# Tribunale di Venezia PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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



N° 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. 3\_MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI MAPPALE 140 CASA PLURIFAM. E CASA UNIFAMILIARE MAPPALE 431 DUPLEX SU SCHIERA

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



Lotto 012-140/14 Monoloc. PT palazzina - Lotto 013-140/15 Miniapp. PT palazzina Lotto 014-140/16 Monoloc. P1 palazzina, Lotto 015-140/17 Miniapp. P1 palazzina, 016 - MIRA 140/18 casa unifamiliare duplex PT-1 con portico 017- 431/5 Appartam. duplex su schiera, 018-431/6 Appartam. duplex su schiera

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



# Riassunto perizia

## LOTTO 12

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/2 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Monolocale PT con ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare a

1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 012 - MIRA 140/14 Monolocale in palazzina plurifamiliare

Corpo Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/2

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro propositi della propositi

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro 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 € 34.300.00

## **LOTTO 13**

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/1 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Miniappartamento PT con ingresso condominiale in palazzina

plurifamiliare a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 013 - MIRA 140/15 Miniappartamento in palazzina plurifamiliare

Corpo Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/1

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro propositi del la contro propositi del contro 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

 Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro 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 € 47.400,00



# Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919496edb280e25a83a85ec8c39

#### LOTTO 14

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/4 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Monolocale P1º con ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare a

1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 014 - MIRA 140/16 Monolocale in palazzina plurifamiliare

Corpo Monolocale P1° in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/4

Quota e tipologia del diritto 1/1

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa 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

 Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro 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 € 34.300,00

#### LOTTO 15

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/3 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Miniappartamento P1º con ingresso condominiale in palazzina

plurifamiliare a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 015 - MIRA 140/17 Miniappartamento in palazzina plurifamiliare

Corpo Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/3

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

#### Gravami e Oneri

 Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa 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

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro Derivante da: Verbale Pianoramento 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 € 51.450,00



#### LOTTO 16

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

Descrizione generica: Casa unifamiliare su 2 livelli PT e 1º con ingresso indipendente da

portico pertinenziale sita a 1 km da Piazza nove martiri (Municipio) Identificativo Lotto: 016 - MIRA 140/18 casa unifamiliare 2 livelli

Corpo Casa unifamiliare VE MIRA 140/18: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/D

Quota e tipologia del diritto 1/1

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro

: 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

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro 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 € 130.200,00

#### LOTTO 17

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 9 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Appartamento PT e 1º con ingresso autonomo su schiera a 1 km da

Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 017 - MIRA 431/5 Appartamento in duplex su schiera

Corpo Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 9

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro

  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
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro 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 € 89.000,00



#### LOTTO 18

Bene: Vicolo Giuseppe Verdi, n. 7 - Mira Vecchia - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Appartamento PT e 1º con ingresso autonomo su schiera a 1 km da

Piazza nove martiri (Municipio)

Identificativo Lotto: 018 - MIRA 431/6 Appartamento in duplex su schiera

Corpo Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/6: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 7

Quota e tipologia del diritto 1/1 di

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro produccio dell'Erario dello Stato. ANNOTAZIONE del 14.11.2019 37731/4916 Sentenza condanna esecutiva
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro da la Contro de la Contro del Contro de la Contro del Contro de la Contro del

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 138.250,00

# Sommario

LOI	TO 12_140/14 MONOLOCALE PT MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 13/2	
100 100	tide a ministrative via transporter de la catala de roma a mandra de la transporte à del California de la transporte de la catala de la	
10	quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	12
llo	quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	12
IIIo	quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	12
		800
IVo	quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	13
V°	quesito - Stato possesso e provenienza	14
VI°	quesito - Vincoli e oneri giuridici	15
VIIº	quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	15
VIII	quesito - Valutazione complessiva dei beni	15
IXº	quesito - Valutazione della sola quota indivisa	17
Xº	quesito - Allegati	17
2000		
XIo	quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	17
XII°	quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	17
LOT	TO 05_140/15 MINIAPPARTAMENTO PT MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 13/1	
10	guarita. Camplatarra da cumantariana trassiziani titali gaguista vantannali	10
lo	quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	18
llo	quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	18
<u>IIIº</u>	quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	18
IVº	quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	19
V°	quesito - Stato possesso e provenienza	20
VI°	quesito - Vincoli e oneri giuridici	21
VIIº	quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	21
1/1110	Paradto Valutarione complexiva dei beni	21
VIII	quesito - Valutazione complessiva dei beni	21
IXº	quesito - Valutazione della sola quota indivisa	23
Χ°	quesito - Allegati	23
XI°	quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	23
VIIO	aussita. Sahama idantificativa dai hani da narra all'asta	22

LOT	TO 06_140/16 MONOLOCALE P1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 13/4	
lo	quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	24
llo	quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	24
IIIo	quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	24
IV°	quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	25
V°	quesito - Stato possesso e provenienza	26
VI°	quesito - Vincoli e oneri giuridici	27
VIIº	quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	27
VIII	quesito - Valutazione complessiva dei beni	27
IXº	quesito - Valutazione della sola quota indivisa	29
Xº	quesito - Allegati	29
XIº	quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	29
XII°	quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	29
LOT	TO 07_140/17 MINIAPPARTAMENTO DUPLEX P1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 13/	3
lo	quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	30
llo	quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	30
IIIo	quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	30
IV°	quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	31
V°	quesito - Stato possesso e provenienza	32
VI°	quesito - Vincoli e oneri giuridici	33
VIIº	quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	33
VIII	quesito - Valutazione complessiva dei beni	33
IX°	quesito - Valutazione della sola quota indivisa	35
Χ°	quesito - Allegati	35
XI°	quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	35
XIIo	quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	35



LOT	TO 08_140/18 CASA UNIFAMILIARE PT-1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 5/D	
lo	quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	36
llo	quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	36
IIIo	quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	36
IV°	quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	37
۷°	quesito - Stato possesso e provenienza	38
VI°	quesito - Vincoli e oneri giuridici	39
VIIº	quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	39
VIII	quesito - Valutazione complessiva dei beni	39
IX°	quesito - Valutazione della sola quota indivisa	41
Χ°	quesito - Allegati	41
XI°	quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	41
XIIº	quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	41

# LOTTO 09\_431/5 MINIAPPARTAMENTO DUPLEX PT-1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 9 1º quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali 42 Ilº quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale IIIº quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia 43 V° quesito - Stato possesso e provenienza 44 VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici 45 VII<sup>o</sup> quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute VIIIº quesito - Valutazione complessiva dei beni 45 IXº quesito - Valutazione della sola quota indivisa 47 X° quesito - Allegati 47 XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA 47 XIIº quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta 47

# LOTTO 10 431/6 APPARTAMENTO DUPLEX PT-1 MIRA VICOLO GIUSEPPE VERDI N. 7 1º quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali IIº quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale IIIº quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari 48 IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia 49 V° quesito - Stato possesso e provenienza 50 VI<sup>o</sup> quesito - Vincoli e oneri giuridici 51 51 VII<sup>o</sup> quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute 51 VIIIº quesito - Valutazione complessiva dei beni IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa 53 Xº quesito - Allegati 53 XI<sup>o</sup> quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA 53 XIIº quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta 53

#### Quesiti

- 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;
- 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:

- · iscrizion
- · pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 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;

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 Seria#; 316cc919496edb280e25a83a85ec6c39

- 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.
- 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;
- 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
  - valore attribuito.

#### Premessa:

PROPRIETA' 1/1 BENI VENEZIA

MAPPALE 140 FABBRICATO DENOMINATO "E" nn. anagrafici 13/2- 13/1-13/4- 13/3

Lotto 12\_Sub14 Monolocale PT con piccolo scoperto pertinenziale n. 13/2;

Lotto 13\_Sub15 Miniappartamento PT n. 13/1;

Lotto 14 Sub16 Monolocale P1° n. 13/4;

Lotto 15\_Sub17 Miniappartamento P1° n. 13/3;

MAPPALE 140 n. anagrafico n. 5D Lotto 16\_Sub18 Casa unifamiliare in duplex PT e 1°;

MAPPALE 431 nn. anagrafici n. 9 e 7 Lotto 17\_Sub 05 Appartamento duplex PT e 1° su schiera n. 9; Lotto 18\_Sub 06 Appartamento duplex PT e 1° su schiera n. 7;



Vicolo G. Verdi, 13/2 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 140 Sub 14
Proprietà 1/1 - Valore Lotto 34.300,00 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:

# Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Monolocale PT con ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare 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: Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 23, particella 140, subalterno 14, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 13/2, piano PT, comune Mira, categoria A3, classe 3, cons. 1,5 vani, superficie 39 ma, rendita € 131,70 Derivante da: variazione per divisione/ampliamento/demolizione parziale/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32516.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 graffata al Mapp. 433 Sub 3, giusta variazione per modifica identificativo n. 18071.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 graffata al Mapp. 433 Sub 4, giusta variazione per modifica identificativo n. 18072.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 graffata al Mapp. 433 Sub 5, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 graffata al Mapp. 432 Sub 1, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "terra/cielo" su area censita NTC partita 1 Fg. 23 Mapp. 140 ente urbano ma 590 Pertinenti alla palazzina plurifamiliare i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 12 BCNC (area cortilizia) sub comune ai subb 13,14,15,16,17,18 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 13 BCNC (ingresso vano scala, ripostiglio, pianerottolo P1°) comune ai subb 14,15,16,17 PT-1

Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto
 Paa. 12 di 53

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da

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

 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

#### 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: 2000/127 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7512

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2008 al n. di prot. 2007/803

- 4.1 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A
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#: 316cc919496edb280e25a83a85ec8c39

#### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14

Miniappartamento ex novo al PT esposto a sud in schiera rurale di interesse storico monumentale compreso nella zona Centro Storico, derivante da recupero e restauro del 2007 martiri l'edificio sito ca. 1 km da Piazza nove (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 evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 40,00

E' posto al piano: PT-1º

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 9; ha un'h. utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Monolocale in palazzina plurifamiliare	sup lorda di pavimento	0	40,00	1,00	40,00	€ 865,00

40,00 40,00

#### 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: Ilº 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

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

- 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

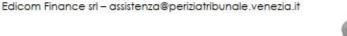
dal 09/07/1999 a oggi (attuale

### proprietario)

In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383. Identificativo corpo: Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/2 Libero

Pag. 14 di 53



# 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 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 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;

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 PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monolocale in palazzina plurifamiliare	40,00	€ 865,00	€ 34.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.600,00
Valore Corpo	€ 34.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.600,00
Valore di stima	€ 34.600,00

#### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monolocale PT in palazzina MIRA	Abitazione tipo economico [A3]	40,00	€ 34.600,00	€ 34.600,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti €-6,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

#### Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00

Pag. 16 di 53



#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 34.300,00

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14
Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

	punto del quesito a 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 12 MIRA140/14\_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

# Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

	cesimo punto del quesito tivo dei beni da porre all'asta
Lotto	012 - MIRA 140/14 Monolocale in palazzina plurifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Monolocale PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/14: Identificato al catasto Fabbricati :
	foglio 23, particella 140, subalterno 14, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 13/2, piano PT, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 39 mq, rendita € 131,70
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>34.300,00</b> €



# LOTTO 13 miniappartamento PT in palazzina plurifamiliare ca. 45 mq a MIRA VE

Vicolo G. Verdi, 13/1 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 140 Sub 15 1/1 - Valore Lotto 47.400,00 Euro Proprietà

# Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acauisto 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:

# Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Miniappartamento PT con ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare 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: Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/1

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 23, particella 140, sub 15, Vicolo G. Verdi, n. 13/1, PT, comune Mira, categoria A3, cl. 3, consistenza 2,5 vani, sup. 45 mq, rendita € 219,49

Derivante da: variazione per divisione/ampliamento/demolizione parziale/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32516.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 graffata al Mapp. 433 Sub 3, giusta variazione per modifica identificativo n. 18071.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 graffata al Mapp. 433 Sub 4, giusta variazione per modifica identificativo n. 18072.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 graffata al Mapp. 433 Sub 5, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 graffata al Mapp. 432 Sub 1, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "terra/cielo" su area censita NTC partita 1 Fg. 23 Mapp. 140 ente urbano ma 590 Pertinenti alla palazzina plurifamiliare i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 12 BCNC (area cortilizia) sub comune ai subb 13,14,15,16,17,18 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 13 BCNC (ingresso vano scala, ripostiglio, pianerottolo P1°) comune subb 14,15,16,17 PT-1

> Pag. 18 di 53 Ver. 3.2.1 Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.venezia.it





- 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

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

- 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

#### 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: 2000/127 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7512

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2008 al n. di prot. 2007/803

- 4.1 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A
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



# Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919496edb280e25a83a85ec6c39

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: Miniappartam. di tipo economico [A3] PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15

Miniappartamento ex novo al PT esposto a nord e a est, ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare derivante da recupero e restauro del 2007 l'edificio è sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).

E' composto da soggiorno-pranzo, camera e 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 evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 45,00

E' posto al piano: PT

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 13/1; ha un'h. utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Miniappartam ento in palazzina plurifamiliare	sup lorda di pavimento	0	45,00	1,00	45,00	€ 1.060,00

45,00 45,00

#### 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: Ilº 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimoval 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

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

 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

> veniva trasformata dal 09/07/1999 a oggi (attuale

veniva trasformata

proprietario)

. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383. Identificativo corpo: Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/1 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

6.1.4 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 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 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;

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 palazzina plurifam. VE MIRA 140/15. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Miniappartamento ir palazzina plurifamiliare	45,00	€ 1.060,00	€ 47.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.700,00
Valore Corpo	€ 47.700,00
Valore Accessori	€0,00
Valore complessivo intero	€ 47.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 47.700,00
Valore di stima	€ 47.700,00

#### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Miniappartamento PT in palazzina. VE MIRA 140/15	Abitazione di tipo economico [A3]	45,00	€ 47.700,00	€ 47.700,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti €-6,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15

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

€ 47.400,00

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15 Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

	punto del quesito
valutazione della	a 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 13 MIRA140/15\_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	013 - MIRA 140/14 Miniappartamento in palazzina plurifamiliare				
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/15: 1/1 di Piena proprietà				
Identificativo catastale	Corpo Miniappartamento PT in palazzina plurifam.  VE MIRA 140/15:  Identificato al catasto Fabbricati:  , foglio 23, particella 140, subalterno 15, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 13/1, piano PT, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 219,49				
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 47.400,00€				



Vicolo G. Verdi, 13/4 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 140 Sub 16
Proprietà 1/1 - Valore Lotto 34.300,00 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:

# Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Intestazione:

Monolocale P1° con ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare 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: Monolocale P1° in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/4

Identificato al catasto Fabbricati:

23, particella 140, subalterno 16, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 13/4, piano P1º, comune Mira, categoria A3, cl. 3, cons. 1,5 vani, superficie 38 ma, rendita € 131,70 Derivante da: variazione per divisione/ampliamento/demolizione parziale/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32516.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 graffata al Mapp. 433 Sub 3, giusta variazione per modifica identificativo n. 18071.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 graffata al Mapp. 433 Sub 4, giusta variazione per modifica identificativo n. 18072.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 graffata al Mapp. 433 Sub 5, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 graffata al Mapp. 432 Sub 1, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "terra/cielo" su area censita NTC partita 1 Fg. 23 Mapp. 140 ente urbano ma 590 Pertinenti alla palazzina plurifamiliare i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 12 BCNC (area cortilizia) subalterni comune ai subb 13,14,15,16,17,18 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 13 BCNC (ingresso vano scala, ripostiglio, pianerottolo P1°) comune ai subalterni 14,15,16,17 PT-1

Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 09.07.1999, Rep. n. 2508 trascritto
 Paa. 24 di 53

Ver. 3.2.1

foglio

19.07.1999 nn. 13067/21383, veniva trasferito per la piena proprietà da

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

- 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

#### 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: 2000/127 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7512

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2008 al n. di prot. 2007/803

- 4.1 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A
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

# Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Monolocale P1º in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16

Monolocale ex novo al P1º esposto a est e ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare derivante da recupero e restauro del 2007 l'edificio è 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 evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 40,00

E' posto al piano: P1º

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 13/4; ha un'h. utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Monolocale in palazzina plurifamiliare	sup lorda di pavimento	0	40,00	1,00	40,00	€ 895,00

40,00 40,00

#### 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: Ilº 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

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

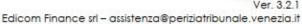
 Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290. la

dal 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 P1º in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16







#### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/4 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:

- 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 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 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

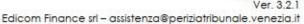
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

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 Entrate; Agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 1.200 ÷ 1.600 stato conservativo OTIMO

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 P1° in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.800,00.

Destinazione		Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Monolocale palazzina plurifamiliare	in	40,00	€ 895,00	€ 35.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.800,00
Valore Corpo	€ 35.800.00
Valore Accessori	€ 0.00
Valore complessivo intero	€ 35 800.00
Valore complessivo diritto e auota	€ 35.800.00
Valore di stima	€ 35.800.00

#### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Monolocale P1° in plurifam, MIRA	Abitazione tipo economico [A3]	40,00	€ 35.800,00	€ 35.800,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti €-6,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Monolocale P1° in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16

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

€ 34.300,00

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Monolocale P1º in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16 Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

■ 1 Max 1 Max 2 M	o punto del quesito la 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 14 MIRA140/16\_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

# Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

	cesimo punto del quesito tivo dei beni da porre all'asta
Lotto	014 - MIRA 140/16 Monolocale in palazzina plurifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Monolocale P1° in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Monolocale P1° in palazzina plurifam. VE MIRA 140/16: Identificato al catasto Fabbricati : Con
	foglio 23, particella 140, subalterno 16, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 13/4, piano P1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 38 mq, rendita € 131,70
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 34.300,00€



#### LOTTO 15 miniappartamento P1 in palazzina plurifamiliare ca. 45 mq a MIRA VE Vicolo G. Verdi, 13/3 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 140 Sub 17 1/1 - Valore Lotto 51.450,00 Euro Proprietà

# 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:

# Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Miniappartamento P1º con ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare 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: Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/3

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

23, Mapp. 140, sub 17, Vicolo G. Verdi, n. 13/3, piano P1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. 45 mg, rendita € 219,49

Derivante da: variazione per divisione/ampliamento/demolizione parziale/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32516.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 graffata al Mapp. 433 Sub 3, giusta variazione per modifica identificativo n. 18071.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 graffata al Mapp. 433 Sub 4, giusta variazione per modifica identificativo n. 18072.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 graffata al Mapp. 433 Sub 5, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 graffata al Mapp. 432 Sub 1, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "terra/cielo" su area censita NTC partita 1 Fg. 23 Mapp. 140 ente urbano ma 590 Pertinenti alla palazzina plurifamiliare i Pag. 30 di 53

Ver. 3.2.1



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

sequenti enti comuni: - NCEU Fq. 23 Mapp. 140 Sub 12 BCNC (area cortilizia) sub comune subb 13,14,15,16,17,18 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 13 BCNC (ingresso vano scala, ripostiglio, pianerottolo P1°) comune ai subb 14,15,16,17 PT-1

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

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
- 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

#### 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: 2000/127 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

detto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7512

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2008 al n. di prot. 2007/803

4.1 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A
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

# Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#; 316cc919496edb280e25a83a85ec6c39

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

# Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17

Miniappartamento ex novo al PT esposto a nord e a est, ingresso condominiale in palazzina plurifamiliare derivante da recupero e restauro del 2007 l'edificio è sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio).

E' composto da soggiorno-pranzo, camera e 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 evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 45,00

E' posto al piano: P1º

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n. 13/3; ha un'h. utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Miniappartam palazzina plurifamiliare	sup lorda di pavimento	0	45,00	1,00	45,00	€ 1.150,00

45,00 45,00

#### 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: Ilº 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

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
- 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

dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i

proprietario/i)

ezia.it

. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383.

Identificativo corpo: Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 13/3 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.

6.1.4 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

      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 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 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 palazzina plurifam. VE MIRA 140/17. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Miniappartamento ir palazzina plurifamiliare	45,00	€ 1.150,00	€ 51.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.750,00
Valore Corpo	€ 51.750,00
Valore Accessori	€0,00
Valore complessivo intero	€ 51.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.750,00
Valore di stima	€ 0,00

#### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Miniappartamento P1 n palazzina plurifam. VE MIRA 140/17	Abitazione di tipo economico [A3]	45,00	€ 51.750,00	€ 51.750,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Arrotondamenti € -6,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

## Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17

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

€ 51.450,00

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17 Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

	o punto del quesito lla 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 15 MIRA140/17\_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

# Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

The state of the s	cesimo punto del quesito tivo dei beni da porre all'asta
Lotto	015 - MIRA 140/17 Miniappartamento in palazzina plurifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Miniappartamento PT in palazzina plurifam. VE MIRA 140/17: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Miniappartamento PT in palazzina plurifam.  VE MIRA 140/17:  Identificato al catasto Fabbricati:  C.F.  foglio 23, particella 140, subalterno 17, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 13/3, piano P1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, rendita € 219,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 51.450,00€



#### LOTTO 16 casa unifamiliare con portico PT-1 ca. 90 mq a MIRA VE Vicolo G. Verdi, 5/D Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 140 Sub 18 1/1 - Valore Lotto 130.200,00 Euro Proprietà

# 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:

# Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Casa unifamiliare su 2 livelli PT e 1º con ingresso indipendente da portico pertinenziale, sita 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: Casa unifamiliare VE MIRA 140/18.

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

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foalio 23, particella 140, subalterno 18, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 5/D, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 75 mg, rendita € 307,29

Derivante da: variazione per divisione/ampliamento/demolizione parziale/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32516.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 8 graffata al Mapp. 433 Sub 3, ajusta variazione per modifica identificativo n. 18071.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 9 graffata al Mapp. 433 Sub 4, giusta variazione per modifica identificativo n. 18072.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 10 graffata al Mapp. 433 Sub 5, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 L'u.i. Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 a sua volta derivava da Fg. 23 Mapp. 140 Sub 11 graffata al Mapp. 432 Sub 1, giusta variazione per modifica identificativo n. 18077.1/2006 del 15.06.2006 Queste u.i. costituisconmo fabbricato "terra/cielo" su area censita NTC - partita 1 Fg. 23 Mapp. 140 ente urbano ma 590 Pertinenti alla palazzina plurifamiliare i seguenti enti comuni: - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 12 BCNC (area cortilizia) subalterni comune ai subb 13,14,15,16,17,18 PT - NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 13 BCNC (ingresso vano scala, ripostiglio, pianerottolo P1º) comune ai subalterni



### 14.15.16.17 PT-1

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

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

 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

### 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:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7513

Abitabilità/agibilità in data 09/04/2008 al n. di prot. 2007/89

- 4.1 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09,06.2002
Zona omogenea:	A
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

# Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 316cc919496edb280e25a83a85ec6c39

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] Casa unifamiliare VE MIRA 140/18

Casa unifamiliare su 2 livelli PT e 1º con ingresso indipendente da portico pertinenziale, edificio ex novo al PT e 1º esposto principalmente a est, derivante da recupero e restauro del 2007 l'edificio è sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio). E' composto da soggiorno-pranzo, e bagno al PT, mentre al P1º è posta un'ampia camera con spazio

Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, viene evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 90,00

E' posto al piano: PT-1°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'u.i. è identificata al n.: n. 5/D; ha un'h utile interna di circa m. varie PT 2,70 e P1° 2,90

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sup lorda pavimento	0	90,00	1,00	90,00	€ 1.450,00
	sup lorda pavimento	sup lorda 0 pavimento	sup lorda 0 90,00 pavimento	sup lorda 0 90,00 1,00 pavimento	sup lorda 0 90,00 1,00 90,00 pavimento

90,00 90,00

### 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: Ilº 2019 Zona: Mira Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. di 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

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

 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

veniva trasformata in

### dal 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: Casa unifamiliare VE MIRA 140/18

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 5/D 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:

Massima

6.1.4 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 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 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 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:

### Casa unifamiliare VE MIRA 140/18. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Miniappartamento in palazzina plurifamiliare	90,00	€ 1.450,00	€ 130.500,00
Stima sintetica comparat	tiva parametrica del co	oaro	€ 130.500.00
Valore Corpo			€ 130.500.00
Valore Accessori			€ 0.00
Valore complessivo interd	0		€ 130.500.00

### Riassunto:

8.5 Arrotondamenti

Valore di stima

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casaunifamiliare VE MIRA 140/18	Abitazione tipo economico [A3]	90,00	€ 130.500,00	€ 130.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore complessivo diritto e auota

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Casa unifamiliare VE MIRA 140/18

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00



€ 130.500.00

€ 130.500.00

€-6,00

### Prezzo base d'asta del lotto:

8bis Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 130.200,00

### Classamento energetico dell'immobile:

### Identificativo corpo: Casa unifamiliare VE MIRA 140/18

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 16 MIRA140/18\_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime della IVA fiscale vendita: Soggetto

	cesimo punto del quesito tivo dei beni da porre all'asta
Lotto	016 - MIRA 140/18 casa unifamiliare 2 livelli
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Casa unifamiliare VE MIRA 140/18: 1/1 di Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Casa unifamiliare VE MIRA 140/18: Fg. 23, Mapp. 140, Sub 18, Vicolo G. Verdi, n. 5/D, PT-1°, Comune Mira, cat. A3, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. 75 mq, rendita € 307,29
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 130.200,00 €



# Vicolo G. Verdi, 9 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 431 Sub 5 Proprietà 1/1 - Valore Lotto 89.000,00 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:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento PT-1° con ingresso autonomo su schiera 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-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 9

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

23, particella 431, subalterno 5, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 9, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, rendita € 351,19

Derivante da: Le u.i. NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Subb 5 e 6 derivano da variazione per divisione/fusione/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32517.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 1 - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 2 derivante giusta variazione per modifica identificativo n. 18065.1/2006 del 15.06.2006 dalle seguenti u.i. - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 5 Le citate u.i. fanno parte di maggior fabbricato insistente su area NCT partita 1 Fg. 23 Mapp. 431 ente urbano mq 160 - 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

il diritto di intera piena

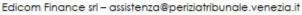
proprietà degli immobili di Mira (VE) NCEU Fg. 23 Mapp. 140 Sub 4, Mapp. 140 Sub 5, Mapp. 140 Sub 10 graffato Mapp. 433 Sub 5, Mapp. 140 Sub 11 graffato alla Mapp. 432 Sub 1, Mapp. 141 Sub 3, Mapp. 143 Sub 1;

 Scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957, la

Con atto di compravendita rogito notaio N.

Pag. 42 di 53

Ver. 3.2.1





Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la

### <u>Irregolarità e Spese:</u>

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca indicazione n. civico e bagno PT Regolarizzabili mediante: DOCFA

### Catasto NON conforme lo stato dei luoghi bagno al PT non legittimato

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2000/127 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7512

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2008 al n. di prot. 2007/803

### 4.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Bagno al PT non legittimato Regolarizzabili mediante: Messa in pristino stato quo ante o Sanatoria + DOCFA

Sanzione Sanatoria: € 1.000,00

Redazione progetto: € 2.500,00

DOCFA: € 850,00

Oneri Totali: € 4.350,00

Per quanto sopra NON 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A
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

### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5

Appartamento in duplex ex novo al PT e 1º esposto a sud con ingresso indipendente su schiera rurale minore di interesse storico-documentale derivante da recupero e restauro del 2007 l'edificio è sito a ca. 1 km da Piazza nove martiri (Municipio). Composto al PT da soggiorno-pranzo con bagno (non legittimato) e al P1º da 2 camere 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 evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa ma 75,00

E' posto al piano: PT-1º

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'u.i. è identificata con il numero: n. 9: ha un'h. utile interna di circa m. PT. h. 2,50 P1° 2,60

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento indipendente su schiera	sup lorda di pavimento	0	75,00	1,00	75,00	€ 1.250,00

75,00 75,00

### 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: IIº 2019 Zona: Mira Tipo di destinazione:

Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. di 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

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

 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

a.it

. dal 09/07/1999 a oggi (attuale

proprietario)

In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, il 19/07/1999, ai nn. 13067/21383. Identificativo corpo: Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 9 Libero

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- 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:

06.01. Altre limitazioni d'uso:

- 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 Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 4900000,00; 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 liquidazione; Derivante da: Verbale Pianoramento 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

### 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

Pag. 45 di 53 Ver. 3.2.1



Firmato Da: PLATANIA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 3160c919496edb280e25a83a85ec6c39

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-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.750,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento indipendente su schiera	75,00	€ 1.250,00	€ 93.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.750,00
Valore Corpo	€ 93.750.00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.750,00
Valore di stima	€ 93.750,00

### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento PT- 1° in duplex	Abitazione tipo economico [A3]	75,00	€ 93.750,00	€ 93.750,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.350,00

Arrotondamenti €-106,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

### Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5

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



### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 89.000,00

### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5 Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

The state of the s	o punto del quesito ella 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 17 MIRA431/5\_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

사용 가장 가장 가장 하는 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이 없다.	cesimo punto del quesito tivo dei beni da porre all'asta
Lotto	017 - MIRA 431/5 Appartamento in duplex su schiera
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5: 1/1 di proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/5:  Identificato al catasto Fabbricati : con C.F.  , foglio 23, particella 431, subalterno 5, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 9, piano PT-1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, rendita € 351,19
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 89.000,00€



### LOTTO 18 appartamento in duplex PT-1 ca. 110 mq a MIRA VE Vicolo G. Verdi, 7 Loc. Mira Vecchia Fg. 23 Mapp. 431 Sub 6

Proprietà 1/1 - Valore Lotto 143.000,00 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:

### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento in duplex PT-1° con ingresso autonomo su schiera 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 duplex su schiera VE MIRA 431/6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira Vecchia, Vicolo Giuseppe Verdi, n. 7

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

23, particella 431, subalterno 6, indirizzo Vicolo G. Verdi, n. 9, piano P1-1°, comune Mira, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 111 mq, rendita € 395,09

Derivante da: Le u.i. NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Subb 5 e 6 derivano da variazione per divisione/fusione/diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione n. 32517.1/2007 del 18.07.2007 che ha soppresso le seguenti u.i.: - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 1 - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 2 derivante giusta variazione per modifica identificativo n. 18065.1/2006 del 15.06.2006 dalle seguenti u.i. - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 4 - NCEU Fg. 23 Mapp. 431 Sub 5 Le citate u.i. fanno parte di maggior fabbricato insistente su area NCT partita 1 Fg. 23 Mapp. 431 ente urbano mq 160 - 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

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

modificava la propria



ragione sociale in 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

### <u>Irregolarità e Spese:</u>

Sono state riscontrate le sequenti 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: 2000/127 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione, cambio d'uso e restauro recupero del complesso immobiliare

detto

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/03/2000 al n. di prot. Rilascio in data 03/08/2001 al n. di prot. 2000/7512

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2008 al n. di prot. 2007/803

### 4.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Bagno al PT non legittimato Regolarizzabili mediante: Messa in pristino stato quo ante o Sanatoria + DOCFA

Sanzione Sanatoria: € 1.000,00 Redazione progetto: € 2.500,00 DOCFA: € 850,00 Oneri Totali: € 4.350,00

Per quanto sopra NON 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 nº 1615 del 20.03.1992 esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	A
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
	Pag 49 di 5



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

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

## Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/6

Appartamento in duplex ex novo al PT e 1º esposto a sud con ingresso indipendente su schiera rurale minore di interesse storico-documentale derivante da recupero e restauro del 2007 l'edificio sito 1 km da Piazza martiri (Municipio). Composto al PT da soggiorno-pranzo con bagno (non legittimato) e al P1º da 2 camere con bagno stanza guardaroba. Al fine dell'applicazione dello standard urbanistico/Posto auto (legge 24 marzo 1989, n. 122 c.d. legge "Tognoli") e Regolamento Edilizio Comunale, viene evidenziato in T01 allegata lo spazio adestinato a parcheggi.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva di circa ma 110,00

E' posto al piano: PT-1°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'u.i. è identificata con il numero: n. 7; ha un'h. utile interna di circa m. PT. h. 2,50 P1° 2,60

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento indipendente su schiera	sup lorda di pavimento	0	110,00	1,00	110,00	€ 1.300,00

110,00 110,00

### 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: Ilº 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Sup. di riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. di 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

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, Ia

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



### 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.

Identificativo corpo: Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/6 Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Vicolo Giuseppe Verdi, n. 7 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:

Massima

6.1.4 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 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 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 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-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento indipendente su schiera	110,00	€ 1.300,00	€ 143.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 143.000,00
Valore Corpo	€ 143.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 143.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 143.000.00
Valore di stima	€ 143.000,00

### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento PT- 1º in duplex 431/6	Abitazione di tipo economico [A3]	110,00	€ 143.000,00	€ 143.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.350,00

Arrotondamenti €-106,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/6

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

€ 138.250,00

### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

### Identificativo corpo: Appartamento PT-1º in duplex su schiera VE MIRA 431/6

Attestazione Prestazione Energetica: NON 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 18 MIRA431/6\_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

	cesimo punto del quesito tivo dei beni da porre all'asta
Lotto	018 - MIRA 431/6 Appartamento in duplex
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento PT-1° in duplex VE MIRA 431/6: 1/1 di Proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento PT-1° in duplex su schiera VE MIRA 431/6: Fg. 23, Mapp. 431, Sub 6, Vicolo G. Verdi, n. 9, PT-1°, Comune Mira, cat. A3, cl. 3, cons. 4,5 vani, superficie 111 mq, rendita € 395,09
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 138.250,00€

Data generazione: 23-09-2020



Pag. **53 di 53** Ver. 3.2.1 Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it

