,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale _p. 2° sottotetto villa storica	181,00	€ 1.700,00	€ 307.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 307.700,00

Adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione
detrazione del 25.00% € -92.310,00coefficiente di piano e altezze ridotte di parte dell'u.i. detrazione del
20.00% € -43.078,00

Valore corpo € 172.312,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 172.312,00

Valore complessivo diritto e quota € 172.312,00

Valore di stima € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo C _unità residenziale al p.2° sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni	Abitazione di tipo signorile [A1]	181,00	€ 172.312,00	€ 172.312,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

il presente Lotto 003 _Corpo C —appartamento al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Corpo C _unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.729,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.317,00

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o

parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 169.995,00
 Arrotondato a € 170.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo Corpo C: unità residenziale al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni
Attestazione Prestazione Energetica: SI (v. all. M)
Indice di prestazione energetica: classe energetica F
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene è stato pignorato per intero (100% piena proprietà)

Giudizio di comoda divisibilità: il presente Lotto 003 _Corpo C —appartamento al p.2° | sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- _all. A —certificati anagrafici
- _all. B —visura per soggetto
- _all. C —estratto di mappa
- _all. D —planimetrie catastali
- _all. E —certificato di destinazione urbanistica
- _all. F —estratto P.R.G. e Norme Tecniche
- _all. G —nulla osta Soprintendenza ai BB.AA.
- _all. H —atti legittimanti;
- _all. I —atto di provenienza _nota di trascrizione di atto di compravendita, Venezia 17/04/1980, ai nn. 7670/6136;
- _all. L —note di trascrizione del vincolo monumentale;
- _all. M —attestati di prestazione energetica;
- _documentazione fotografica composta da n. 104 immagini e relative planimetrie con indicati i coni visuali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 _unità residenziale al p.2° sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo C _unità residenziale al p.2° sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni: 1/2 di [REDACTED] _Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] _Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo C _unità residenziale al p.2° sottotetto del corpo padronale _Villa Moscheni: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 13, particella 87, subalterno 14, indirizzo via Riscossa n. 5, piano 2, comune Mira, categoria A/1, classe U, consistenza 5 vani, superficie 117 mq, rendita € 1058,74
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170.000,00

Lotto 004 —Corpo D
_ autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED] _nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED] _nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio: 15/01/1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. all. A)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

il bene in oggetto fa parte del complesso immobiliare storico, denominato Villa Moscheni poi Volpi Sannazari, risalente agli inizi del Settecento ed edificato per conto della famiglia Moscheni. Il complesso storico è sito in località Riscossa, sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale. Il complesso, costituito dal corpo padronale_villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale, via Riscossa, che costeggia il Naviglio Brenta. Ci troviamo a circa 1 km ad est del centro di Mira, in una zona caratterizzata dalla presenza di più edifici storici e a vocazione residenziale. Gli immobili del compendio colpiti dalla presente procedura esecutiva sono: il corpo padronale_villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco storico con relativo annesso.

L'unità residenziale costituente il presente Lotto 004_Corpo D identifica l'autorimessa presente al p.t. della barchessa occidentale oltre che la quota parte degli spazi comuni e del parco storico.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: fermata linee autobus urbane ed extraurbane a circa mt 70

Identificativo Corpo D: autorimessa al p.t. della barchessa occidentale.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Mira, via Riscossa n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugati

Regime Patrimoniale: separazione dei beni _data matrimonio: 15-01-1976

Ulteriori informazioni sui debitori: i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] si sono sposati in comunione dei beni nel 1976; nel 1997, con atto del notaio Giulio Argenti, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

Dati identificativi:

foglio **13**, particella **87**, subalterno **11**, indirizzo via **Riscossa n. 5**, piano **t**, comune **Mira**, categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **37**, superficie **45 mq**, rendita **€ 97,46**

Ulteriori informazioni:

variazione del 09/112015 _inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

il mappale 87 confina: a nord con la strada SS. 11 e con il mapp. 379; ad est con i mapp.li 586 e 224; a sud con via Riscossa ed a ovest con il mapp. 223 (v. all. C)

Irregolarità e Spese:

è presente un setto murario di circa cm 60 che si sviluppa perpendicolarmente alla parete nord dell'autorimessa non riportato nella planimetria agli atti. Tale difformità andrà eliminata con demolizione e ripristino dei luoghi (vedi cap. 4). Pertanto, a seguito di tale indicazione, si può ritenere corretto l'attuale accatastamento

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

_Soprintendenza

Numero pratica: 4955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Rilascio in data 24/06/1985 al n. di prot. 4955

Numero pratica: 5319
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Oggetto: variante
Rilascio in data 06/11/1986 al n. di prot. 5319

Numero pratica: 6938
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39
Presentazione in data 06/11/1985 al n. di prot. 6938
Rilascio in data 22/01/1986

Numero pratica: 7317
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Note tipo pratica: Parere favorevole su opere realizzate in assenza di regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/85 e art. 18, L. n. 1089/39
Presentazione in data 01/10/1986 al n. di prot. 7317
Rilascio in data 30/01/1987

Numero pratica: 9965
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Oggetto: opere edili riguardanti il solo piano terra
Rilascio in data 04/03/1987 al n. di prot. 9965

Numero pratica: 3385
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Oggetto: variante
Presentazione in data 12/03/1987 al n. di prot. 3385
Rilascio in data 12/05/1987

Numero pratica: 11506
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Per lavori: Magazzino giardino confine Est
Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11506

Numero pratica: 11507
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Piano secondo
Oggetto: variante
Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11507

Numero pratica: 11508
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Piano primo
Oggetto: variante
Rilascio in data 05/09/1991 al n. di prot. 11508

Numero pratica: 4683
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.AA.
Per lavori: Scala interna, ricostruzione P.T.
Presentazione in data 23/11/2011 _prot. n. 17537
Integrazione in data 14/12/2011 _prot. n. 18613
Integrazione in data 27/07/2012 _prot. n. 10593
Integrazione in data 13/08/2012 _prot. n. 11569
Integrazione in data 22/02/2013 _prot. n. 2555
Rilascio in data 02/04/2013 (v. all. G)

_Comune di Mira —Ufficio Edilizia Privata

Numero pratica: 84145
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Restauro conservativo del fabbricato
Rilascio in data 21/05/1986 al n. di prot. 84145 (v. all. H.1)

Numero pratica: 471643
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 7016/86
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 471643
Abitabilità in data 05/06/1987 (v. all. H.2)

Numero pratica: 474871
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 22869/86
Rilascio in data 05/06/1987 al n. di prot. 474871
Abitabilità in data 05/06/1987 (v. all. H.3)

Numero pratica: 87041
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145
Rilascio in data 09/10/1987 al n. di prot. 4787041
Agibilità in data 25/01/1988 (v. all. H.4)
NOTE: Autorizzazione di abitabilità riferita all'appartamento al piano terra

Numero pratica: 90569
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145 e successiva Conc. Ed. 87041
Per lavori: per opere riguardanti il secondo piano
Rilascio in data 21/03/1991 al n. di prot. 90569
Agibilità in data 10/12/1991 (v. all. H.5)
NOTE: Certificato di abitabilità riferito all'appartamento al piano secondo

Numero pratica: 232
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Restauro e sistemazione del giardino
 Rilascio in data 21/03/1991 al n. di prot. 232

Numero pratica: 91044
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire come variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 84145 e successiva Conc. Ed. 87041
 Per lavori: Opere riguardanti il piano primo
 Agibilità in data 06/05/1987 (trattasi dell'abitabilità rilasciata a seguito delle pratiche di Condono Edilizio L. 47/85 _v. all. H.2 e H.3)
 Rilascio in data 26/09/1991 al n. di prot. 91044 (v. all. H.6)
 NOTE: a conclusione dell'iter non è stata richiesta una nuova abitabilità (v. all. H.6/4)

Numero pratica: 231
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: Manutenzione magazzini
 Rilascio in data 04/01/1996 al n. di prot. 231

Numero pratica: 232
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: Manutenzione straordinaria
 Rilascio in data 04/01/1996 al n. di prot. 232

Numero pratica: E/2011/858
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Accertamento di compatibilità paesaggistica
 Per lavori: Scala est, fianco ovest
 Rilascio in data 12/10/2012 al n. di prot. E/2011/858 (v. all. H.7)

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è presente un setto murario di circa cm 60 che si sviluppa perpendicolarmente alla parete nord dell'autorimessa non riportato negli elaborati grafici legittimanti agli atti

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Corpo D _ autorimessa [C6]

<p>Strumento urbanistico Approvato:</p>	<p>_art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni; _P.R.G.C. approvato con D.G.R.V. n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992; _Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle</p>
--	---

	<p>attività produttive in zona impropria, approvata con D.G.R.V. n. 6178 del 28.11.1995;</p> <p>_Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con D.G.R.V. n. 2376 del 27.07.1995;</p> <p>_P.A.L.A.V. approvato dal C.R.V. con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con D.C.R.V. n. 70 del 21.10. 1999;</p> <p>_D.C.C. n. 48 del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;</p> <p>_D.C.C. n. 15 del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea;</p> <p>_D.G.R.V. n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD -Territorio di S. Ilario-(Malcontenta-Dogaletto-Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;</p> <p>_D.M. 16.10.1958;</p> <p>_D.M. 18.02.1964,</p> <p>_delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 - Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005; _D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova-Mestre;</p> <p>_D.C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;</p> <p>_variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. n. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con D.G.R.V. n. 55 del 17.01.2006;</p> <p>_D.C.C. n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;</p>
Zona omogenea:	Zona residenziale a carattere storico <u>A1-9</u>
Norme tecniche di attuazione:	<p><u>area identificata al catasto di Mira con il fg. 13; mapp. 87; sub. 11</u></p> <p>Gli interventi edilizi in detta area dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:</p> <p>_art. 4, par. 2-3-4-5-6 _Edifici soggetti a particolari interventi di tutela —A-GP;</p> <p>_art. 7 _Zona residenziale a carattere storico —A1-9;</p> <p>_art. 23, par. 10 _Zone di tutela ambientale —Ta-10</p> <p>L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:</p> <p>_D.Lgs. 42/2004, art. 136 (ex L. 1497/39) —Aree di notevole interesse pubblico;</p> <p>_D.Lgs. 42/2004, art. 10 (ex L. 1089/39) —Beni culturali;</p> <p>_PRG —Edificio con grado di protezione 1;</p>

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Il compendio immobiliare è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo, da parte del venditore, di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, alla Soprintendenza ai BB.AA. in quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati hanno diritto di prelazione
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il bene immobiliare in oggetto è inserito in un complesso architettonico con valore storico testimoniale sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) a art. 136 (ex. L. 1497/39) e con grado di protezione 1, soggetto quindi solo ad interventi di restauro conservativo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

(v. all. E)

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto D
—autorimessa al p.t. della barchessa occidentale—**

Questo complesso edilizio storico venne costruito, come desunto da ricerche d'archivio, agli inizi del Settecento, in località Riscossa, per conto della famiglia Moscheni e nel corso dei secoli successivi il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento.

Nel 1740 Francesco e Zuane Antonio Moscheni effettuarono la prima denuncia al fisco del complesso edilizio. Risale, invece, al 1750 la prima visione iconografica realizzata da Francesco Costa.

Collocato sulla riva sinistra del Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale, il complesso, costituito dal corpo padronale _villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale che costeggia il naviglio Brenta. Tali prospetti erano, in origine, uniti da un ininterrotto muro di cinta, come risulta dalla stampa settecentesca di G.F. Costa, e solo tra XIX e XX secolo vi venne aperto un accesso carraio tra il corpo padronale e la barchessa orientale. Realizzato, come su scritto, durante i primi decenni del Settecento, nel corso dei secoli successivi, il gruppo di manufatti ha subito alcuni interventi di modifica, ampliamento e frazionamento non così consistenti da rendere oggi difficoltosa la lettura del primitivo impianto.

Ciò è dovuto anche grazie agli interventi di restauro posti in essere a partire dagli anni ottanta del '900, a cura dell'esecutato, intesi a recuperare ove possibile l'antico assetto.

Eliminate quasi tutte le superfetazioni, si sono mantenuti gli elementi riconosciuti quale sedimentazione storica. Il corpo padronale si eleva per due piani su una pianta rettangolare, disegnata secondo la tradizionale distribuzione tripartita degli spazi interni per una residenza in villa: al centro i saloni passanti, ai lati gli ambienti di soggiorno, di servizio e i collegamenti verticali. Sempre secondo l'uso, la facciata

denuncia tale tripartizione. In questo caso le sale che attraversano la profondità dell'edificio sono illuminate ciascuna da coppie di tre aperture, di cui quella centrale più alta e a tutto sesto. Al piano nobile quest'ultime, a porta finestra, si affacciano su un parapetto con balaustri lapidei. Ma ciò che sottolinea in modo deciso la porzione mediana è il sistema cruciforme dei grandi abbaini. I maggiori sono definiti in alzato da un partito di lesene di ordine pseudo-dorico, trabeazione con triglifi, frontone e raccordi a voluta con la linea di gronda. Quelli che concludono in sommità i prospetti laterali, analoghi ma a due campate, ospitano due finestre ciascuno, di cui quelle a occidente, corrispondenti allo scalone, sono ad arco e sormontate da due oculi. I restauri interni, effettuati sempre negli anni ottanta del secolo scorso, hanno riportato alla luce una serie di affreschi, nel salone d'entrata, con scene raffiguranti il periodo in cui la Serenissima combatteva per mare contro i turchi.

Delle due barchesse, solo quella a est della villa ha mantenuto una sorta di integrità esterna, l'altra è riconoscibile solo per la porzione prospiciente la strada, poiché il rimanente corpo di fabbrica è stato inglobato in una costruzione successiva. È comunque ancora leggibile l'ordine gigante di lesene, analogo formalmente a quello dell'abbaino, che scandisce le sei campate del lato verso la villa e l'unica in testata. In esse sono compresi gli archi a sesto ribassato del portico, tamponati, ai quali corrisponde una finestra per ciascuno dei due piani della loro altezza.

Il parco storico è caratterizzato da un disegno costituito da percorsi che si sviluppano secondo 2 ellissi, ortogonali tra loro e con dimensioni diverse, poste però entrambe in asse rispetto al corpo padronale. A ridosso del fronte nord della villa si ha una zona pavimentata con lastre di trachite che termina con un'aiuola caratterizzata dalla presenza, nel suo centro, di una pianta di agave. I percorsi che partono dalla zona pavimentata, si sviluppano, con andamento curvilineo seguendo il disegno delle succitate 2 ellissi, una minore ed una maggiore tra loro quasi tangenti. Il percorso che definisce l'ellissi maggiore arriva quasi al limite nord del parco. All'interno di detto parco sono presenti essenze arboree quali: pioppi, aceri, carpini, frassini, tigli, cipressi, pruni, tassi, ibisco ed essenze arbustive quali: bossi, lauri, cotogni, oleandri, aucuba ed agave.

Il complesso, sottoposto a vincolo ministeriale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e, successivamente, ai sensi della L. 1089/39 dal 1982, vincolo esteso anche all'ampio parco retrostante, ha subito numerosi passaggi di proprietà: dai Moscheni ai Dal Bene e ai Reali nel Settecento, ai Coloredo, Volpi e Sannazzari tra il XIX e il XX secolo. Attualmente la villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco sono dell'esecutato, mentre la restante parte della barchessa occidentale e la barchessa orientale sono state suddivise in unità abitative ed appartengono a diversi proprietari.

Il presente Lotto 004 _Corpo D identifica l'autorimessa presente al piano terra della barchessa occidentale. Tale autorimessa, è collegata, a sud, tramite un portone largo mt 3,00, direttamente alla strada pubblica costituita da via Riscossa, mentre, sul fronte est, è presente un foro porta che consente l'accesso alla zona porticata interna pavimentata in trachite tra la barchessa ed il corpo padronale _villa. Sul fronte ovest sono presenti due fori finestra e sulla parete nord si ha un foro porta che collega l'autorimessa alla cantina che fa parte del Lotto 001 _Corpo A.

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: **piano terra**

L'edificio è stato costruito nel: **inizi del 1700**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **negli anni '80 del secolo scorso**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **5**; ha un'altezza utile interna di circa mt **3,25** sottotrave

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi cui fuori terra

Stato di manutenzione generale: **da ristrutturare**

Condizioni generali dell'immobile: il bene è inserito in un complesso architettonico che, come già scritto, è stato oggetto di interventi di restauro negli anni '80 del '900, interventi che hanno recuperato il più possibile l'assetto e gli elementi storici originali dei vari immobili costituenti la proprietà nel compendio ma che, probabilmente, non hanno riguardato il bene in oggetto. Lo stato di fatto rilevato dallo scrivente necessita sicuramente di lavori di adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: legno condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: da ristrutturare Note: la pavimentazione è parte in ammattonato e parte in piastrelle di forma esagonale, ma risulta mancante in alcune parte e gravemente ammalorata

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia con presenza di canale a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq. La presente valutazione tiene conto anche del valore della quota parte degli scoperti comuni pavimentati e del parco storico posto a nord del compendio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa _p.t. barchessa storica	sup lorda di pavimento	0	45,00	0,33	14,85	€ 1.700,00
			45,00		14,85	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento metà anni '80 del secolo scorso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: non esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione: non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio: non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Tipo di indagine: trattandosi di un complesso architettonico storico risalente agli inizi del XVIII secolo, sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 1497/39 dal 1952 e poi ai sensi della L. 1089/39 dal 1982.

Eventuali ulteriori informazioni: si segnala, comunque, che la copertura di circa mq 45 degli annessi presenti nella zona est del parco, facenti parte del Lotto 002 _Corpo B, risulta in lastre di fibro cemento (probabilmente Eternit) che andranno smaltiti a norma di legge.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
e

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
dal 14/04/1980 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Argenti, in data 14/04/1980, ai nn. 63304; trascritto a Venezia, in data 17/04/1980, ai nn. 7670/6136 (v. all. I)

Identificativo Corpo D: autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE), via Riscossa n. 5

Disponibilità del bene al momento del sopralluogo:

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2233/1925; nei confronti di [redacted] (v. all. L)

_descrizione onere: trascrizione del Decreto Ministeriale di vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39; trascritto a Venezia in data 06/02/1982 ai nn. 2234/1926; nei confronti di [REDACTED] (v. all. L)

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

_ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago, c.f. 00226370278; derivante da: Atto Giudiziario; importo capitale: € 327083,08; a rogito di Tribunale Ordinario di Venezia in data 20/02/2017 ai nn. 1034; trascritto a Venezia in data 20/10/2017 ai nn. 34114/6022

6.2.2 Pignoramenti:

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale giudiziario in data 06/06/2019 ai nn. 3774 trascritto a Venezia in data 18/06/2019 ai nn. 20555/14293;

_pignoramento a favore di Orlando Costruzioni S.r.l. contro [REDACTED] derivante da: pignoramento immobili; a rogito di Ufficiali giudiziari in data 30/07/2019 ai nn. 4796 trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28360/19659;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è costituzione di condominio

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: non ci sono spese deliberate e/o insolte.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il bene immobiliare in oggetto è inserito in un complesso architettonico sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L. 42/2004 art. 10 (ex L.1089/39) ed art. 136 (ex. L. 1497/39)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: il complesso architettonico in cui il bene in oggetto è inserito, è sottoposto a tutela monumentale e vi è quindi l'obbligo da parte del venditore di denunciare il possibile trasferimento di proprietà del bene ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 alla Soprintendenza ai BB.AA. In quanto, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004, il Ministero, la Regione o gli altri enti pubblici territoriali interessarti hanno diritto di prelazione

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale di stima è stato determinato dalla comparazione con beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità dell'unità immobiliare esaminata, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, del valore storico—testimoniale del compendio immobiliare di cui il bene in oggetto è parte integrante, delle peculiarità e caratteristiche costruttive e di finitura del bene oltre che della presenza/mancaza di garanzie per vizi occulti.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Mira;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: primarie agenzie immobiliari della zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Mira
 Ville e villini
 stato conservativo OTTIMO
 min. 1300 - max. 1700;
 Altre fonti di informazione: riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

Corpo D _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.982,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa _p.t. barchessa	14,85	€ 1.700,00	€ 25.245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.245,00
Adeguamento degli impianti tecnologici ed opere di manutenzione detrazione del 5.00%			<u>€ -1.262,31</u>
Valore corpo			€ 23.982,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.982,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.982,75
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
autorimessa al p.t. della barchessa occidentale	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,85	€ 18.933,75	€ 23.982,75

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

Pag. 70

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

Giudizio di comoda divisibilità: il presente Lotto 004 _Corpo D —autorimessa al p.t. della barchessa, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.729,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.317,00

Il costo di cancellazione delle formalità su esposto riguarda tutti i lotti di vendita.

Nel caso in cui i lotti di vendita venissero aggiudicati separatamente, essendo colpiti dalle stesse ipoteche (trattasi di una restrizione), tali costi dovranno essere calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.365,75
Arrotondato a € 21.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo Corpo D: autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Il bene è stato pignorato per intero (100% piena proprietà)

Giudizio di comoda divisibilità: il presente Lotto 004 _Corpo D —autorimessa al p.t. della barchessa, deriva già dal frazionamento del complesso edilizio storico e non è ulteriormente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- _all. A —certificati anagrafici
- _all. B —visura per soggetto
- _all. C —estratto di mappa
- _all. D —planimetrie catastali
- _all. E —certificato di destinazione urbanistica
- _all. F —estratto P.R.G. e Norme Tecniche
- _all. G —nulla osta Soprintendenza ai BB.AA.
- _all. H —atti legittimanti;

_all. I —atto di provenienza _nota di trascrizione di atto di compravendita, Venezia 17/04/1980, ai nn. 7670/6136;

_all. L —note di trascrizione del vincolo monumentale;

_all. M —attestati di prestazione energetica;

_documentazione fotografica composta da n. 104 immagini e relative planimetrie con indicati i con visuali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo D _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale: 1/2 di ██████████ Piena proprietà 1/2 di ██████████ _Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo D _autorimessa al p.t. della barchessa occidentale: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ██████████, nato a ██████████ e ██████████, nata a Venezia il ██████████ foglio 13, particella 87, subalterno 11, indirizzo via Riscossa n. 5, piano t, comune Mira, categoria C/6, classe 5, consistenza 37, superficie 45 mq, rendita € 97,46
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.400,00

Data generazione:
22-05-2020 15:05

L'Esperto alla stima
Bruno Ranuffi