Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prelios Credit Servicing Spa**
con Avv. Marco VERDI

contro: [redacted]
con Avv. Giulio DE NICOLA

Nº Gen. Rep. **310/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2020 ore 10:15

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

VOL. 2_MIRA VICOLO VERDI MAPPALE 141 VILLA D'EPOCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-Perizia di stima immobiliare

Lotto 004-141/09 Monolocale PT - Lotto 005-141/10 Appartamento PT-1
Lotto 006-141/11 Appartamento PT - Lotto 007-141/12 Miniappartamento PT-1
Lotto 008-141/13 Appartamento PT - Lotto 009-141/14 Miniappartamento PT
Lotto 010-141/15 Monolocale e soffitta P1-2 - Lotto 011-141/16 Appartamento P1

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30172 Venezia Corso del Popolo 227/C
Email: studio@plataniaarchitetti.it
Pec: roberto.platania@archiworldpec.it

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Riassunto perizia

LOTTO 04

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/1 - Mira Vecchia - Mira (VE) – 30034

Identificativo Lotto: 004 - MIRA 141/09 Monolocale in villa d'epoca

Descrizione generica: Appartamento monolocale PT con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Corpo Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/1

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted]; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 39.000,00**

LOTTO 05

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/2 - Mira Vecchia - Mira (VE) – 30034

Identificativo Lotto: 005 - MIRA 141/10 Appartamento in villa d'epoca

Descrizione generica: Appartamento P1° con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Corpo Appartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/2

Quota e tipologia del diritto 1/1 [redacted]

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted]; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 141.900,00**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 06

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/3 - Mira Vecchia - Mira (VE) – 30034

Identificativo Lotto: 006 - MIRA 141/11 Appartamento in villa d'epoca

Descrizione generica: Appartamento PT con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Corpo Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/3

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted]; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 81.000,00**

LOTTO 07

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/4 - Mira Vecchia - Mira (VE) – 30034

Identificativo Lotto: 007 - MIRA 141/12 Miniappartamento in villa d'epoca

Descrizione generica: Miniappartamento PT e 1° duplex con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Corpo Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/4

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 90.000,00**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 08

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Appartamento PT con ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Corpo Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted]; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 85.000,00**

LOTTO 09

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/A - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Miniappartamento PT con ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 009 - MIRA 141/12 Miniappartamento in villa d'epoca

Corpo Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/A

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 57.000,00**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 10

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/B - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Monolocale con soffitta finestrata P1°-2° e ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 010 - MIRA 141/15 Monolocale con soffitta in villa d'epoca

Corpo Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/B

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 93.000,00**

LOTTO 11

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/C - Mira Vecchia - Mira (VE) – 30034

Descrizione generica: Appartamento P1° con ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 011 - MIRA 141/16 Appartamento in villa d'epoca

Corpo Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/C

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [redacted]

Gravami e Oneri
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 90.000,00**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Sommario

LOTTO 04_141/09 MONOLOCALE PT MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 3/1

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 12

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 12

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 12

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 13

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 15

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 16

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 16

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 16

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 18

X° quesito - *Allegati* 18

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 18

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 18

LOTTO 05_141/10 APPARTAMENTO PT-1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 3/2

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 19

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 19

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 19

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 20

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 22

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 23

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 23

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 24

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 25

X° quesito - *Allegati* 25

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 25

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 25

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 06_141/11 APPARTAMENTO PT MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 3/3

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 26

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 26

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 26

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 27

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 29

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 30

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 30

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 31

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 32

X° quesito - *Allegati* 32

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 32

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 32

LOTTO 07_141/12 MINIAPPARTAMENTO DUPLEX PT-1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 3/4

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 33

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 33

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 33

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 34

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 36

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 37

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 37

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 37

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 39

X° quesito - *Allegati* 39

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 39

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 39

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 08_141/13 APPARTAMENTO PT MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 5

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 40

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 40

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 40

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 41

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 43

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 44

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 44

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 44

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 46

X° quesito - *Allegati* 46

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 46

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 46

LOTTO 09_141/14 MINIAPPARTAMENTO PT MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 5/A

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 47

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 47

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 47

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 48

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 50

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 51

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 51

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 51

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 53

X° quesito - *Allegati* 53

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 53

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 53

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 10_141/15 MONOLOCALE CON SOFFITTA P1-2 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 5/B

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 54

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 54

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 54

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 55

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 57

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 58

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 58

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 58

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 60

X° quesito - *Allegati* 60

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 60

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 60

LOTTO 11_141/16 APPARTAMENTO P1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 5/C

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 61

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 61

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 61

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 62

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 64

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 65

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 65

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 65

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 67

X° quesito - *Allegati* 67

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 67

XII° quesito - *Schema identificativo dei beni da porre all'asta* 67

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Quesiti

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;

2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;

3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed 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

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

Premessa:

[redacted] PROPRIETA' 1/1

BENI MIRA Vicolo Giuseppe Verdi

MAPPALE 141 Villa d'epoca FABBRICATO DENOMINATO "B"
nn. anagrafici 3/1-3/2-3/3-3/4 e nn. 5-5/A-5/B-5/C

Lotto 04_Sub09 Monolocale PT in villa d'epoca;
Lotto 05_Sub10 Appartamento P1° in villa d'epoca;
Lotto 06_Sub11 Appartamento PT in villa d'epoca;
Lotto 07_Sub12 Miniappartamento duplex PT e 1° in villa d'epoca;
Lotto 08_Sub13 Appartamento PT in villa d'epoca;
Lotto 09_Sub14 Miniappartamento PT in villa d'epoca;
Lotto 10_Sub15 Monolocale P1° con ampia soffitta in villa d'epoca;
Lotto 11_Sub16 Appartamento P1° in villa d'epoca

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 04 monolocale PT ca. 40 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 3/2 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 9
Proprietà [redacted] - Valore Lotto 39.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Monolocale PT con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09.

Abitazione tipo economico [A3] fraz.: Mira Vecchia, Vicolo G. Verdi, n. 3/1

Identificato al catasto Fabbricati :
Fg. 23, Mapp. 141, Sub 9, Vicolo G. Verdi, n. 3/1, PT, Comune Mira, cat. A3, cl. 3, cons. 1,5 vani, sup. 39 mq, rendita € 131,70
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] C.F. [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted] modificava la propria ragione sociale in [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] veniva trasformata in [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano 1° indicato in visura è errato e manca il numero civico Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica e integrazione

Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Numero pratica: **2006/335**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

04. *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Monolocale di tipo economico [A3] PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09

Monolocale ex novo restaurato 2007 al PT ben esposto a sud con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, viene ipotizzato e evidenziato in T01 allegata lo stallo a raso sotto copertura "pompeiana".

Superficie complessiva di circa mq **40,00**
E' posto al piano: PT
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 3/1; ha un'h. utile interna di circa m. 2,65
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Monolocale in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	40,00	1,00	40,00	€ 985,00
			40,00		**40**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Superficie di rif: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min/max (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] di [redacted] alla [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted] modificava la propria ragione sociale in [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] **dal 09/07/1999 a oggi (attuale proprietario)**
. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 19/07/1999, ai nn.

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

13067/21383.

Identificativo corpo: Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/1
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ;

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **SI**

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici delregistro di Venezia, Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Par ametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Prov.: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Cod. di z.c.: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prev.: Abitazioni civili, Destinaz.: Residenziale
.

8.3 Valutazione corpi:

Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monolocale in villa d'epoca	40,00	€ 985,00	€ 39.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.400,00
Valore Corpo	€ 39.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.400,00
Valore di stima	€ 39.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09	Abitazione di tipo economico [A3]	40,00	€ 39.400,00	€ 39.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -106,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Monolocale PT in villa d'epoca VE MIRA 141/09
Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 04 MIRA141/09_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - MIRA 141/09 Monolocale in villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Monolocale PT VE MIRA 141/09:** 1/1 di [redacted]
Identificativo catastale	**Corpo Monolocale PT VE MIRA 141/09:** Fg 23, Mapp. 141, Sub 9, Vicolo G. Verdi, n. 3/1, PT, Comune Mira, cat A3, cl. 3, cons. 1,5 vani, sup. 39 mq, rendita € 131,70
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **39.000,00€**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 05 appartamento PT-1 ca. 40 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 3/2 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 10
Proprietà [redacted] - Valore Lotto 141.900,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al P1° con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Appartamento PT-1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/2

Identificato al catasto Fabbricati :
Fg. 23, Mapp. 141, Sub 10, Mira Vicolo G. Verdi n. 3/2, piano P1°, Comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 395,09
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] C.F. [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5,

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919490edb280e25a83a85ec6c39

Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted] modificava la propria ragione sociale in [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica/integrazione

Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Numero pratica: **2006/335**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10

Appartamento ex novo restaurato nel 2007 al P1° ben esposto (sud) con ingresso autonomo al PT dalla barchessa in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).
Composto da un ampio spazio soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, 2 bagni e ripostiglio della dimensione di ca. una camera singola.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, vengono ipotizzati e evidenziati in T01 allegata gli stalli a raso sotto copertura "pompeiana" e in area cortilizia.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Superficie complessiva di circa mq **105,00**
E' posto al piano: PT-1°
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 3/2; ha un'altezza utile interna di circa m. varie media h. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	105,00	1,00	105,00	€ 1.355,00
			105,00		**105,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min/max (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] di [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted] modificava la propria ragione sociale
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

[redacted] veniva trasformata in [redacted] **dal 09/07/1999 a oggi (attuale proprietario)**
In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.

Identificativo corpo: Appartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/2
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***
Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **NO**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale
.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.275,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento in villa d'epoca	105,00	€ 1.355,00	€ 142.275,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 142.275,00
Valore Corpo	€ 142.275,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 142.275,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 142.275,00
Valore di stima	€ 142.275,00

Riassunto:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10	Abitazione di tipo economico [A3]	105,00	€ 142.275,00	€ 142.275,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -81,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobileal netto decurtazioni nello stato di fatto in cui sitrova: **€ 141.900,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/10
Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 05 MIRA141/10_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - MIRA 141/10 Appartamento in villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento PT-1 VE MIRA 141/10:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento PT-1° VE MIRA 141/10:** Fg 23, particella 141, subalterno 10, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 3/2, piano P1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 104 mq, rendita € 395,09
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **141.900,00€**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 06 appartamento PT ca. 65 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 3/3 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 11
Proprietà [redacted] 1/1 - Valore Lotto 81.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al PT con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/3

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted], Fg. 23, particella 141, subalterno 11, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 3/3, piano PT, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 65 mq, rendita € 307,29
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]

- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica e integrazione

Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006
Numero pratica: **2006/335**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11

Appartamento ex novo restaurato nel 2007 al PT ben esposto (sud) con ingresso autonomo da barchessa in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).
Composto da soggiorno-pranzo, 2 camere, bagno.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, vengono ipotizzati e evidenziati in T01 allegata gli stalli a raso sotto copertura "pompeiana" e in area cortilizia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'u.i. è identificata con il numero: n. 3/3; ha un'h. utile interna di circa m. varie media h. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	65,00	1,00	65,00	€ 1.255,00
			65,00		**65,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] di [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] **. dal 09/07/1999 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 19/07/1999, ai nn.

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

13067/21383.

Identificativo corpo: Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/3
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted]; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **SI**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate; Agenzie immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale
.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.575,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento in villa d'epoca	65,00	€ 1.255,00	€ 81.575,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.575,00
Valore Corpo	€ 81.575,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.575,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.575,00
Valore di stima	€ 81.575,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11	Abitazione di tipo economico [A3]	65,00	€ 81.575,00	€ 81.575,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -281,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobileal netto decurtazioni nello stato di fatto in cui sitrova: **€ 81.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/11
Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 06 MIRA141/11_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - MIRA 141/11 Appartamento in villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento PT in villa VE MIRA 141/11:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento PT in villa VE MIRA 141/11:** Fg. 23, Mapp. 141, Sub 11, Mira Vicolo G. Verdi n. 3/3, PT, Comune Mira, cat. A3, cl. 3, cons. 3,5 vani, superficie 65 mq, rendita € 307,29
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **81.000,00€**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 07 miniappartamento duplex PT-1 ca. 70 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 3/4 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 12
Proprietà [redacted] 1/1 - Valore Lotto 90.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Miniappartamento al PT e 1° in duplex con ingresso autonomo in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Identificativo corpo: Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/4

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 12, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 3/4, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, cl. 3, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 263,39
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]

- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica/integrazione

Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006
Numero pratica: **2006/335**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*
Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12

Appartamento ex novo restaurato nel 2007 in duplex PT e 1°, ben esposto (sud) con ingresso autonomo in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).
Composto da soggiorno-pranzo al PT, camera con bagno al P1°.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, vengono ipotizzati e evidenziati in T01 allegata gli stalli a raso sotto copertura "pompeiana" e in area cortilizia.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Superficie complessiva di circa mq **70,00**
E' posto al piano: PT e 1°
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'u.i. è identificata con il numero: n. 3/4; ha un'h. utile interna di circa m. varie media h. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
/.\iniappartamento in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	70,00	1,00	70,00	€ 1.295,00
			70,00		**70,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min/max (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] **dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

proprietario/i)
In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.
Identificativo corpo: Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 3/4
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: NO

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

.

8.3 Valutazione corpi:

Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.650,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Miniappartamento in villa d'epoca	70,00	€ 1.295,00	€ 90.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.650,00
Valore Corpo	€ 90.650,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.650,00
Valore di stima	€ 90.650,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Miniappartamento PT e 1° in villa VE	Abitazione di tipo economico [A3]	70,00	€ 90.650,00	€ 90.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -356,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:

Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobileal netto decurtazioni nello stato di fatto in cui sitrova: **€ 90.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note indice di prestazione energetica APE n. 49560 del 2016

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 07 MIRA141/12_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	007 - MIRA 141/12 Miniappartamento in villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Miniappartamento PT e 1° in villa d'epoca VE MIRA 141/12:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 12, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 3/4, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 70 mq, rendita € 263,39
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **90.000,00€**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 08 appartamento PT ca. 68 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 5 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 13
Proprietà [redacted] 1/1 - Valore Lotto 85.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al PT con ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 13, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5, piano PT, comune Mira, categoria A3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie 68 mq, rendita € 351,19
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]

- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica e integrazione
Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Numero pratica: **2006/335**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13

Appartamento ex novo restaurato nel 2007 al PT ben esposto (sud) con ingresso condominiale in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio). Composto da un soggiorno-pranzo, 2 camere, bagno.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, vengono ipotizzati e evidenziati in T01 allegata gli stalli a raso sotto copertura "pompeiana" e in area cortilizia.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Superficie complessiva di circa mq **68,00**
E' posto al piano: PT
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 5; ha un'h. utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento PT in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	68,00	1,00	68,00	€ 1.255,00
			68,00		**68,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] di [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted] modificava la propria ragione sociale [redacted] - Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la Società [redacted] veniva [redacted]. **dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**
In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Identificativo corpo: Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] in liquidazione; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **SI**

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento PT in villa VE MIRA 141/13. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.340,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento PT in villa d'epoca	68,00	€ 1.255,00	€ 85.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.340,00
Valore Corpo	€ 85.340,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.340,00
Valore di stima	€ 85.340,00

Riassunto:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento PT in villa d'epoca VE	Abitazione di tipo economico [A3]	68,00	€ 85.340,00	€ 85.340,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -46,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 85.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13
Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 08 MIRA141/13_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	008 - MIRA 141/13 Appartamento in villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/13:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 13, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5, piano PT, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 68 mq, rendita € 351,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **85.000,00 €**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 09 miniappartamento PT ca. 50 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 5/A Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 14
Proprietà [redacted] 1/1 - Valore Lotto 57.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Miniappartamento al PT con ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Identificativo corpo: Miniappartamento PT in villa VE MIRA 141/14.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/A

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 14, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5/A, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, cl. 3, cons. 2,5 vani, superficie 49 mq, rendita € 219,49
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted]

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

[redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano 1° indicato in visura è errato e manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica e integrazione
Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Numero pratica: **2006/335**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14

Appartamento ex novo restaurato nel 2007 al PT, ben esposto (principalmente a sud) con ingresso condominiale in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).
Composto da soggiorno-pranzo e camera con bagno.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, viene ipotizzato e evidenziato in T01 allegata lo stallo a raso sotto copertura "pompeiana".

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Superficie complessiva di circa mq **50,00**
E' posto al piano: PT
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'u.i. è identificata con il numero: n. 5/2; ha un'h. utile interna di circa m. varie media h. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Miniappartamento in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	50,00	1,00	50,00	€ 1.150,00
			50,00		**50,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] veniva trasformata in [redacted]

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

[redacted] **dal 09/07/1999 ad oggi (attuale proprietario)**
. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.
Identificativo corpo: Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/A
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***
Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] in liquidazione; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **SI**

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:
comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate; Agenzie immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale
.

8.3 Valutazione corpi:

Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Miniappartamento in villa d'epoca	50,00	€ 1.150,00	€ 57.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 57.500,00
Valore Corpo	€ 57.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.500,00
Valore di stima	€ 57.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Miniappartamento PT in villa VE MIRA	Abitazione di tipo economico [A3]	50,00	€ 57.500,00	€ 57.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -206,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobileal netto decurtazioni nello stato di fatto in cui sitrova: **€ 57.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14
Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito
Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 09 MIRA141/14_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	009 - MIRA 141/12 Miniappartamento in villa
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Miniappartamento PT in villa d'epoca VE MIRA 141/14:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 14, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5/A, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 49 mq, rendita € 219,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **57.000,00 €**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 10 monolocale con soffitta finestrata P1-2 ca. 85 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 5/B Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 15
Proprietà [redacted] 1/1 - Valore Lotto 93.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Monolocale con soffitta finestrata al P1°-2° e ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/B

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted], foglio 23, particella 141, subalterno 15, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5/B, piano P1°-2°, comune Mira, categoria A3, cl. 3, consistenza 3 vani, superficie 66 mq, rendita € 263,39
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica e integrazione
Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006
Numero pratica: **2006/335**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15

Monolocale con soffitta finestrata ex novo restaurato nel 2007 al P1° e 2° con ingresso condominiale in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).
Composto da un locale unico al P1° e soffitta con bagnoal P2°.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, viene ipotizzato e evidenziato in T01 allegata lo stallo a raso sotto copertura "pompeiana".

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Superficie complessiva di circa mq **85,00**
E' posto al piano: PT
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'u.i. è identificata con il numero: n. 5; ha un'h. utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento PT in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	85,00	1,00	85,00	€ 1.100,00
			85,00		**85,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] alla [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted] modificava la propria ragione sociale [redacted] Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la Società [redacted]

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

09/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.
Identificativo corpo: Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/B 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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] in liquidazione; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: NO

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

8.3 Valutazione corpi:

Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento PT in villa d'epoca	85,00	€ 1.100,00	€ 93.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.500,00
Valore Corpo	€ 93.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.500,00
Valore di stima	€ 93.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monolocale con soffitta in villa VE MIRA 141/15	Abitazione tipo economico [A3]	85,00	€ 93.500,00	€ 93.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -206,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15
Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 10 MIRA141/15_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	010 - MIRA 141/15 Monolocale con soffitta in villa
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Monolocale con soffitta in villa d'epoca VE MIRA 141/15:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Monolocale con soffitta in villa VE MIRA 141/15:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], foglio 23, particella 141, subalterno 15, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5/B, piano P1°-2°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 66 mq, rendita € 263,39
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **93.000,00 €**

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

LOTTO 11 appartamento P1 ca. 72 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 5/C Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 141 Sub 16
Proprietà [redacted] 1/1 - Valore Lotto 90.000,00 Euro

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

Esecutato: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al P1° con ingresso condominiale in villa d'epoca a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)
Caratteristiche zona: centrale normale **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/C

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 141, subalterno 16, indirizzo Mira Vicolo G. Verdi n. 5/C, piano P1°, comune Mira, cat. A3, cl. 3, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita € 307,29
Derivante da: variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 dalla seguente u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 5 a sua volta già derivante da variazione per divisione/fusione/ampliamento/ristrutturazione n. 30642.1/2007 del 09.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 697 - NCEU Fg. 23 Mapp. 699 a loro volta già derivanti da variazione per demolizione totale/divisione n. 8694.1/2004 del 29.03.2004 dalle seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 3 - NCEU Fg. 23 Mapp. 143 Sub 1 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "cielo/terra" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 141 ente urbano mq 680 Pertinenti alla villa d'epoca i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 6 BCNC (area cortilizia) subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 7 BCNC (ingresso vano scala) comune ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 141 Sub 8 BCNC (portico) comune ai subalterni 9,10,11 PT
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted]

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

[redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca il numero civico
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica e integrazione
Non essendo irregolarità sostanziali si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2000/128** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare detto
Oggetto: **Ristrutturazione con cambio d'uso**
Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 2000/7513
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2003/1578** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 1578
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/302**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 302
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2006/304**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Accertamento compatibilità paesaggistica**
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **Sanatoria**
Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 2006/15752
Rilascio in data 22/09/2006 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008
NOTE: SABAP parere di compatibilità su domanda Prot. n. 7926 del 07.06.2006

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Numero pratica: **2006/335**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 29/05/2006 al n. di prot. 17545
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Numero pratica: **2007/414**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico)
Per lavori: **Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero complesso immobiliare**
Oggetto: **variante**
Presentazione in data 25/06/2007 al n. di prot. 20618
Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 88/2008

Conformità edilizia: *Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia*

4.1 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A2 "Centro Storico"
Norme tecniche di attuazione:	Recupero edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, ricadente all'interno di fascia soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16

Appartamento ex novo restaurato nel 2007 al P1° ben esposto (sud) con ingresso condominiale in villa d'epoca derivante da recupero e restauro d'edificio di interesse storico documentale vincolato dal PRG con grado di protezione 2, sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio). Composto da un soggiorno-pranzo, 2 camere, bagno.
Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, vengono ipotizzati e evidenziati in T01 allegata gli stalli a raso sotto copertura "pompeiana" e in area cortilizia.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted]
Superficie complessiva di circa mq **72,00**
E' posto al piano: P1
L'edificio è stato costruito nel: Complesso residenziale preottocentesco
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 5; ha un'h. utile interna di circa m. 2,50
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3
Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P1° in villa d'epoca	sup lorda di pavimento	0	72,00	1,00	72,00	€ 1.255,00
			72,00		**72,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. mercato min (€/mq): 1.200-1.600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
- Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto 19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da [redacted] alla [redacted] il diritto di intera piena proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;
- Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la [redacted]
- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted]

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.
Identificativo corpo: Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/C
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.

06.01. ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [redacted] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ; Note: Sequestro autorizzato sino la concorrenza di Euro 4.000.000,00 La procura Regionale Lombardia chiede la trascrizione a favore dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [redacted] in liquidazione; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **NO**

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Mira; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Entrate; Agenzie immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: MIRA, Fascia/zona: Centrale/MIRA e ORIAGO, Codice di zona catastale: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.360,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento P1° in villa d'epoca	72,00	€ 1.255,00	€ 90.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.360,00
Valore Corpo	€ 90.360,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.360,00
Valore di stima	€ 90.360,00

Riassunto:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento P1° VE MIRA	Abitazione tipo economico [A3]	72,00	€ 90.360,00	€ 90.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -66,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Atto di asservimento	€ 0,00

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobileal netto decurtazioni nello stato di fatto in cui sitrova: **€ 90.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:
Identificativo corpo: Appartamento P1° in villa d'epoca VE MIRA 141/16
Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati
ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria
ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria
ALLEGATI LOTTO 11 MIRA141/16_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	011 - MIRA 141/16 Appartamento in villa d'epoca
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento P1° in villa VE MIRA 141/16:** 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento P1° in villa VE MIRA 141/16:** Fg. 23, Mapp. 141, Sub 16, Mira Vicolo G. Verdi n. 5/C, P1°, Comune Mira, cat, A3, cl. 3, cons. 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita € 307,29
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **90.000,00 €**

Data generazione:
23-09-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A
ARCHITETTO
ROBERTO PLATANIA
N° 1483

Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919498edb280e25a83a85ec6c39