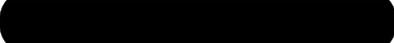


Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **341/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

- Lotto 1 - Unità immobiliare a Mestre, via Bezzecca 1**
- Lotto 2 - unità immobiliare a Jesolo, vicolo Grifone 9**
- Lotto 3 - unità immobiliare uso ufficio a Mestre, viale S.Marco 30**
- Lotto 4 - unità immobiliare uso abitativo a Mestre, viale S.Marco 30**
- Lotto 5 - unità immobiliare uso abitativo a Mestre, viale S.Marco 30**
- Lotto 6 - unità immobiliare uso garage a Mestre, viale S.Marco 22**
- Lotto 7 - unità immobiliare uso garage a Mestre, via Zanotto 8**
- Lotto 8 - terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia**
- Lotto 9 - unità immobiliare uso abitativo Meolo, via della Chiesa 12**
- Lotto 10 - unità immobiliare uso abitativo a Mestre, via Bressanone 4**
- Lotto 11 - unità immobiliare uso abitativo a Mestre, via Bressanone 4**
- Lotto 12 - unità immobiliare uso abitativo a Mestre, via Bressanone 4**
- Lotto 13 - unità immobiliare uso abitativo a Mestre, via Bressanone 4**
- Lotto 14 - unità immobiliare uso garage a Mestre, via Bressanone n°4**
- Lotto 15 - unità immobiliare uso garage a Mestre, via Bressanone n°4**
- Lotto 16 - unità immobiliare uso garage a Mestre, via Bressanone n°4**
- Lotto 17 - unità immobiliare uso garage a Mestre, via Bressanone n°4**
- Lotto 18 - unità immobiliare uso magazzino a Mestre, via Bressanone, 4**
- Lotto 19 - unità immobiliari a Mestre, via Vallon 100**
- Lotto 20 - unità immobiliare uso negozio a Mestre, via Irpinia, 35**
- Lotto 21 - unità immobiliare uso ufficio a Mestre, via Irpinia, 27**

Esperto alla stima: arch. Andrea Venturini
Codice fiscale: VNTNDR65H16L736R
Studio in: Cannaregio 3381 - 30121 Venezia
Telefono: 041721703
Fax: 041721703
Email: andrea@studioventurini.net
Pec: info@pec.studioventurini.net

Riassunto Perizia

Beni: - Immobili e terreni a Mestre, Jesolo e Meolo - Venezia (VE) - 30100

Descrizione generica: Trattasi di diverse unità ad uso residenziale, commerciale, direzionale ed alcuni terreni in provincia di Venezia.

Identificativo Lotto 1: Unità immobiliare a Mestre, via Bezzecca 1

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1, sub.1: Venezia (VE)

CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1, sub.2: Venezia (VE)

CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1, sub.3: Venezia (VE) CAP:

30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Corpo terreno ad uso seminativo: Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre

Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] piena proprietà, [redacted] residenza: [redacted]
[redacted] stato civile: [redacted] regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] quota: 1/6, tipologia del diritto: piena proprietà
[redacted] quota: 1/6, tipologia del diritto: piena proprietà
[redacted] quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; importo ipoteca: € 750.000,00; importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; importo ipoteca: € 733.000,00; importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169/806; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 717.135,85; importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 20/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013/1629; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo

ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 29.05.2018; importo ipoteca: € 366.090,69; importo capitale: € 500.000,00 in data 29/05/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 30/05/2018 ai nn. 17749/3037; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; importo ipoteca: € 442.557,67; importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

Valore lotto 1:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova:

€.527.000,00

Valore quota € 263.546

Identificativo Lotto: 2 - unità immobiliare a Jesolo, vicolo Grifone 9

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone: Jesolo (VE) CAP: 30016
frazione: Jesolo Lido, vicolo Grifone, 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] piena proprietà, c.f.: [REDACTED] residenza: [REDACTED]
stato civile: [REDACTED] regime patrimoniale: [REDACTED] data matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quota: ½, tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; importo ipoteca: € 1.000.000,00 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665/710; Note: La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; importo ipoteca: € 733.000,00; importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169/806;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 717.135,85; importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013/1629; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

Valore lotto 2:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova:

€.107.506,00

Valore quota € 53.753,00

Identificativo Lotto: 3 - unità immobiliare ad uso ufficio a Venezia, viale S.Marco 30 -sub.2

Corpo unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Mestre, viale San Marco, 30

Identificativo Lotto: 4 - unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30 – sub.3

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Mestre, viale San Marco, 30

Identificativo Lotto: 5 - unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30 – sub.8

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30: Venezia (VE)

CAP: 30173 frazione: Mestre, viale San Marco, 30

Identificativo Lotto: 6 - unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22 – sub.22

Corpo unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22: Venezia (VE) CAP: 30173

frazione: Mestre, Viale San Marco, 22

Identificativo Lotto: 7 - unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8

Corpo unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8: Venezia (VE) CAP: 30173 frazione:

Mestre, Via Zanotto, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà, [redacted] residenza: [redacted]
[redacted] stato civile: [redacted] regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; importo ipoteca: € 750.000,00; importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; importo ipoteca: € 733.000,00; importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169/806;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 717.135,85; importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447;
- pignoramento a favore di Italfondario Spa contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; a rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

Valore lotto 3:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€185.000,00

Valore lotto 4:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€205.000,00

Valore lotto 5:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€185.000,00**

Valore lotto 6:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€20.400,00**

Valore lotto 7:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€28.900,00**

Identificativo Lotto: 8 - terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia

Corpo terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia: Meolo (VE) CAP: 30020 frazione: Marteggia, via della Chiesa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà, [redacted] residenza: [redacted]
[redacted] stato civile: [redacted] regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami ed oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa-- contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 20/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013/1629;
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca volontaria attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 1.000.000; A rogito di notaio Caputo di Chioggia in data 08/03/2016 ai nn. 154528/20517; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 14/03/2016 ai nn. 7582/1257;
- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; A rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Valore lotto 8:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€860.000,00

Identificativo Lotto: 9 – unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, zona Marteggia sub.2 e 3

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12: Meolo (VE) CAP: 30020 frazione: Marteggia, via della Chiesa, 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà, [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED] stato civile: [REDACTED] regime patrimoniale: [REDACTED] data matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami ed oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: €

1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665

Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013;
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] 2018;
iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058;
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. 1857/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478;
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca volontaria attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 1.000.000; A rogito di notaio Caputo di Chioggia in data 08/03/2016 ai nn. 154528/20517; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 14/03/2016 ai nn. 7582/1257;
- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; A rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Valore lotto 9:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€328.000,00

Identificativo Lotto: 10 - unità immobiliare ad uso residenziale, via Bressanone 4, sub.1

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 11 - unità immobiliare ad uso residenziale, via Bressanone 4, sub.2

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 12 - unità immobiliare ad uso residenziale, via Bressanone 4, sub.3

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 13 - unità immobiliare ad uso residenziale, via Bressanone 4, sub.5

Corpo unità immobiliare ad uso residenziale: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 14 - unità immobiliare ad uso garage, via Bressanone 4, sub.7

Corpo unità immobiliare ad uso garage: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 15 - unità immobiliare ad uso garage, via Bressanone 4, sub.8

Corpo unità immobiliare ad uso garage: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 16 - unità immobiliare ad uso garage, via Bressanone 4, sub.9

Corpo unità immobiliare ad uso garage: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 17 - unità immobiliare ad uso garage, via Bressanone 4, sub.12

Corpo unità immobiliare ad uso garage: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Identificativo Lotto: 18 - unità immobiliare ad uso magazzino, via Bressanone 4, sub.13

Corpo unità immobiliare ad uso magazzino: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Bressanone, n°4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà, c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
[redacted] stato civile: [redacted] regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami ed oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478;
- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; A rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Valore lotto 10:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€104.000,00**

Valore lotto 11:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€90.000,00**

Valore lotto 12:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€105.000,00**

Valore lotto 13:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€104.000,00**

Valore lotto 14:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€12.000,00**

Valore lotto 15:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€14.000,00**

Valore lotto 16:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€14.000,00**

Valore lotto 17:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€11.500,00**

Valore lotto 18:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova: **€36.000,00**

Identificativo Lotto: 19 – unità immobiliari a Mestre, via Vallon,

Corpo unità immobiliare ad uso garage: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Vallon, 100

Corpo unità immobiliare ad uso appartamento: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Vallon, 100

Corpo unità immobiliare ad uso garage: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Vallon, 100

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà, c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
[redacted] stato civile: [redacted] regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami ed oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750000,00; Importo capitale: € 567196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867;

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478;
- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Valore lotto 19:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€158.000,00

Identificativo Lotto: 20 – unità immobiliare ad uso commerciale a Mestre, via Irpinia 35

Corpo unità immobiliare ad uso commerciale: Venezia (VE) 30172 frazione: Mestre, via Irpinia 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà, c.f.: [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED] stato civile: [REDACTED] regime patrimoniale: [REDACTED] data matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami ed oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: €

500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478;
- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; A rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Valore lotto 20:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€53.000,00

Identificativo Lotto: 21 – unità immobiliare ad uso direzionale a Mestre, via Irpinia 27

Corpo unità immobiliare ad uso direzionale: Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, via Irpinia 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà, c.f.: [REDACTED] residenza: [REDACTED]
[REDACTED] stato civile: [REDACTED] regime patrimoniale: [REDACTED] data matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami ed oneri

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 500.000,00 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018

ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478;

- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Valore lotto 20:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecniche
nello stato di fatto in cui si trova:

€64.000,00

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Venezia (VE)
Località/Frazione **Mestre, Jesolo e Meolo**

Lotto: 1 - Unità immobiliare a Mestre, via Bezzecca 1

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

█ c.f.: █ residenza: █

█ regime patrimoniale: █ data matrimonio: █

█ Codice fiscale: █ residenza: █

Regime Patrimoniale: █ data Matrimonio: █

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una villa singola, con relativa area scoperta attorno al fabbricato di dimensioni medie. L'immobile è posizionato sostanzialmente al centro del lotto, con affacci liberi su tutti e quattro i lati. Il prospetto principale si affaccia su via Bezzecca, laterale della strada statale 13 del "Terraglio". Su via Bezzecca è anche posto, oltre all'ingresso pedonale, anche quello carrabile. Gli altri affacci sono su lotti edificati da un lato, e su via Ceccherini e su s.s.13 del Terraglio dagli altri lati. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come residenziale di completamento, ed è collocata in prossimità dell'importante asse viario del Terraglio, dello svincolo che conduce all'autostrada A57 ed al passante di Mestre. Si precisa che, in epoca successiva alla costruzione del fabbricato, è stata realizzata una bretella di collegamento tra il centro e la tangenziale di Mestre con sovrappasso della statale 13. Tale infrastruttura ha un notevole impatto negativo sull'immobile pignorato, e questo aspetto verrà tenuto in considerazione all'atto della stima dello stesso.

Caratteristiche zona: Mestre-periferica;

Area urbanistica: residenziale-commerciale; a traffico intenso con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, via Bezzecca-linea trasporto ACTV 200 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale (A/7) a Mestre, via Bezzecca 1

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale (A/4) a Mestre, via Bezzecca 1

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage (C/6) a Mestre, via Bezzecca 1

Identificativo corpo: terreno ad uso seminativo a Mestre, via Bezzecca 1

Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] piena proprietà, c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
[redacted] stato civile: [redacted] regime patrimoniale: [redacted] data
matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata
a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio
129, particella 611, subalterno 1, indirizzo Via Bezzecca, 1, piano T-1°-2°, comune Venezia,
categoria A/7, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie mq. 300, rendita € €. 2.112,59
Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal
Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Identificato al catasto Fabbricati :

In testazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata
a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio
129, particella 611, subalterno 2, indirizzo Via Bezzecca, 1, piano T, comune Venezia, categoria A/4,
classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 96, rendita € €. 366,99
Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015, in atti dal 05.01.2016, proveniente dal
Comune di Venezia, sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia L736 (n.122/2016)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata
a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio
129, particella 611, subalterno 3, indirizzo Via Bezzecca, 1, piano T, comune Venezia, categoria C/6,
classe 4, consistenza 40 mq., superficie 40 mq., rendita € €. 223,11
Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune
di Venezia, sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736

Terreno agricolo sito in in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bezzecca, 1

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a
[redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione
censuaria Venezia, foglio 129, particella 611, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie
catastale 10 are 00 ca, reddito dominicale: € €. 7,64, reddito agrario: € €. 5,68

Derivante da: Variazione identificativo per allineamento mappe del 04.01.2016 in atti dal

04.01.2016. Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n.17/2016)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: M/12255/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche interne ed esterne, con variazione dei fori esterni, esecuzione di tramezzature interne e creazione di veranda mediante chiusura di poggiali

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1986/18212

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: Si specifica che il Comune di Venezia, con nota del 26.03.1992, successivamente reiterata in data 13.05.1999 e in data 28.07.2020, ha richiesto ai proprietari della documentazione integrativa necessaria alla definizione del condono edilizio. Alla data odierna non risulta che la proprietà abbia mai dato alcun seguito a tale richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1 e unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1

4.1.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al condono edilizio, unico atto edilizio rintracciato nell'archivio generale del Comune di Venezia, non risultano sostanziali difformità. Va peraltro segnalato, come indicato in precedenza, che tale atto edilizio in sanatoria non è ancora stato rilasciato in quanto, nonostante le numerose richieste di atti integrativi - ultima in termini di tempo lo scorso 20.07.2020 - nessuna documentazione è mai stata prodotta dalla proprietà.

richiesta di definizione di condono: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Si specifica che, stante le numerose richieste di atti integrativi rimaste inevase e riguardanti aspetti significativi per la regolarizzazione delle opere abusive, non si esclude che la stessa possa essere diniegata, con conseguente aggravio di spese per la messa in pristino della situazione antecedente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1, A/7

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1, A/4

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1 C/6

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Abitazione di tipo popolare [A4]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Terreno agricolo seminativo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	B - sottozona B3 residenziale di completamento, restante parte come Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità, viabilità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-61-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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
--	----

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi:

Abitazione in villini [A7]

Abitazione di tipo popolare [A4]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Terreno agricolo seminativo

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

Come specificato nella descrizione iniziale, si tratta di una villa singola anche se identificata da tre schede catastali. L'unità oggetto di descrizione è sostanzialmente la parte principale della villa, originariamente utilizzata dalla famiglia dell'esecutato come abitazione principale. E' costituita da un piano terra dove sono presenti tre locali ad uso magazzino ed un piccolo locale caldaia, mentre al primo piano sono collocate tre camere da letto di dimensioni generose, due ingressi dalle scale esterne, la cucina, due servizi igienici, una zona soggiorno molto ampia, con affaccio su due lati dello scoperto di proprietà una loggia trasformata in veranda ed un'ampia terrazza con sviluppo ad L sui lati est e sud. Completano l'unità immobiliare un piccolo locale ripostiglio al secondo piano, da cui si accede ad un'ampia terrazza a livello che si sviluppa al di sopra dell'intera abitazione. Lo stato di conservazione, come detto in precedenza e come si può notare dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima, è alquanto scadente in conseguenza di anni di abbandono e periodi di occupazione abusiva da parte di persone senza fissa dimora.

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Quota: 1/6 - tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **642,04**

E' posto al piano: Terra, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bezzecca, 1; ha un'altezza utile interna di circa m. compresa tra ml.2.30 e ml. 2.95

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: come detto nella descrizione sommaria dell'unità immobiliare, la stessa si trova in pessime condizioni di manutenzione dovute sostanzialmente ad anni di abbandono ed alla parziale e temporanea occupazione abusiva da parte di persone senza fissa dimora. Alcuni

locali a piano terra (magazzino e garage identificati in altre schede catastali), e primo (cucina e camera), risultano ingombri di oggetti abbandonati da parte degli occupanti abusivi (in particolare sono presenti alcune brande, vecchi elettrodomestici e residui di effetti personali).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: non verificabile condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: impossibile da verificare
Strutture verticali	materiale: mista laterizio e calcestruzzo armato condizioni: impossibile da verificare

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: misto plastica - legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: impossibile da verificare condizioni: pessime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: pavimentazione tipo alla palladiana condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: in terrazzo alla palladiana nei locali soggiorno e camere, in piastrelle negli altri locali condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **pessime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento:
marmo condizioni: **pessime**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **condensato ad aria**
rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori**
condizioni: **pessime** conformità: **sprovvisto della**
dichiarazione di conformità/rispondenza

Elettrico tipologia: **con tubazioni a vista** tensione: **220V** condizioni:
pessime conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di
distribuzione: **impossibile da verificare** condizioni: **pessime**
conformità: **sprovvisto del certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
condizioni: **pessime** conformità: **sprovvisto di certificato di**
conformità o rispondenza

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di
distribuzione: **impossibile da verificare** diffusori: **termosifoni**
in alluminio condizioni: **pessime** conformità: **sprovvisto di**
dichiarazione di conformità

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento p.1°	sup lorda di pavimento	0	243,57	1,00	243,57	€ 1.000,00
magazzini p.terra	sup lorda di pavimento	0	90,07	0,60	54,04	€ 1.000,00
logge-poggioli	sup lorda di pavimento	0	52,49	0,35	18,37	€ 1.000,00

ripostiglio p. 2°	sup lorda di pavimento	0	27,91	0,35	9,77	€ 1.000,00
terrazza p.2° - fino a 25 mq.	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 1.000,00
terrazza p.2° - oltre 25 mq.	sup lorda di pavimento	0	203,00	0,10	20,30	€ 1.000,00
			642,04		354,80	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.200,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca	1	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 1165 mq Destinazione urbanistica: zona territoriale omogenea B - sottozona B3; attrezzature di scala urbana e territoriale Valore a corpo: € 50.000 Note: Trattasi dello scoperto che si sviluppa attorno alla villa e che è di competenza di tutte e tre le schede
1. area scoperta/giardino		

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

Come specificato nella descrizione iniziale, si tratta di una villa singola anche se identificata da tre schede catastali. L'unità oggetto di descrizione era originariamente l'appartamento della servitù. E' costituita da una parte del piano terra dove sono presenti l'ingresso, un bagno, una cucina di ampie dimensioni e due stanze con funzione di camera da letto e soggiorno. E' compreso nella scheda catastale anche lo spazio di disimpegno

verso il garage e i magazzini a piano terra, e la scala di accesso al primo piano. Lo stato di conservazione, come per l'unità principale, è alquanto scadente in conseguenza di anni di abbandono e periodi di occupazione abusiva da parte di persone senza fissa dimora.

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: 09-10-1982

Eventuali comproprietari:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **92,85**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bezzecca, 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Come detto nella descrizione sommaria dell'unità immobiliare, la stessa si trova in pessime condizioni di manutenzione dovute sostanzialmente ad anni di abbandono ed alla parziale e temporanea occupazione abusiva da parte di persone senza fissa dimora. Alcuni locali a piano terra (magazzino e garage identificati in altre schede catastali) risultano ingombri di oggetti abbandonati da parte degli occupanti abusivi (in particolare sono presenti alcune brande, vecchi elettrodomestici e residui di effetti personali).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: non verificabile condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: impossibile da verificare
Strutture verticali	materiale: mista laterizio e calcestruzzo armato condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: pessime
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: misto plastica - legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime

Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: impossibile da verificare condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: pavimentazione tipo alla palladiana condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: in terrazzo alla palladiana nei locali soggiorno e camere, in piastrelle negli altri locali condizioni: pessime
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: condensato ad aria rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: pessime conformità: sprovvisto della dichiarazione di conformità/rispondenza
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: scarse conformità: sprovvisto del certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: pessime conformità: sprovvisto di dichiarazione di conformità

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano terra	sup lorda di pavimento	0	92,85	1,00	92,85	€ 1.000,00
			92,85		92,85	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.200,00

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1

Come specificato nella descrizione iniziale, si tratta di una villa singola anche se identificata da tre schede catastali. L'unità oggetto di descrizione era originariamente il garage della villa. E' costituita da un unico grande locale a piano terra, con accesso dal passo carrabile su via Bezzecca attraverso parte dello scoperto esterno. Lo stato di conservazione, come per le altre unità, è alquanto scadente in conseguenza di anni di abbandono e periodi di occupazione abusiva da parte di persone senza fissa dimora.

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **45,08**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bezzecca, 1; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,95

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Come detto nella descrizione sommaria dell'unità immobiliare, la stessa si trova in pessime condizioni di manutenzione dovute sostanzialmente ad anni di abbandono ed alla parziale e temporanea occupazione abusiva da parte di persone senza fissa dimora. Alcuni locali a piano terra (magazzino e garage identificati in altre schede catastali) risultano ingombri di oggetti abbandonati da parte degli occupanti abusivi (in particolare sono presenti alcune brande, vecchi elettrodomestici e residui di effetti personali).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pessime** conformità: **sprovisto di certificato di conformità o rispondenza**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	45,08	0,60	27,05	€ 1.000,00
			45,08		27,05	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Venezia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.200,00

Descrizione: agricolo di cui al punto terreno ad uso seminativo

Trattasi di un piccolo lotto di terreno, a destinazione agricola, di pertinenza della villa, dove sono collocati alcuni alberi di alto fusto

1. Quota e tipologia del diritto

3/6 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **960,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1956

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree presenti alberi di alto fusto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	0	960,00	1,00	960,00	€ 7,70

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
proprietario/i ante ventennio al 21/05/2015 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 16/12/1957, ai nn. 6325; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 28/12/1957, ai nn. 13163/10970.

Note: Atto di compravendita da [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario/i ante ventennio al **21/05/2015** in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Vianini di Mestre, in data 31/01/1977, ai nn. 19293; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 10/02/1977, ai nn. 2150/1716.

Note: Atto di compravendita da potere di Ospedale Generale Provinciale di Mestre Umberto 1°

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario per 3/6 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario per 1/6 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietario per 1/6 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dal 21/05/2015 ad oggi (attuale proprietario) in forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 13/07/2017, ai nn. 23141/15324.

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1

terreno ad uso seminativo

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE), via Bezzecca, 1 **Libero**

Note: Si specifica che all'atto del sopralluogo, effettuato in data 17.02.2020, l'unità immobiliare si presentava in stato di conservazione molto scadente, sostanzialmente abbandonata da anni e, come affermato dall'esecutato sig. [redacted] a più riprese occupata abusivamente da emarginati e oggetto di sgombero da parte della forza pubblica.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), via Bezzecca, 1 **Libero**

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Bezzecca, 1 **Libero**

Identificativo corpo: terreno ad uso seminativo

agricolo sito in Venezia (VE), **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169/806;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013/1629; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 29.05.2018; Importo ipoteca: € 366.090,69; Importo capitale: € 500.000,00 in data 29/05/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 30/05/2018 ai nn. 17749/3037; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di pignoramento;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478; Note: La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via

Bezzecca 1 e unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1 e terreno ad uso seminativo

6.2.2 Pignoramenti:

pignoramento a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1 e unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1 e terreno ad uso seminativo

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:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

Abitazione in villini [A7] sito in Venezia (VE),

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE)

Terreno ad uso seminativo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificato.

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non specificato

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.)

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra € 1.700,00/mq ed € 2.200,00/mq. di superficie lorda per ville e villini in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia ville e villini sono compresi tra un minimo di € 1.574,00/mq., un valore medio di € 1.821,50/mq. ed un valore massimo di € 2.069,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza dell'infrastruttura stradale e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad € 1.000,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1. Abitazione in villini [A7] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 354.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento p.1°	243,57	€ 1.000,00	€ 243.570,00
magazzini p.terra	54,04	€ 1.000,00	€ 54.040,00
logge-poggioli	18,37	€ 1.000,00	€ 18.370,00
ripostiglio p. 2°	9,77	€ 1.000,00	€ 9.770,00
terrazza p.2° - fino a 25 mq.	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
terrazza p.2° - oltre 25 mq.	20,30	€ 1.000,00	€ 20.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 354.800,00
Valore corpo			€ 354.800,00
Valore accessori			€ 50.000,00
Valore complessivo intero			€ 404.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 202.400,00
Valore di stima			€ 404.800,00

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.850,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

appartamento piano	92,85	€ 1.000,00	€ 92.850,00
terra			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.850,00
Valore corpo			€ 92.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.425,00
Valore di stima			€ 92.850,00

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	27,05	€ 1.000,00	€ 27.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.050,00
Valore corpo	€ 27.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.525,00
Valore di stima	€ 27.050,00

terreno ad uso seminativo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.392,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	960,00	€ 7,70	€ 7.392,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.392,00
Valore corpo	€ 7.392,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.392,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.696,00
Valore di stima	€ 7.392,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1	Abitazione in villini [A7] con annesso area scoperta/giardino	354,80	€ 404.800,00	€ 202.400,00
unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso area scoperta/giardino	92,85	€ 92.850,00	€ 46.425,00

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino	27,05	€ 27.050,00	€ 13.525,00
terreno ad uso seminativo	agricolo	960,00	€ 7.392,00	€ 3.696,00

8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bezzecca 1

terreno ad uso seminativo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 21.702,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle sole spese di regolarizzazione tecnica nello stato di fatto in cui si trova: € 527.092,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bezzecca 1 (A/7 e A/4)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
unità immobiliare ad uso residenziale – A/7	202.400,00
unità immobiliare ad uso residenziale A/4	46.425,00
unità immobiliare ad uso garage C/6	13.525,00
terreno ad uso seminativo	3.696,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Unità immobiliare a Mestre, via Bezzecca 1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale A/7 Corpo unità immobiliare ad uso residenziale A/4 Corpo unità immobiliare ad uso garage C/6 Corpo terreno ad uso seminativo: 3/6 di ██████████ - piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale, via Bezzecca 1 - A/7 Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ foglio 129, particella 611, subalterno 1, indirizzo Via Bezzecca, 1, piano T-1°-2°, comune Venezia, categoria A/7, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie mq. 300, rendita € €. 2.112,59 Corpo unità immobiliare ad uso residenziale, via Bezzecca 1 – A/4 Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ ██████████ foglio 129, particella 611, subalterno 2, indirizzo Via

	<p>Bezzecca, 1, piano T, comune Venezia, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 96, rendita € €. 366,99</p> <p>Corpo unità immobiliare ad uso garage, via Bezzecca 1 – C/6 Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] foglio 129, particella 611, subalterno 3, indirizzo Via Bezzecca, 1, piano T, comune Venezia, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq., superficie 40 mq., rendita € €. 223,11</p> <p>Corpo terreno ad uso seminativo: Identificato al catasto Terreni : [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted], sezione censuaria Venezia, foglio 129, particella 611, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 10 are 00 ca, reddito dominicale: € €. 7,64, reddito agrario: € €. 5,68</p>
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € €. 527.092,00

Lotto: 2 - unità immobiliare a Jesolo, vicolo Grifone 9

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

██████████ c.f.: ██████████ residenza: ██████████
regime patrimoniale: ██████████ data matrimonio: ██████████
██████████ Codice fiscale: ██████████ residenza: ██████████ Regime
Patrimoniale: ██████████ data Matrimonio: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un piccolo appartamento collocato all'interno di un complesso condominiale denominato "Residence Grifone", con affaccio verso la spiaggia ed il litorale Adriatico. L'accesso al fabbricato avviene da vicolo Grifone, laterale di via Bafile, principale asse viario e pedonale della città di Jesolo Lido. Gli altri affacci sono verso il litorale e verso altri lotti edificati. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come zona di riorganizzazione alberghiera, ed è collocata nelle immediate vicinanze della zona pedonale di Jesolo Lido, con presenza di esercizi commerciali di vario tipo finalizzati all'attività turistica stagionale, principale occupazione del centro balneare.

Caratteristiche zona: jesolo-centrale;

Area urbanistica: jesolo-residenziale-commerciale; a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Jesolo, vicolo Grifone-linea di trasporto pubblico 300 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Jesolo Lido, vicolo Grifone, 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ piena proprietà, c.f.: ██████████ - Residenza: ██████████
██████████ stato civile: ██████████ regime patrimoniale: ██████████ data
matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ quota: ½, tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████
██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ foglio 69, particella 488,

subalterno 22, indirizzo Vicolo Grifone, 9, piano 2°, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 36 mq., rendita € €. 289,22

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Ricongiungimento di usufrutto del 07.10.2015 protocollo n.VE0203855 in atti dal 09.10.2008.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 202/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche in corso d'opera relative al fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 24.02.1978 al n. di prot. 6073

L'agibilità è stata rilasciata: n° 72 del 28.08.1978

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della G.R. n°1979 del 19.07.2002, pubblicata nel B.U.R. Veneto n°79 del 13.08.2002 e successiva delibera G.R. n°1145 del 18.04.2003 pubblicata nel B.U.R. Veneto n°47 del 13.05.2003
Norme tecniche di attuazione:	art.12 PAI Piave, art.13 PAI Sile. P.R.G. art.69 (area di tutela paesaggistica), art.11 (zaona di riorganizzazione alberghiera B3), art.47 (infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali e parcheggi), art.25 (zona per stabilimenti balneari); P.A.T. art.5 (aree vincolate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 comma8), art.6 commi 23, 24, 25 (aree a rischio idrogeologico), art.6 commi 3,4,5,6 (aree a regime di vincolo PGBTTR), art.13 commi 5,6,7,8 (classe di compatibilità II - sottoclasse C, art.14 commi 16,18,19,20,21,22 (aree esondabili per mareggiata), art.14 commi 12,15 (aree soggette a subsidenza).

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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone

Trattasi di un piccolo appartamento ad uso turistico, inserito all'interno di un complesso denominato "residence Grifone", con affaccio principale sul lungomare di Jesolo. L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un locale di ingresso con funzione di angolo cottura e soggiorno, un antibagno da cui si accede alla camera ed al servizio igienico. Sia dal locale soggiorno che dalla camera si accede alla terrazza con affaccio verso il lungomare. Completano l'unità una serie di spazi comuni tra cui l'ingresso a piano terra, il locale autoclave ed un piccolo magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **113,57**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vicolo Grifone, 9; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione ed è collocata all'interno di un fabbricato esclusivamente utilizzato come residence estivo per le vacanze. Anche la posizione, immediatamente a ridosso del lungomare M.Bongiorno, lo rende particolarmente interessante per un utilizzo limitato ai mesi estivi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: impossibile da verificare condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	tipologia: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: provvisto di certificato di conformità o rispondenza

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **non verificabile**
rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni:
sufficienti conformità: **sprovvisto di certificato di**
conformità o rispondenza

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano 2°	sup lorda di pavimento	0	34,22	1,00	34,22	€ 2.450,00
terrazza piano 2°	sup lorda di pavimento	0	6,91	0,35	2,42	€ 2.450,00
aree e locali comuni	sup lorda di pavimento	0	72,44	0,10	7,24	€ 2.450,00
			113,57		43,88	

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: 2-2019

Zona: Jesolo- suburbana ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.800,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nudo proprietario per 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nudo proprietario per 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] usufruttuario per 1/1 in comunione legale [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] usufruttuario per 1/1 in comunione legale dal 22/02/1979 al 16/02/2004 In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Saccardo, in data 22/02/1979, ai nn. 29448; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 20/03/1979, ai nn. 4677/3967.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nudo proprietario per 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nudo proprietario per 1/2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] usufruttuario per 1/1 in comunione legale dal 16/02/2004 al 07/10/2005 In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: ricongiungimento di usufrutto in morte di [redacted] protocollo VE0203858 in atti dal 09.10.2008

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nudo proprietario per 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nudo proprietario per 1/2 dal 07/10/2005 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: ricongiungimento di usufrutto in morte di [redacted] protocollo VE0203855 in atti dal 09.10.2008

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), vicolo Grifone, 9 **Occupato** da [redacted] c.f. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018;

Importo ipoteca: € 1000000,00 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665/710; Note: La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione;

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169/806;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447;
- ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013/1629; Note: La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431/2058;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: non specificate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo Lido;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra € 2.200,00/mq ed € 2.800,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media sono compresi tra un minimo di € 2.017,00/mq., un valore medio di € 2.439,50/mq. ed un valore massimo di € 2.862,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad € 2.450,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.506,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano 2°	34,22	€ 2.450,00	€ 83.839,00

terrazza piano 2°	2,42	€ 2.450,00	€ 5.929,00
aree e locali comuni	7,24	€ 2.450,00	€ 17.738,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.506,00
Valore corpo			€ 107.506,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.506,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.753,00
Valore di stima			€ 107.506,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone	Abitazione di tipo civile [A2]	43,88	€ 107.506,00	€ 53.753,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova:

€ 107.506,00

8bis Classamento energetico dell'immobile

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone	53.753,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - unità immobiliare a Jesolo, vicolo Grifone 9
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone: 1/2 di ██████████ – piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Jesolo, vicolo Grifone: Identificato al catasto Fabbricati: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ c.f. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ c.f. ██████████ foglio 69, particella 488, subalterno 22, indirizzo Vicolo Grifone, 9, piano 2°, comune Venezia, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 36 mq., rendita € €. 289,22
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: €. 107.506,00

Lotto: 3 - unità immobiliare ad uso ufficio a Venezia, viale S.Marco 30

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED] c.f.: [REDACTED] residenza: [REDACTED]
regime patrimoniale: [REDACTED] data matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] residenza: [REDACTED] Regime
Patrimoniale: [REDACTED] data Matrimonio: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un ufficio collocato all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Marconi", con affaccio su un piccolo scoperto di proprietà con accesso da viale San Marco. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come "zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento", in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano con densità media. E' collocata nelle immediate vicinanze di Piazzale Cialdini e la zona più centrale di Mestre.

Caratteristiche zona: mestre-periferica;

Area urbanistica: mestre, residenziale-commerciale; a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, viale S.Marco-linea trasporto pubblico ACTV 30 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30.

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Mestre, viale San Marco, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 135, particella 2313, subalterno 2, indirizzo viale San Marco, 30, piano Terra e 1°, comune Venezia, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 135, rendita € €. 2.679,20

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736 (n°120/2016)
Derivante da: Atto di divisione con [REDACTED] a rogito del notaio Degan di Conegliano in data 02.08.2017, repertorio 258726, registrato a Venezia ai n.ri 17422.2.2017

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale ultima in atti sono presenti delle piccole difformità relative a spostamento e tamponamento di fori porta nella zona corridoio e ripostiglio/magazzino

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

nuovo doc.fa: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01841/39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1967

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1968

Numero pratica: 45768/25726/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso e modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/08/1986 al n. di prot. 25726

Rilascio in data 15/11/1999

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento

Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-22-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30

Trattasi di un ufficio inserito all'interno del "Condominio Marconi", ma con accesso indipendente da Viale San Marco. L'unità dispone anche di un piccolo scoperto ad uso parcheggio per il personale impiegato dal conduttore. L'unità è costituita da un piccolo poggiolo esterno con funzione di ballatoio di accesso dal cortile di proprietà, da tre locali di dimensioni diverse ed aventi funzione di ufficio, da due servizi igienici, un corridoio di distribuzione e vari locali ad uso archivio/deposito. E' anche presente un accesso dal vano scale condominiale con ingresso dal civico n°30 di Viale San Marco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,28**

E' posto al piano: Terra - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30/1 di Viale San Marco; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, utilizzata come sede di una società di consulenza assicurativa. La posizione, nelle immediate vicinanze del centro di Mestre, e la presenza di uno scoperto di proprietà utilizzabile comodamente per due autovetture, lo rende particolarmente interessante come immobile ad uso ufficio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** protezione: **avvolgibili** materiale protezione: **misto plastica - legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **guaina bituminosa** coibentazione: **impossibile da verificare** condizioni: **impossibile da verificare**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **parte ad intonaco e parte in cartongesso** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: condensato ad aria rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto della dichiarazione di conformità/rispondenza
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto di dichiarazione di conformità

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup lorda di pavimento	0	134,13	1,00	134,13	€ 1.150,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	9,05	0,35	3,17	€ 1.150,00
cortile p.terra	sup lorda di pavimento	0	60,10	0,25	15,03	€ 1.150,00
			203,28		152,32	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: suburbana-Mestre centro

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30 1. terrazza condominiale	Identificato al n. viale San Marco, 30 posto al piano 5° Sviluppa una superficie complessiva di 532,74 mq Valore a corpo: € 10.000
---	---

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380/9326.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494, in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata il 14.05.1969 dal notaio Lugli Bolver rep.20413 e il 123.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 16/02/2004 al 07/10/2005 In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n°1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 07/10/2005 al 02/08/2017 In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), viale San Marco, 30 **Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2015 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 27/05/2015 ai nn.T6G15T004527000TK

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: E' stata registrata appendice al contratto per riduzione del canone ad €. 750,00 fino al 30.04.2021

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018 ;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169/806
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 A rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3.284,41

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sistemazione pavimentazione cortile interno: 15.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 44,63/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.400,00/mq ed €. 1.700,00/mq. di superficie lorda per uffici in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la

tipologia uffici sono compresi tra un minimo di €. 1.352,00/mq., un valore medio di €. 1.663,50/mq. ed un valore massimo di €. 1.975,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.150,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30. Uffici e studi privati [A10] con annesso terrazza condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.179,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	134,13	€ 1.150,00	€ 154.249,50
poggiolo	3,17	€ 1.150,00	€ 3.645,50
cortile p.terra	15,03	€ 1.150,00	€ 17.284,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.179,50
Valore corpo			€ 175.179,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 185.179,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 185.179,50
Valore di stima			€ 185.179,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30	Uffici e studi privati [A10] con annesso terrazza condominiale	152,32	€ 185.179,50	€ 185.179,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 750,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 11.576,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova:

€ 185.179,50

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	3 - unità immobiliare ad uso ufficio a Venezia, viale S.Marco 30
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso direzionale a Venezia, viale S.Marco 30: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 135, particella 2313, subalterno 2, indirizzo viale San Marco, 30, piano Terra e 1°, comune Venezia, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 135, rendita € €. 2.679,20
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 185.179,50

Lotto: 4 - unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[redacted] c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

[redacted] Codice fiscale: [redacted] residenza: [redacted] blo Regime
Patrimoniale: [redacted] data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento collocato all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Marconi", con affaccio su Viale San Marco da un lato e su via Zanotto dall'altro, e con accesso da viale San Marco. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come "zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento", in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano con densità media. E' collocata nelle immediate vicinanze di Piazzale Cialdini e la zona più centrale di Mestre.

Caratteristiche zona: mestre-periferica;

Area urbanistica: mestre-residenziale-commerciale; a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, viale S.Marco-linea trasporto pubblico ACTV 30 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Mestre, viale San Marco, 30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio 135, particella 2313, subalterno 3, indirizzo viale San Marco, 30, piano 2°, comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 135, rendita € €. 960,09

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736 (n°120/2016)

Derivante da: Atto di divisione con [REDACTED] a rogito del notaio Degan di Conegliano in data 02.08.2017, repertorio 258726, registrato a Venezia ai n.ri 17422.2.2017

Note: Nella planimetria catastale allegata alla perizia di stima, l'unità immobiliare è indicata al piano 2° anziché 1°.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01841/39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1967

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1968.

Numero pratica: 45768/25726/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/08/1986 al n. di prot. 25726

Rilascio in data 15/11/1999

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento

Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-22-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Trattasi di un appartamento inserito all'interno del "Condominio Marconi", con accesso comune da Viale San Marco. L'unità dispone anche di un'ampia terrazza che si sviluppa su due lati dell'appartamento, con affaccio verso viale San Marco e via Zanotto. L'unità è costituita da un piccolo corridoio con funzioni di ingresso e disbrigo, due ampie camere da letto, da due servizi igienici finestrati, un piccolo ripostiglio, una cucina indipendente ed un ampio soggiorno. Rientra tra le dotazioni dell'unità anche la condivisione condominiale della terrazza praticabile al 5° piano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED] dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219,41**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30 di Viale San Marco; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Gennaio 2022. In tempi relativamente recenti sono stati riammodernati i due servizi igienici.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: misto plastica - legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: ingresso in marmo, camera in legno, altri locali in piastrelle condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore tipologia: **non verificabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non verificabile**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di certificato di conformità**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **condensato ad aria** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto della dichiarazione di conformità/rispondenza**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **impossibile da verificare** conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano 2°	sup lorda di pavimento	0	122,82	1,00	122,82	€ 1.450,00
terrazza esclusiva piano 2° - fino a 25 mq.	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 1.450,00
terrazza esclusiva piano 2° - oltre 25 mq.	sup lorda di pavimento	0	71,59	0,05	3,58	€ 1.450,00
			219,41		135,15	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: suburbana-Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30 1. terrazza condominiale	Posto al piano 5° Sviluppa una superficie complessiva di 532,74 mq Valore a corpo: € 10.000
--	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 16/02/2004** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380/9326.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1996 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494, in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata il 14.05.1969 dal notaio Lugli Bolver rep.20413 e il 123.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 16/02/2004 al 07/10/2005 In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sì; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n°1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 07/10/2005 al 02/08/2017 in forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), viale San Marco, 30 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2015 per l'importo di euro 730,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Venezia il 19/02/2015 ai nn.T6G15T001562000PG

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/01/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [redacted]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [redacted]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn.

5169

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 a in data 21/09/2019 ai nn. [REDACTED]/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.260,45

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sistemazione pavimentazione cortile interno: 15.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 50,21/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.500,00/mq ed €. 1.900,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.458,00/mq., un valore medio di €. 1.682,50/mq. ed un valore massimo di €. 1.907,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.450,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazza condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.967,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano 2°	122,82	€ 1.450,00	€ 178.089,00
terrazza esclusiva piano 2° - fino a 25 mq.	8,75	€ 1.450,00	€ 12.687,50
terrazza esclusiva piano 2° - oltre 25 mq.	3,58	€ 1.450,00	€ 5.191,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.967,50
Valore corpo			€ 195.967,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 205.967,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.967,50
Valore di stima			€ 205.967,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	135,15	€ 205.967,50	€ 205.967,50

a Venezia, viale terrazza
S.Marco 30 condominiale

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 11.576,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 205.967,50

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	4 - unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 135, particella 2313, subalterno 3, indirizzo viale San Marco, 30, piano 2°, comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie mq. 135, rendita € €. 960,09
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 205.967,50

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736 (n°120/2016)

Derivante da: Atto di divisione con [REDACTED] a rogito del notaio Degan di Conegliano in data 02.08.2017, repertorio 258726, registrato a Venezia ai n.ri 17422.2.2017

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01841/39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1967

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1968

Numero pratica: 45768/25726/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/08/1986 al n. di prot. 25726

Rilascio in data 15/11/1999

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-22-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli

	articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Trattasi di un appartamento inserito all'interno del "Condominio Marconi", con accesso comune da Viale San Marco. L'unità dispone anche di due piccoli poggioni, il primo con accesso dalla cucina ed affaccio verso viale San Marco ed il secondo con accesso dalla cucina e rivolto verso le corte interne. L'unità è costituita da un piccolo corridoio con funzioni di ingresso e disbrigo, tre camere da letto, due servizi igienici finestrati, un piccolo ripostiglio, una cucina indipendente ed un ampio soggiorno. Rientra tra le dotazioni dell'unità anche la condivisione condominiale della terrazza praticabile al 5° piano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,06**

E' posto al piano: 4°

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 30 di Viale San Marco; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Febbraio 2022.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: misto plastica - legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ingresso in marmo, camera in legno, altri locali in piastrelle condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: non verificabile ; condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
-----------	---

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: condensato ad aria rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto della dichiarazione di conformità/rispondenza
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto del certificato di conformità
Idrico	tipologia: impossibile da verificare alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: sprovvisto di dichiarazione di conformità

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano 4°	sup lorda di pavimento	0	112,79	1,00	112,79	€ 1.500,00
poggioli, terrazze	sup lorda di pavimento	0	12,27	0,35	4,29	€ 1.500,00
			125,06		117,08	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: suburbana-Mestre centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30 1. terrazza condominiale	Identificato al n. viale San Marco, 30 Posto al piano 5° Sviluppa una superficie complessiva di 532,74 mq Valore a corpo: € 10.000
---	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 16/02/2004 al 07/10/2005 In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sì; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 07/10/2005 al 02/08/2017 In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Sì; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), viale San Marco, 30 **Occupato da** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 17/03/2015 ai nn.T6G15T002358000WE
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 28/02/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2021
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517/679
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018;
Importo ipoteca: € 733...000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 4.354,90

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sistemazione pavimentazione cortile interno: 15.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 50,21/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuna

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.500,00/mq ed €. 1.900,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.458,00/mq., un valore medio di €. 1.682,50/mq. ed un valore massimo di €. 1.907,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di

stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.500,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazza condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano 4°	112,79	€ 1.500,00	€ 169.185,00
poggioli, terrazze	4,29	€ 1.500,00	€ 6.435,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.620,00
Valore corpo			€ 175.620,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 185.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 185.620,00
Valore di stima			€ 185.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazza condominiale	117,08	€ 185.620,00	€ 185.620,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 11.576,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 185.620,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	5 - unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Venezia, viale S.Marco 30: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 135, particella 2313, subalterno 8, indirizzo viale San Marco, 30, piano 4°, comune Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie mq.110, rendita € €. 1.033,95
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 185.620,00

Lotto: 6 - unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[redacted] c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

[redacted] Codice fiscale: [redacted] residenza: [redacted] Regime
patrimoniale: [redacted] data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un piccolo box auto collocato all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Marconi", con affaccio su Viale San Marco da un lato e su via Zanotto dall'altro, e con accesso da viale San Marco. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come "zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento", in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano con densità media. E' collocata nelle immediate vicinanze di Piazzale Cialdini e la zona più centrale di Mestre.

Caratteristiche zona: mestre-periferica;

Area urbanistica: mestre-residenziale-commerciale; a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, viale S.Marco-linea trasporto pubblico ACTV 30 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Mestre, Viale San Marco, 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio 135,

particella 2313, subalterno 22, indirizzo viale San Marco, 22, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 12, superficie mq. 13, rendita € €. 123,95

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736 (n°120/2016)

Derivante da: Atto di divisione con [REDACTED] a rogito del notaio Degan di Conegliano in data 02.08.2017, repertorio 258726, registrato a Venezia ai n.ri 17422.2.2017

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01841/39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 45768/25726/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/08/1986 al n. di prot. 25726

Rilascio in data 15/11/1999 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-22-68 delle Norme Tecniche

	speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22

Trattasi di un piccolo locale ad uso garage/magazzino con accesso dal civico 22 di Viale San Marco. L'unità è costituita da un solo vano, con accesso dal cortile condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1967

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), Viale San Marco, 22 **Occupato da** [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015 per l'importo di euro 750,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 17/03/2015 ai nn./6G15T002358000WE

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 28/02/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/08/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Unità immobiliare inserita nel contratto di locazione dell'appartamento identificato dal mappale 2313, sub. 8

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo

contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: comprese nelle spese relative all'abitazione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: compresi nella quota millesimale dell'abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.900,00/mq ed €. 2.400,00/mq. di superficie lorda per box in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia box ed autorimesse di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.733,00/mq., un valore medio di €. 1.990,50/mq. ed un valore massimo di €. 2.248,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.700,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.400,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	12,00	€ 1.700,00	€ 20.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.400,00
Valore corpo	€ 20.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.400,00
Valore di stima	€ 20.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 20.400,00	€ 20.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 11.576,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

6 - unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22

Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Venezia, viale S.Marco 22: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 135, particella 2313, subalterno 22, indirizzo viale San Marco, 22, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 12, superficie mq. 13, rendita € €. 123,95
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 20.400,00

Lotto: 7 - unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[redacted] c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]
[redacted] Codice fiscale: [redacted] residenza: [redacted] Regime
patrimoniale: [redacted] data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un piccolo box auto collocato all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Marconi", con affaccio su Viale San Marco da un lato e su via Zanotto dall'altro, e con accesso da viale San Marco. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come "zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento", in ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano con densità media. E' collocata nelle immediate vicinanze di Piazzale Cialdini e la zona più centrale di Mestre.

Caratteristiche zona: mestre-periferica;

Area urbanistica: mestre -residenziale-commerciale; a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, viale S.Marco-linea trasporto pubblico ACTV 30 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE) CAP: 30173 frazione: Mestre, Via Zanotto, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio 135, particella 2334, subalterno 19, indirizzo Via Zanotto, 8, piano Terra, comune Venezia, categoria

C/6, classe 8, consistenza mq. 17, superficie mq.20, rendita € €. 175,60

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia, sezione Mestre L736R, trasferito al Comune di Venezia L736 (n°120/2016)

Derivante da: Atto di divisione con [REDACTED] a rogito del notaio Degan di Conegliano in data 02.08.2017, repertorio 258726, registrato a Venezia ai n.ri 17422.2.2017

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01841/39

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/03/1967

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1968

Numero pratica: 45768/25726/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 29/08/1986

Rilascio in data 15/11/1999

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2.1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-22-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di

	Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8

Trattasi di un piccolo locale ad uso garage/magazzino con accesso dal civico 8 di via Zanotto. L'unità è costituita da un solo vano, con accesso dal cortile condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di via Zanotto; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui nessuno

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/3 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), Via Zanotto, 8 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015 per l'importo di euro 730,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Venezia il 19/02/2015 ai nn.T6G15T001562000PG

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/01/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/07/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Unità immobiliare inserita nel contratto di locazione dell'appartamento identificato dal mappale 2313, sub. 3

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867/1447

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 A rogito di [REDACTED] in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344/23701;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: comprese nelle spese relative all'abitazione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: compresi nella quota millesimale dell'abitazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.900,00/mq ed €. 2.400,00/mq. di superficie lorda per box in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia box ed autorimesse di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.733,00/mq., un valore medio di €. 1.990,50/mq. ed un valore massimo di €. 2.248,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.700,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	17,00	€ 1.700,00	€ 28.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.900,00
Valore corpo			€ 28.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.900,00
Valore di stima			€ 28.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 28.900,00	€ 28.900,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a cura della procedura): € 11.576,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 28.900,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	7 - unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Venezia, via Zanotto 8: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 135, particella 2334, subalterno 19, indirizzo Via Zanotto, 8, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 17, superficie mq.20, rendita € €. 175,60
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecnichei nello stato di fatto in cui si trova: € 28.900,00

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 70 are, 20 ca, reddito dominicale: €. 35,80, reddito agrario: €. 29,00

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 30, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 67 are, 0 ca, reddito dominicale: €. 34,17, reddito agrario: €. 27,68

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 37, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha, 61 are, 0 ca, reddito dominicale: €. 98,57, reddito agrario: €. 78,99

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 38, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha, 64 are, 90 ca., reddito dominicale: €. 100,96, reddito agrario: €. 80,91

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 39, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha, 50 are, 10 ca, reddito dominicale: €. 91,90, reddito agrario: €. 73,64

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 93, qualità prato, classe U, superficie catastale 1 are, 80 ca, reddito dominicale: €. 1,01, reddito agrario: €. 0,60

Ulteriori informazioni: parte a seminativo, classe 4, superficie 16 are, 0 ca, reddito dominicale €. 8,16, reddito agrario €. 6,61

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Note: variazione colturale eseguita ai sensi del DL. 3.10.2006 n° 262 - qualità dichiarata o

parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 95, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 60 are, 0 ca, reddito dominicale: €. 30,60, reddito agrario: €. 24,79

Ulteriori informazioni: parte del terreno a gelseto, classe U, superficie 10 are, 0 ca, reddito dominicale €.2,49, reddito agrario €. 2,25

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Note: variazione colturale ex D.L. 262/2006 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 109, qualità prato, classe U, superficie catastale 73 ca, reddito dominicale: €. 0,41, reddito agrario: €. 0,25

Ulteriori informazioni: parte del terreno a seminativo, classe 4, superficie 1 ara, 0 ca, reddito dominicale €. 0,51, reddito agrario €. 0,41

Derivante da: Atto di compravendita del 23.12.1997, protocollo n.00000665, in atti dal 13.05.2003, repertorio n°79264 del notaio Caputo di Chioggia, registrato a Chioggia il 12.01.1998.

Note: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006 n°262 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 110, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 38 are, 47 ca, reddito dominicale: €. 23,55, reddito agrario: €. 18,87

Derivante da: Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 07.03.2002, protocollo n° 138559, voltura in atti dal 04.07.2002, repertorio n°76, rogante: Pretura di Venezia, registrazione Ufficio del Registro di San Donà di Piave n°120 del 22.03.2002 (n.126586.1/2002)

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 113, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 36 are, 97 ca, reddito dominicale: €. 22,64, reddito agrario: €. 18,14

Derivante da: Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 07.03.2002, protocollo n° 138559, voltura in atti dal 04.07.2002, repertorio n°76, rogante: Pretura di Venezia, registrazione Ufficio del Registro di San Donà di Piave n°120 del 22.03.2002 (n.126586.1/2002)

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 114, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2 are, 11 ca, reddito dominicale: €. 1,29, reddito agrario: €. 1,04

Derivante da: Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 07.03.2002, protocollo n° 138559, voltura in atti dal 04.07.2002, repertorio n°76, rogante: Pretura di Venezia, registrazione Ufficio del Registro di San Donà di Piave n°120 del 22.03.2002 (n.126586.1/2002)

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 115, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 5 ha, 59 are, 95 ca, reddito dominicale: €. 342,83, reddito agrario: €. 274,73

Ulteriori informazioni: parte del mappale a vigneto, classe U, superficie 23 are, 63 ca, reddito dominicale €.24,13, €. 13,42

Derivante da: Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria) del 07.03.2002, protocollo n° 138559, voltura in atti dal 04.07.2002, repertorio n°76, rogante: Pretura di Venezia, registrazione Ufficio del Registro di San Donà di Piave n°120 del 22.03.2002 (n.126586.1/2002)

Note: variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. 3.10.2006, n° 262 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

4.1.1 Conformità edilizia:

Nessuna

Note sulla conformità edilizia: Trattandosi di terreni agricoli privi di annessi rustici, non sono presenti pratiche edilizie negli archivi del Comune di Meolo

4.1.2 Conformità urbanistica: agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°30 del 20.04.2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n° 52 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. n°44 del 24.05.2013
Zona omogenea:	E2 (zona agricola) - aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 32, 62, 50, 54, 55 delle Norme Tecniche di Attuazione
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
Note:	Si specifica che i terreni oggetto di pignoramento usufruiscono dei diritti all'aiuto di cui al Regolamento (UE) 1307/13, recante norme sui pagamenti diretti agli agricoltori nell'ambito dei regimi di sostegno previsti dalla politica agricola comune.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: agricolo di cui al punto terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia

Trattasi di fondo rustico costituito da più mappali, avente una superficie complessiva pari ad 14 ha, 30 are, 16 ca, attualmente affittato alla società agricola "Furlan Danny", con sede a Musile di Piave (VE), in via Fossetta 25.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143.016,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

L'edificio è stato ristrutturato nel:

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno seminativo	sup reale lorda	0	6.540,00	1,00	6.540,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	7.020,00	1,00	7.020,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	6.700,00	1,00	6.700,00	€ 6,00
terreno seminativo arborato	sup reale lorda	0	16.100,00	1,00	16.100,00	€ 6,00

terreno seminativo arborato	sup reale lorda	0	16.490,00	1,00	16.490,00	€ 6,00
terreno seminativo arborato	sup reale lorda	0	15.010,00	1,00	15.010,00	€ 6,00
terreno a prato	sup reale lorda	0	180,00	1,00	180,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	1.600,00	1,00	1.600,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	6.000,00	1,00	6.000,00	€ 6,00
terreno a gelseto	sup reale lorda	0	1.090,00	1,00	1.090,00	€ 6,00
terreno a prato	sup reale lorda	0	73,00	1,00	73,00	€ 6,00
terreno a seminativo	sup reale lorda	0	100,00	1,00	100,00	€ 6,00
terreno seminativo arborato	sup reale lorda	0	3.847,00	1,00	3.847,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	3.697,00	1,00	3.697,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	211,00	1,00	211,00	€ 6,00
terreno seminativo	sup reale lorda	0	55.995,00	1,00	55.995,00	€ 6,00
terreno a vigneto	sup reale lorda	0	2.363,00	1,00	2.363,00	€ 7,00
			143.016,00		143.016,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
per la quota di 1/2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di

1/2 dal 29/10/1991 al 07/03/2002 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Baravelli di Treviso, in data 29/10/1991, ai nn. 24199; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/11/1991, ai nn. 22579/15817.

Note: dati relativi alle particelle 109, 113, 114. Atto di compravendita da potere di Parrocchia Cuore Immacolato di Maria e Seminario Vescovile di Treviso Ente Ecclesiastico

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 23/12/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Caputo di Chioggia, in data 27/12/1997, ai nn. 79264; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 13/01/1998, ai nn. 676/471

Note: dati relativi alle particelle 28, 29, 300, 37, 38, 39, 93, 95, 110, 115

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] dal 07/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di verbale di conciliazione traslativo a rogito di Pretura Circondariale di San Donà di Piave, in data 07/03/2002, ai nn. 1338; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 15/06/2002, ai nn. 20445/13901

Note: dati relativi alle particelle 109, 113, 114

Identificativo corpo: terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia

agricolo sito in Venezia (VE), Marteggia, via della Chiesa **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/05/2019 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza annuale Registrato a Venezia il 02/05/2019 ai nn.1618- serie 3T

Tipologia contratto: 2, scadenza 31/12/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: All'art.5 del contratto si specifica che "la durata del contratto è concordemente fissata in anni 2 senza bisogno di disdetta che s'intende data ora per allora con la sottoscrizione del presente contratto". All'art.17 si specifica però che il contratto si intende tacitamente rinnovato di anno in anno alle medesime condizioni contrattuali.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;

Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. 729/2018 in data 17/04/2018 ai nn. 12431
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244/3478
- ipoteca volontaria attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 1.000.000 A rogito di notaio Caputo di Chioggia in data 08/03/2016 ai nn. 154528/20517; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 14/03/2016 ai nn. 7582/1257

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni, trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore a metro quadrato si potrebbe fare riferimento al combinato disposto dell'art.40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., e dei valori della tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2019, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione. Il valore così determinato sarebbe quello che l'Ente Pubblico dovrebbe versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi. In questo caso, però, il valore più verosimile, considerata anche la posizione, nasce dal confronto con i valori correnti di mercato. In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di pignoramento, un valore medio che tenga anche conto delle diverse destinazioni delle singole particelle.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Meolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I valori agricoli medi indicati dalla Commissione Provinciale di Venezia, per la regione agraria 2 all'interno della quale è inserito il Comune di Meolo, oscillano tra €/Ha 67.000,00 per terreni di tipo seminativo ed €/Ha 77.000,00 per terreni a vigneto (piante comprese).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori agricoli medi ed ai

valori di mercato per immobili aventi caratteristiche e dimensioni analoghe, il più attendibile valore di stima può essere considerato pari ad €. 6,00 mq. per terreni di tipo seminativo ed €. 7,00 mq. per terreni a vigneto.

8.3.3 Valutazione corpi:

terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 860.459,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	6.540,00	€ 6,00	€ 39.240,00
terreno seminativo	7.020,00	€ 6,00	€ 42.120,00
terreno seminativo	6.700,00	€ 6,00	€ 40.200,00
terreno seminativo arborato	16.100,00	€ 6,00	€ 96.600,00
terreno seminativo arborato	16.490,00	€ 6,00	€ 98.940,00
terreno seminativo arborato	15.010,00	€ 6,00	€ 90.060,00
terreno a prato	180,00	€ 6,00	€ 1.080,00
terreno seminativo	1.600,00	€ 6,00	€ 9.600,00
terreno seminativo	6.000,00	€ 6,00	€ 36.000,00
terreno a gelseto	1.090,00	€ 6,00	€ 6.540,00
terreno a prato	73,00	€ 6,00	€ 438,00
terreno a seminativo	100,00	€ 6,00	€ 600,00
terreno seminativo arborato	3.847,00	€ 6,00	€ 23.082,00
terreno seminativo	3.697,00	€ 6,00	€ 22.182,00
terreno seminativo	211,00	€ 6,00	€ 1.266,00
terreno seminativo	55.995,00	€ 6,00	€ 335.970,00
terreno a vigneto	2.363,00	€ 7,00	€ 16.541,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 860.459,00
Valore corpo			€ 860.459,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 860.459,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 860.459,00
Valore di stima			€ 860.459,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreni agricoli a Meolo, Marteggia	agricolo zona	143.016,00	€ 860.459,00	€ 860.459,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 24.237,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 860.459,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	8 - terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo terreni agricoli a Meolo, zona Marteggia: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 28, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 65 are, 40 c. are, reddito dominicale: € €. 33,35, reddito agrario: € €. 27,02 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 29, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 70 are, 20 ca, reddito dominicale: € €. 35,80, reddito agrario: € €. 29,00 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 30, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 67 are, 0 ca, reddito dominicale: € €. 34,17, reddito agrario: € €. 27,68 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 37, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha, 61 are, 0 ca, reddito dominicale: € €. 98,57, reddito agrario: € €. 78,99 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 38, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha, 64 are, 90 ca., reddito dominicale: € €. 100,96, reddito agrario: € €. 80,91 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 39, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1 ha, 50 are, 10 ca, reddito dominicale: € €. 91,90, reddito agrario: € €. 73,64 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 93, qualità prato, classe U, superficie catastale 1 are, 80 ca, reddito dominicale: € €. 1,01, reddito agrario: € €. 0,60 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 95,

	<p>qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 60 are, 0 ca, reddito dominicale: € €. 30,60, reddito agrario: € €. 24,79</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 109, qualità prato, classe U, superficie catastale 73 ca, reddito dominicale: € €. 0,41, reddito agrario: € €. 0,25</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 110, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 38 are, 47 ca, reddito dominicale: € €. 23,55, reddito agrario: € €. 18,87</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 113, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 36 are, 97 ca, reddito dominicale: € €. 22,64, reddito agrario: € €. 18,14</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 114, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2 are, 11 ca, reddito dominicale: € €. 1,29, reddito agrario: € €. 1,04</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Meolo, foglio 27, particella 115, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 5 ha, 59 are, 95 ca, reddito dominicale: € €. 342,83, reddito agrario: € €. 274,73</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 860.459,00</p>

Lotto: 9 - unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED] c.f.: [REDACTED] residenza: [REDACTED]

regime patrimoniale: [REDACTED] data matrimonio: [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] residenza: [REDACTED] Regime patrimoniale: sep [REDACTED] data Matrimonio: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile di tipo rurale, inserito all'interno del fondo rustico identificato dal precedente lotto. Allo stato attuale l'immobile è costituito da un unico piano, oltre alla zona dell'originario magazzino, del portico e dello scoperto di pertinenza, oltre alla strada di accesso dalla viabilità pubblica. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata in parte come "E2-zona agricola" ed in parte zona "P.PR.-parchi privati". Si tratta di una zona periferica, denominata Marteggia, del paese di Meolo.

Caratteristiche zona: meolo-periferica normale

Area urbanistica: meolo-agricola a traffico locale con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Meolo (VE) CAP: 30020 frazione: Marteggia, via della Chiesa, 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED] Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 27, particella 120, subalterno 2, indirizzo Via della Chiesa, 8, piano Terra e 1°, comune Meolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € €. 340,86

Derivante da: Variazione toponomastica del 09.08.2017, protocollo n.VE0079498 in atti dal 09.08.2017
Note: Si specifica che la visura catastale identifica l'unità immobiliare al n° 8 di Via della Chiesa, mentre nella documentazione relativa agli atti edilizi abilitativi si fa riferimento al n°12 della medesima strada.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Meolo (VE) CAP: 30020 frazione: Marteggia, via della Chiesa, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 27, particella 120, subalterno 3, indirizzo Via della Chiesa, 8, piano 1°-2°, comune Meolo, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Variazione toponomastica del 09.08.2017 protocollo n.VE0079499 in atti dal 09.08.2017

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di un edificio residenziale ed agricolo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/01/1999 al n. di prot. 4/99

Rilascio in data 29/09/1999

Abitabilità/agibilità in data 13/01/2004 al n. di prot. 353

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 e
unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

Numero pratica: 144/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione deposito g.p.l. ad uso domestico

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 26/07/2001 al n. di prot. 144/01

Rilascio in data 13/03/2002

Abitabilità/agibilità in data 13/01/2004 al n. di prot. 353

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 e
unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

Numero pratica: 21/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: installazione recinzione e cancello

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data 07/02/2002 al n. di prot. 21/02

Rilascio in data 07/02/2002

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 e
unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità.

Si specifica che la concessione edilizia originaria era stata richiesta anche per la ristrutturazione dei piani 1° e 2° (identificati da una diversa scheda catastale), mentre i lavori realizzati e l'agibilità rilasciata riguardano solo il piano terra dell'edificio rurale e dei locali ad uso magazzino.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano 1° e 2°

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n°30 del 20.04.2009, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Venezia n° 52 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. n°44 del 24.05.2013
Zona omogenea:	E2 (zona agricola) - aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva; parte "P.PR." parchi privati
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 32, 62, 11, 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12, piano terra
 unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12, piano 1° e 2°

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

Come specificato nella descrizione iniziale, si tratta di un immobile ad uso residenziale ed un annesso rustico, posti sul sedime dei terreni identificati dal precedente lotto n°8. L'unità oggetto di descrizione è identificata dal piano terra dell'originario edificio rurale, a cui è collegato l'ampio magazzino ed il portico posti in prossimità dell'ingresso dal viale di accesso. A piano terra sono presenti sostanzialmente un ingresso, un ampio soggiorno con annesso angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. A lato dell'ingresso è presente un vano che dovrebbe contenere in futuro il vano scala di accesso al primo piano ed alla soffitta al secondo piano. Questi due piani, in origine annessi al piano terra, sono stati scorporati catastalmente ed ora identificano una scheda a sè stante. Completano l'unità immobiliare un ampio locale magazzino a piano terra ed al primo piano, con antistante portico a doppia altezza. Lo stato di conservazione è buono, in considerazione dei recenti lavori di ristrutturazione che hanno riguardato sia le parti interne che gli esterni del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **552,96**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via della Chiesa, 12; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.60 di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, ed è attualmente utilizzato dal proprietario come abitazione non principale. Il livello di finitura generale è di buona qualità, così come lo stato di conservazione generale sia interno che esterno. Per quanto riguarda l'aspetto esteriore si segnala che l'immobile non necessita di interventi di manutenzione, ad eccezione di alcuni interventi puntuali di ripristino degli intonaci esterni che appaiono parzialmente degradati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: impossibile da verificare condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: impossibile da verificare rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di cotto lucidate condizioni: buone
Plafoni	materiale: travi in legno a vista condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	tipologia: a radars combinatore tel.: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: impossibile da verificare recapito: pozzo perdente ispezionabilità : impossibile da verificare condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	0	141,00	1,00	141,00	€ 1.100,00
magazzino piano terra	sup lorda di pavimento	0	164,00	0,20	32,80	€ 1.100,00
magazzino piano primo	sup lorda di pavimento	0	164,00	0,20	32,80	€ 1.100,00
porticato esterno (fino a mq. 25)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 1.100,00
porticato esterno (oltre 25 mq.)	sup lorda di pavimento	0	58,96	0,10	5,90	€ 1.100,00
			552,96		221,25	

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: 2-2019

Zona: Meolo - zona rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 1265 mq Destinazione urbanistica: area scoperta di pertinenza del fabbricato Valore a corpo: € 7000 Note: area scoperta di pertinenza del fabbricato, in comune con l'altra unità
--	--

Descrizione: Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

Trattasi della restante parte dell'immobile descritto al punto precedente, posto al primo ed al secondo piano del fabbricato principale. Originariamente la modifica della distribuzione interna era ricompresa nella concessione edilizia 4/99 per la ristrutturazione complessiva dell'intero fabbricato, ma in seguito durante l'esecuzione dei lavori venne dato corso solo alle opere a piano terra. Il progetto, non realizzato, (l'unità edilizia è classificata catastalmente come "in corso di costruzione"), prevedeva la realizzazione di n°4 camere da letto, n° 2 bagni di ampie dimensioni, di un locale di disbrigo e distribuzione agli altri ambienti, e di uno spogliatoio a servizio della camera da letto principale. Lo stato di conservazione è al grezzo, in quanto nulla del progetto originario è stato realizzato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,83**

E' posto al piano: 1° e 2°

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via della Chiesa, n°12; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,60 il 1° piano, ml. 2,92 al colmo il 2° piano

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

Stato di manutenzione generale: immobile non completato

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'immobile non è stato completato per cui le condizioni di manutenzione si possono considerare al grezzo. L'unità si presenta priva di pavimentazioni e di partizioni interne, di impianti e di rivestimenti interni. Come detto per l'unità posta al piano terra, si segnala che l'immobile non necessita di interventi di manutenzione agli esterni, ad eccezione di alcuni interventi puntuali di ripristino degli intonaci esterni che appaiono parzialmente degradati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **in legno** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **impossibile da verificare** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **non presente**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **non presente**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento in costruzione	sup lorda di pavimento	0	130,83	0,50	65,42	€ 1.100,00
			130,83		65,42	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 1265 mq Valore a corpo: € 3.000 Note: area scoperta di pertinenza del fabbricato, in comune con l'altra unità
---	---

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dal 23/12/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Caputo di

Chioggia, in data 27/12/1997, ai nn. 79264; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 13/01/1998, ai nn. 676.

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via della Chiesa, 12 **occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12
Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Venezia (VE), via della Chiesa, 8 **libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn.

5169

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca volontaria attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 1.000.000 a rogito di notaio Caputo di Chioggia in data 08/03/2016 ai nn. [REDACTED] 20517; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 14/03/2016 ai nn. 7582/1257

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

- ipoteca volontaria attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 1.000.000 A rogito di notaio Caputo di Chioggia in data 08/03/2016 ai nn. 154528/20517; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 14/03/2016 ai nn. 7582/1257

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 A rogito di in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;
Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12 piano terra, 1° e 2°

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:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12. P.terra, 1° e 2°

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), via della Chiesa, 12

Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] sito in Venezia (VE), via della Chiesa, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate. Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Meolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.000,00/mq ed €. 1.300,00/mq. di superficie lorda per ville e villini in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia ville e villini in zona rurale periferica sono compresi tra un minimo di €. 851,00/mq., un valore medio di €. 1.000,00/mq. ed un valore massimo di €. 1.149,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 243.375,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	141,00	€ 1.100,00	€ 155.100,00
magazzino piano terra	32,80	€ 1.100,00	€ 36.080,00
magazzino piano primo	32,80	€ 1.100,00	€ 36.080,00
porticato esterno (fino a mq. 25)	8,75	€ 1.100,00	€ 9.625,00
porticato esterno (oltre 25 mq.)	5,90	€ 1.100,00	€ 6.490,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 243.375,00
Valore corpo			€ 243.375,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 253.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 253.375,00
Valore di stima			€ 253.375,00

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12. Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.962,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento in costruzione	65,42	€ 1.100,00	€ 71.962,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.962,00
Valore corpo			€ 71.962,00

Valore accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 74.962,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.962,00
Valore di stima	€ 74.962,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area scoperta/giardino	221,25	€ 253.375,00	€ 253.375,00
unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12	Porzione di fabbricato in corso di costruzione [Q] con annesso area scoperta/giardino	65,42	€ 74.962,00	€ 74.962,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12, piano terra, 1° e 2°

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 24.237,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: **€ 328.337,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	9 - unità immobiliare ad uso residenziale
-------	---

<p>Diritto reale staggito e Quota proprietà</p>	<p>Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
<p>Identificativo catastale</p>	<p>Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 27, particella 120, subalterno 2, indirizzo Via della Chiesa, 8, piano Terra e 1°, comune Meolo, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € €. 340,86</p> <p>Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Meolo, via della Chiesa 12: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 27, particella 120, subalterno 3, indirizzo Via della Chiesa, 8, piano 1°-2°, comune Meolo, categoria in corso di costruzione</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 328.337,00</p>

particella 751, subalterno 1, indirizzo via Bressanone, 4, piano 1°, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq. 92,00, rendita € €. 509,43

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate

	con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un appartamento inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da tre locali ad uso camera da letto, una cucina separata, un soggiorno ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo locale ad uso disbrigo per la distribuzione ai vari locali. Completa l'unità una piccola terrazza accessibile dalla camera matrimoniale e dalla cucina. Rientra tra le dotazioni dell'appartamento anche un ampio cortile comune a tutte le unità del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,04**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone, n°4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc e vetro** protezione:
avvolgibili materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:
sufficienti

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **impossibile da verificare**
condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:
impossibile da verificare rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **area di manovra in asfalto, corridoi di accesso in**
calcestruzzo lisciato condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni:
sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **impossibile da**
verificare conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o**
rispondenza

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	88,31	1,00	88,31	€ 1.100,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0	7,73	0,30	2,32	€ 1.100,00
			96,04		90,63	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 838 mq Valore a corpo: € 5000
---	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 28/09/1966 al 16/02/2004 in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380.

Note: Il bene è pervenuto in parte per atto di compravendita del 28.09.1996 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494, in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata il 14.05.1969 dal notaio Luigi Bolver rep.20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritto il 09.01.1969 ai n.ri 480/385

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 16/02/2004 al 07/10/2005 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 07/10/2005 al 02/08/2017 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Bressanone, n°4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 28/08/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 30/08/2018 ai nn.T6G18T006999000BB

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

Data di rilascio: 30/09/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: nel contratto di locazione è ricompreso anche il garage identificato dal sub.8.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019; A rogito in data 21/09/2019 ai nn. [REDACTED] 2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate. Nessuna

Millesimi di proprietà: 179/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.693,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	88,31	€ 1.100,00	€ 97.141,00
terrazzino	2,32	€ 1.100,00	€ 2.552,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.693,00
Valore corpo			€ 99.693,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 104.693,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.693,00
Valore di stima			€ 104.693,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino	90,63	€ 104.693,00	€ 104.693,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 104.693,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	10 - unità immobiliare ad uso residenziale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 128, particella 751, subalterno 1, indirizzo via Bressanone, 4, piano 1°, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq. 92,00, rendita € €. 509,43
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 104.963,00

Lotto: 11 - unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, 4

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[redacted] c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]
[redacted] Codice fiscale: [redacted] residenza: [redacted] Regime
patrimoniale: [redacted] data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento collocato all'interno di un complesso edilizio a destinazione residenziale con affaccio su via Bressanone da un lato e su via Dobbiaco dall'altro, con accesso da via Bressanone. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come zona territoriale omogenea B - sottozona B31 residenziale di completamento, in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità. E' collocata nelle immediate vicinanze della strada statale n°14, denominata via Martiri della Libertà

Caratteristiche zona: mestre-periferica;

Area urbanistica: mestre residenziale-commerciale; a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, via Bezzecca-linea trasporto pubblico ACTV 200 mt., Mestre, viale S.Marco-linea trasporto pubblico ACT 30 mt, Mestre, via Bressanone-linea di trasporto pubblico 50 mt., Mestre, via Vallon 200 mt., Mestre, via Irpinia-linea di trasporto pubblico AC 600 mt., Jesolo, vicolo Grifone-linea di trasporto pubblico 300 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bressanone, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1, foglio 128, particella 751, subalterno 2, indirizzo via Bressanone, 4, piano 1°, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq. 78

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la regolarità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con

	Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4

Trattasi di un appartamento inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da due locali ad uso camera da letto, una cucina separata, un soggiorno ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo locale ad uso ingresso/disbrigo per la distribuzione ai vari locali. Completa l'unità una piccola terrazza accessibile dalla camera matrimoniale e dalla cucina. Rientra tra le dotazioni dell'appartamento anche un ampio cortile comune a tutte le unità del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,91**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone, 4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc e vetro** protezione:
avvolgibili materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:
sufficienti

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **impossibile da verificare**
condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:
impossibile da verificare rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **area di manovra in asfalto, corridoi di accesso in**
calcestruzzo liscio condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **camere e zona soggiorno in parquet, bagno in piastrelle**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni:
sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	74,94	1,00	74,94	€ 1.100,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0	7,97	0,30	2,39	€ 1.100,00
			82,91		77,33	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 838 mq Valore a corpo: € 5000
--	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 16/02/2004** In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380/9326.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 16/02/2004 al 07/03/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 07/10/2005 al 02/08/2017 In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 28/09/1966, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Bressanone, 4 **Occupato da** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 27/08/2018 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 30/08/2018 ai nn.T6G18T007012000SJ

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

Data di rilascio: 30/09/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala che alla data odierna il conduttore è moroso, ma dal proprietario non è stata avviata alcuna causa di sfratto per inadempimento. Inoltre nel contratto di locazione è ricompreso anche il garage identificato dal sub.12.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn.

12431

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 154/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.063,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	74,94	€ 1.100,00	€ 82.434,00
terrazzino	2,39	€ 1.100,00	€ 2.629,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.063,00
Valore corpo			€ 85.063,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 90.063,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.063,00
Valore di stima			€ 90.063,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino	77,33	€ 90.063,00	€ 90.063,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 90.063,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	11 - unità immobiliare ad uso residenziale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone, n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, foglio 128, particella 751, subalterno 2, indirizzo via Bressanone, 4, piano 1°, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie mq. 78
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 90.063,00

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto

	salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un appartamento inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da tre locali ad uso camera da letto, una cucina separata, un soggiorno ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo locale ad uso disbrigo per la distribuzione ai vari locali. Completa l'unità una piccola terrazza accessibile dalla camera matrimoniale e dalla cucina. Rientra tra le dotazioni dell'appartamento anche un ampio cortile comune a tutte le unità del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,63**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone, 4; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Dicembre 2022.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc e vetro** protezione:
avvolgibili materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:
sufficienti

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **impossibile da verificare**
condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:
impossibile da verificare rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **area di manovra in asfalto, corridoi di accesso in**
calcestruzzo liscio condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **camere in parquet, bagno, soggiorno e cucina in**
piastrelle condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni:
sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **impossibile da**
verificare conformità: **provvisto di certificato di conformità o**
rispondenza

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
di distribuzione: **impossibile da verificare** condizioni: **sufficienti**
conformità: **provvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	89,14	1,00	89,14	€ 1.100,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0	7,49	0,30	2,25	€ 1.100,00
			96,63		91,39	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 838 mq Valore a corpo: € 5000
--	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal **16/02/2004** al **07/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal **07/10/2005** al **02/08/2017** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal **02/08/2017** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Bressanone, 4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2015 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 06/02/2015 ai nn.T6G15T001223000DD

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione è ricompreso anche il garage identificato dal sub.12.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data

18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 179/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.529,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	89,14	€ 1.100,00	€ 98.054,00
terrazzino	2,25	€ 1.100,00	€ 2.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.529,00
Valore corpo			€ 100.529,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 105.529,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.529,00
Valore di stima			€ 105.529,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area scoperta/giardino	91,39	€ 105.529,00	€ 105.529,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazioni tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 105.529,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	12 - unità immobiliare ad uso residenziale
-------	--

Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, foglio 128, particella 751, subalterno 3, indirizzo via Bressanone, 4, piano 2°, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq. 91,00, rendita € €. 509,43
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 105.529,00

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del

	17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un appartamento inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da tre locali ad uso camera da letto, una cucina separata, un soggiorno ed un servizio igienico, oltre ad un piccolo locale ad uso disbrigo per la distribuzione ai vari locali. Completa l'unità una piccola terrazza accessibile dalla camera matrimoniale e dalla cucina. Rientra tra le dotazioni dell'appartamento anche un ampio cortile comune a tutte le unità del fabbricato

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,96**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone, 4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Dicembre 2022.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc e vetro** protezione:
avvolgibili materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:
sufficienti

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **impossibile da verificare**
condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione:
impossibile da verificare rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **area di manovra in asfalto, corridoi di accesso in**
calcestruzzo liscio condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **camere e zona giorno in marmette di marmo, bagno e**
cucina in piastrelle condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
sufficienti

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni:
sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **impossibile da**
verificare conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o**
rispondenza

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
di distribuzione: **impossibile da verificare** condizioni: **sufficienti**
conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **impossibile da verificare** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	87,93	1,00	87,93	€ 1.100,00
terrazzino	sup lorda di pavimento	0	7,03	0,30	2,11	€ 1.100,00
			94,96		90,04	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone 1. .	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 838 mq Valore a corpo: € 5000
---	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal **16/02/2004** al **07/10/2005**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal **07/10/2005** al **02/08/2017**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal **02/08/2017** ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Venezia (VE), via Bressanone, 4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 23/09/2016 per l'importo di euro 420,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 23/09/2016 ai nn.T6G16T00767800RI

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2021

Data di rilascio: 31/03/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca convenzionale annotata a favore di Italfondiaro Spa-- contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018 in data 17/04/2018 ai nn. 12431
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. [REDACTED]/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 179/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.558,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,93	€ 1.100,00	€ 96.723,00
terrazzino	2,11	€ 1.100,00	€ 2.321,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.044,00
Valore corpo			€ 99.044,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 104.044,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.044,00
Valore di stima			€ 104.044,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso.	90,04	€ 104.044,00	€ 104.044,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 20.443,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova:

€ 104.044,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	13 - unità immobiliare ad uso residenziale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso residenziale a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 128, particella 751, subalterno 5, indirizzo via Bressanone, 4, piano 3°, comune Venezia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq. 91,00, rendita € 509,43
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: €.104.044,00

Lotto: 14 - unità immobiliare ad uso garage a Mestre, in via Bressanone n°4

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[redacted] c.f.: [redacted] residenza: [redacted]
regime patrimoniale: [redacted] data matrimonio: [redacted]

[redacted] Codice fiscale: [redacted] residenza: [redacted] Regime
patrimoniale: [redacted] data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un garage collocato all'interno di un complesso edilizio a destinazione residenziale con affaccio su via Bressanone da un lato e su via Dobbiaco dall'altro, con accesso da via Bressanone. La zona, come meglio descritto nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche, è considerata come zona territoriale omogenea B - sottozona B31 residenziale di completamento, in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità. E' collocata nelle immediate vicinanze della strada statale n°14, denominata via Martiri della Libertà

Caratteristiche zona: mestre-periferica;

Area urbanistica: mestre residenziale-commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Mestre, via Bressanone-linea di trasporto pubblico 50 mt.

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] in Venezia (VE) CAP: 30174 frazione: Mestre, via Bressanone, 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] foglio 128, particella 751, subalterno 7, indirizzo via Bressanone, 4, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.12, superficie mq.14, rendita € €. 78,09

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisori
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del

	17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da un unico locale con accesso dal cortile comune a tutte le unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,68**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone n°4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380/9326.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal **16/02/2004** al **07/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal **07/10/2005** al **02/08/2017** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal **02/08/2017** ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di divisione -a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 03/08/2017, ai nn. 4462

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Bressanone, 4 **Occupato da** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 27/08/2018 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 30/08/2018 ai nn.T6G18T007012000SJ

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

Data di rilascio: 30/09/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala che alla data odierna il conduttore è moroso, ma dal proprietario non è stata avviata alcuna causa di sfratto per inadempimento. Inoltre nel contratto di locazione è ricompreso anche l'appartamento identificato dal sub.2.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn.

12431

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED] 2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. [REDACTED] 2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate. Non specificate

Millesimi di proprietà: 154/1000 (millesimi comprensivi dell'abitazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.628,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	6,84	€ 1.100,00	€ 7.524,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.628,00
Valore corpo			€ 9.628,00
Valore accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 12.128,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.128,00
Valore di stima			€ 12.128,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino	6,84	€ 12.128,00	€ 12.128,00

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a cura della procedura) : € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 12.128,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	14 - unità immobiliare ad uso garage a Mestre, in via Bressanone n°4
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 128, particella 751, subalterno 7, indirizzo via Bressanone, 4, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.12, superficie mq.14, rendita €. 78,09
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 12.128,00

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del

	17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da un unico locale con accesso dal cortile comune a tutte le unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,80**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone n°4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con tubazioni a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **provvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	15,80	0,50	7,90	€ 1.100,00
			15,80		7,90	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 838 mq Valore a corpo: € 3.000
---	---

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. MNTPRI30M65D890W, per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal 16/02/2004 al 07/10/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 07/10/2005 al 02/08/2017 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 02/08/2017 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Bressanone n°4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 28/08/2018 per l'importo di euro 470,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 30/08/2018 ai nn.T6G18T006999000BB

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

Data di rilascio: 30/09/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala che nel contratto di locazione è ricompreso anche l'appartamento identificato dal sub.1.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
Roberto; Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn.

12431

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442557,67; Importo capitale: € 450000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21/09/2019 ai nn. [REDACTED]/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 179/1000 (millesimi comprensivi dell'abitazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.455,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	7,90	€ 1.100,00	€ 8.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.455,00
Valore corpo			€ 11.455,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 14.455,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.455,00
Valore di stima			€ 14.455,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino	7,90	€ 14.455,00	€ 14.455,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 14.445,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	15 - unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 128, particella 751, subalterno 8, indirizzo via Bressanone, 4, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.14, superficie mq.16, rendita €. 91,10
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: €.14.445,00

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del

	17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da un unico locale con accesso dal cortile comune a tutte le unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████ - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,14**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone n°4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Caratteristiche descrittive:

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal **16/02/2004** al **07/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal **07/10/2005** al **02/08/2017** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal **02/08/2017** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Bressanone, n°4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 23/09/2016 per l'importo di euro 420,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 23/09/2016 ai nn.T6G16T00767800RI

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala che nel contratto di locazione è ricompreso anche l'appartamento identificato dal sub.5.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750000,00; Importo capitale: € 567196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1000000,00; Importo capitale: € 1000000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717135,85; Importo capitale: € 717135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018;
Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442557,67; Importo capitale: € 450000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. [REDACTED]/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 179/1000 (millesimi comprensivi dell'abitazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.701,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	8,07	€ 1.100,00	€ 8.877,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.701,50
Valore corpo			€ 11.701,50
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 14.701,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.701,50
Valore di stima			€ 14.701,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino	8,07	€ 14.701,50	€ 14.701,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 14.701,50

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	16 - unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 128, particella 751, subalterno 9, indirizzo via Bressanone, 4, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq., superficie mq.16, rendita €. 91,10
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 14.701,50

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in "ambito soggetto alla riprogettazione del paesaggio urbano" come tessuto a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del

	17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da un unico locale con accesso dal cortile comune a tutte le unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,74**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone n°4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Caratteristiche descrittive:

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380/9326.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal **16/02/2004** al **07/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal **07/10/2005** al **02/08/2017** . In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628/2006; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467/28148.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal **02/08/2017** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Bressanone n°4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/01/2015 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 06/02/2015 ai nn.T6G15T001223000DD

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2022

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si segnala che nel contratto di locazione è ricompreso anche l'appartamento identificato dal sub.3.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750000,00; Importo capitale: € 567196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1000000,00; Importo capitale: € 1000000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717135,85; Importo capitale: € 717135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431

- ipoteca convenzionale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova

in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442557,67; Importo capitale: € 450000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 ; in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate. Non specificate

Millesimi di proprietà: 179/1000 (millesimi comprensivi dell'abitazione)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.223,84/mq., un valore medio di €. 1.407,66/mq. ed un valore massimo di €. 1.591,48/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.100,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.236,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	6,37	€ 1.100,00	€ 7.007,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.236,50
Valore corpo	€ 9.236,50
Valore accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 11.736,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.736,50
Valore di stima	€ 11.736,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso area scoperta/giardino	6,37	€ 11.736,50	€ 11.736,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Convenzionale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 11.736,50

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	17 - unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. RV [REDACTED] foglio 128, particella 751, subalterno 12, indirizzo via Bressanone, 4, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq., superficie 14 mq., rendita €. 71,58
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 11.736,50

classe 8, consistenza 56 mq, superficie 63 mq., rendita € €. 104,12

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal Comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al Comune di Venezia

Derivante da: Atto di divisione del 02.08.2017 stipulato presso il notaio Degan di Conegliano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 380/68

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1968 al n. di prot. 9574

Rilascio in data 23/08/1968 al n. di prot. 380

Abitabilità/agibilità in data 16/10/1970 al n. di prot. 55400

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-23-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata

	con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. L'unità è costituita da un unico locale con accesso dal cortile comune a tutte le unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,22**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Bressanone, 4; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Come detto in precedenza, l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, attualmente locata con contratto in scadenza a fine Settembre 2021.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con tubazioni a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup lorda di pavimento	0	61,22	1,00	61,22	€ 550,00
			61,22		61,22	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Accessori:

unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4 1. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 838 mq Valore a corpo: € 2500
---	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 28/09/1966, ai nn. 19096; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 05/10/1966, ai nn. 11380.

Note: Il bene è pervenuto in parte anche per atto di compravendita del 28.09.1966 del notaio Longo di Mestre, rep.19835 trascritto il 04.07.1967 ai n.ri 8424/6494 in parte per scrittura privata di atto di vendita autenticata dal notaio Luigi Bolver rep. 20413 e il 13.12.1968 dal notaio Sandi rep.24197, trascritta il 09.01.1969 ai n.ri 480/385.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/3 dal **16/02/2004** al **07/10/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: E' stata presentata successiva dichiarazione integrativa presso il medesimo Ufficio del Registro in data 16.06.2008 al n.ro1270, vol.2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 08.08.2008 ai n.ri 29493/18516

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal **07/10/2005** al **02/08/2017** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 03/10/2006, ai nn. 2628; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 16/11/2006, ai nn. 49467.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal **02/08/2017** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione a rogito di notaio Degan di Treviso, in data 02/08/2017, ai nn. 258726/9912; registrato a Ufficio del Registro di Conegliano, in data 03/08/2017, ai nn. 4462/1T

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), via Bressanone, n°4 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/1984 per l'importo di euro 184,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia-Mestre il 19/10/1984 ai nn.6697 serie 3, atti privati

Tipologia contratto: annuale rinnovato tacitamente, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn. 4517
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia ai nn. 12431

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 29.05.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: Si specifica che l'unità immobiliare risulta priva di caratura millesimale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 **Criterio di stima:**

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 **Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio non attribuisce valori per immobili a destinazione magazzino. L'osservatorio attribuisce solo una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra €. 1.300,00/mq ed €. 1.600,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in normale stato di conservazione, valori sui quali bisogna prevedere una riduzione di circa il 50%. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia magazzini di fascia media in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 557,00/mq., un valore medio di €. 855,50/mq. ed un valore massimo di €. 1.154,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 600,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.671,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	61,22	€ 550,00	€ 33.671,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.671,00
Valore corpo			€ 33.671,00
Valore accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 36.171,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.171,00
Valore di stima			€ 36.171,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso area scoperta/giardino	61,22	€ 36.171,00	€ 36.171,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 0,00

e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a cura della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 36.171,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: A seguito di interrogazione del database della Regione Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	18 - unità immobiliare ad uso magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso magazzino a Mestre, via Bressanone n°4: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 128, particella 751, subalterno 13, indirizzo via Bressanone, 4, piano Terra, comune Venezia, categoria C/2, classe 8, consistenza 56 mq, superficie 63 mq., rendita €. 104,12
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 36.171,00

Ulteriori informazioni: Variazione toponomastica del 28.06.2017 protocollo n.VE006342 in atti dal 28.06.2017 variazione toponomastica d'ufficio

Derivante da: Atto di compravendita notaio Dalla Valle di Mestre del 06.06.2012.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Vallon, 100

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1193, subalterno 10, indirizzo via Vallon, 100, piano 1°, comune Venezia, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq. 59, rendita €. 323,35

Ulteriori informazioni: Variazione toponomastica del 28.06.2017 protocollo n.VE006342 in atti dal 28.06.2017 variazione toponomastica d'ufficio

Derivante da: Atto di compravendita notaio Dalla Valle di Mestre del 06.06.2012.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] in Venezia (VE) CAP: 30172 frazione: Mestre, Via Vallon, 100

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] -

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1194, subalterno 1, indirizzo via Vallon, 100, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita € €. 51,90

Ulteriori informazioni: Variazione toponomastica del 28.06.2017 protocollo n.VE006342 in atti dal 28.06.2017 variazione toponomastica d'ufficio.

Derivante da: Atto di compravendita notaio Dalla Valle di Mestre del 06.06.2012.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1192, subalterno 1, indirizzo via Vallon, 100, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq., superficie 9 mq., rendita € €. 31,14

Ulteriori informazioni: Variazione toponomastica del 28.06.2017 protocollo n.VE006342 in atti dal

28.06.2017 variazione toponomastica d'ufficio.

Derivante da: Atto di compravendita notaio Dalla Valle di Mestre del 06.06.2012.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007/432904

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Demolizione edifici esistenti e nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot. 2006/337989

Rilascio in data 18/10/2007 al n. di prot. 2007/432904

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Numero pratica: 2010/477132

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Per lavori: Demolizione edifici esistenti e nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/2010 al n. di prot. 2010/477132

Rilascio in data 04/11/2010 al n. di prot. 2010/477132

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Numero pratica: 2010/498791

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Per lavori: Demolizione edifici esistenti e nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/2010 al n. di prot. 2010/498791

Rilascio in data 22/11/2010 al n. di prot. 2010/504229

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Numero pratica: 2010/541248

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione immobile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/2010 al n. di prot. 541248

Rilascio in data 30/05/2011 al n. di prot. 541248

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Numero pratica: 2011/389236

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne e forometriche

Oggetto: modifiche esterne

Presentazione in data al n. di prot. 2011/389236

Abitabilità/agibilità in data 22/02/2012 al n. di prot. 2012/76440

Dati precedenti relativi ai corpi: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 e unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Abitazione di tipo civile [A2]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B3 residenziale di completamento in
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-22-68-71-78 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate

	con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale di recente costruzione denominato Via Vallon 100. L'unità è costituita da un unico locale con accesso dallo scoperto comune a tutte le unità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Vallon, 100; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,38
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di recente costruzione (periodo dal 2010 al 2011) si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di pregio sia per quanto riguarda gli interni che nelle parti esterne e nelle zone comuni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di conformità
-----------	--

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	19,50	0,50	9,75	€ 2.000,00
			19,50		9,75	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 1. Portico	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 51,12 mq Valore a corpo: € 350,00
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100 2. scoperto condominiale	Posto al piano terra Valore a corpo: € 650,00

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

Trattasi di un garage inserito all'interno di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale di recente costruzione denominato Via Vallon 100. L'unità è costituita un unico locale ad uso soggiorno-pranzo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un bagno con piccolo locale di disbrigo antibagno. Completa la dotazione dell'appartamento un piccolo poggiolo con orientamento verso sud.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,58**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Vallon, 100; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile di recente costruzione (periodo dal 2010 al 2011) si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture di pregio sia per quanto riguarda gli interni che nelle parti esterne e nelle zone comuni.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: lamiere di alluminio coibentazione: pannelli termo- assorbenti condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime
Plafoni	materiale: cartongesso condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: non verificabile condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: ottime conformità: con certificato di conformità

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
impossibile da verificare diffusori: **sistema radiante a pavimento**
condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	57,28	1,00	57,28	€ 2.000,00
poggiolo	sup lorda di pavimento	0	8,30	0,35	2,91	€ 2.000,00
			65,58		60,19	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2100

Accessori:

unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 1. Portico	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 51,12 mq Valore a corpo: € 2500
unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100 2. area scoperta/giardino	Posto al piano terra Valore a corpo: € 5000

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Trattasi di un posto auto inserito all'interno dello scoperto condominiale di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione denominato Via Vallon 100. L'unità è costituita da un posto auto a lato del viale di accesso da via Vallon.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,75**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Vallon, 100;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessun interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	24,75	0,20	4,95	€ 2.000,00
			24,75		4,95	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Mestre-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **16/02/2004** in forza di atto di compravendita a rogito di notaio Longo di Mestre, in data 11/10/1963, ai nn. 15790/9504; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 16/10/1963, ai nn. 974-39/atti pubblici; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 17/10/1963, ai nn. 13788/11886.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 dal 15/02/2005 al 17/11/2010 in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Venezia, in data 15/02/2005, ai nn. 309/2005; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 14837/8827.

Note: Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 19.11.2010 ai n.ri 37926/22940 e per successione di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] deceduta il 07-10-2005 giusta dichiarazione di successione del 05.10.2006 registrata a Venezia rep.2628/2006 e trascritta il 16.11.2006 ai n.ri 49467/28148 e successiva dichiarazione di successione dal 05.10.2006 registrata a Venezia rep.2628/2006/6 e trascritta il 08.08.2008 ai n.ri 29500/18523.

Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 19.11.2010 ai n.ri 37927/22941, alla quale erano pervenute per la suddetta successione a [redacted] al quale erano pervenute per atto di vendita del 11.10.1963 notaio Longo di Mestre rep.15970 trascritto il 17.10.1963 ai n.ri 13788/11886

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede a [redacted] c.f. [redacted] dal 17/11/2010 al 06/06/2012 In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Dalla Valle di Mestre, in data 17/11/2010, ai nn. 32332/25243; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 19/11/2010, ai nn. 37928/22942.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/1 dal 06/06/2012 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Dalla Valle di Mestre, in data 06/06/2012, ai nn. 33375/26179; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 08/06/2012, ai nn. 16407/11641.

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), via Vallon, 100 **Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 30/05/2012 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 31/05/2012 ai nn.3132

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si precisa che il contratto di locazione riguarda il garage, un posto auto e l'appartamento contenuti nel presente lotto

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Vallon, 100 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/05/2012 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 31/05/2012 ai nn.3132

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2021

Note: Si precisa che il contratto di locazione riguarda il garage, un posto auto e l'appartamento contenuti nel presente lotto

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), Via Vallon, 100 **Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/05/2012 per l'importo di euro 600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Venezia il 31/05/2012 ai nn.3132

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/11/2021

Note: Si precisa che il contratto di locazione riguarda il garage, un posto auto e l'appartamento contenuti nel presente lotto

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Annia contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 06.02.2018;
Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 567.196,91 in data 06/02/2018 ai nn.
[REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 08/02/2018 ai nn.
4517

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco delle Tre Venezie contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 05.02.2018; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000 in data 05/02/2018 ai nn. /2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 09/02/2018 ai nn. 4665

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondario Spa-- contro Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018; Importo ipoteca: € 733.000,00; Importo capitale: € 693.651,81 in data 12/02/2018 ai nn. /2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 717.135,85; Importo capitale: € 717.135,85 in data 09/03/2018 ai nn. Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/03/2018 ai nn. 8867
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 20/02/2018 ai nn. /2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 500.000 in data 09/03/2018 ai nn. /2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442.557,67; Importo capitale: € 450.000,00 in data 07/06/2018 ai nn. /2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100
unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100
unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Italfondario Spa contro Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. /2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

Dati precedenti relativi ai corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100
unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100
unità immobiliare ad uso garage (posto auto) a Mestre, via Vallon 100

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: non specificate

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), Via Vallon, 100

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: 15/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'immobile è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Vallon, 100

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate.

Millesimi di proprietà: 81,78/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'immobile è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Venezia (VE), Via Vallon, 100

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate. Non specificate

Millesimi di proprietà: 0

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'immobile è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito

indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 compresa tra € 1.600,00/mq ed € 2.100,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni civili di 1° fascia in ottimo stato di conservazione sono compresi tra un minimo di € 1.468,60/mq., un valore medio di € 1.688,30/mq. ed un valore massimo di € 1.908,00/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per gli immobili oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad € 2.000,00/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Portico, con annesso scoperto condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	9,75	€ 2.000,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
Valore corpo			€ 19.500,00
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 20.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.500,00
Valore di stima			€ 20.500,00

unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Portico, con annesso area scoperta/giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	57,28	€ 2.000,00	€ 114.560,00
poggiolo	2,91	€ 2.000,00	€ 5.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.380,00

Valore corpo	€ 120.380,00
Valore accessori	€ 7.500,00
Valore complessivo intero	€ 127.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.880,00
Valore di stima	€ 127.880,00

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto	4,95	€ 2.000,00	€ 9.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.900,00
Valore corpo	€ 9.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.900,00
Valore di stima	€ 9.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Portico, con annesso scoperto condominiale	9,75	€ 20.500,00	€ 20.500,00
unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Portico, con annesso area scoperta/giardino	60,19	€ 127.880,00	€ 127.880,00
unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,95	€ 9.900,00	€ 9.900,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100
 unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100
 unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.679,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 24.202,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€ 158.280,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B

Note Indice di prestazione energetica:

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	19 - unità immobiliari a Mestre, via Vallon
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1193, subalterno 5, indirizzo via Vallon, 100, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq., superficie 19 mq., rendita €. 94,82</p> <p>Corpo unità immobiliare ad uso appartamento a Mestre, via Vallon 100: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1193, subalterno 10, indirizzo via Vallon, 100, piano 1°, comune Venezia, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie mq. 59, rendita €. 323,35</p> <p>Corpo unità immobiliare ad uso garage a Mestre, via Vallon 100: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1194, subalterno 1, indirizzo via Vallon, 100, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie 15 mq., rendita €. 51,90</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 127, particella 1192, subalterno 1, indirizzo via Vallon, 100, piano Terra, comune Venezia, categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq., superficie 9 mq., rendita €. 31,14</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.280,00

dal Comune di Venezia - sezione Mestre L736R

Derivante da: Atto di compravendita notaio Degan del 31.01.2018 registrato a Conegliano il 08.02.2018, n°859 serie 1T

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 556/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Piano di urbanizzazione e costruzione edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1970 al n. di prot. 8/20953

Rilascio in data 23/12/1970

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1973 al n. di prot. 4984

Numero pratica: 224/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Piano di urbanizzazione e costruzione edifici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1972

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1973 al n. di prot. 4984

Numero pratica: 1312/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna ed esterna

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/12/1982

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento

Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35

Trattasi di un'unità edilizia ad uso commerciale posta all'interno del fabbricato identificato con la lettera "G" del piano di urbanizzazione di via Irpinia. L'unità è costituita da un unico locale, con affaccio sul portico condominiale, ed un piccolo locale ad uso servizio igienico posto nel retro. Completano la dotazione dell'unità edilizia alcune parti comuni o condominiali tra cui, in via indicativa, portici, passaggi pedonali e carrai coperti, cortili ed impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,93**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ml. 3,20; ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, può essere considerato un primo tentativo di realizzazione di un centro misto commerciale e residenziale. Allo stato attuale quasi tutte le attività commerciali o direzionali poste a piano terra risultano libere. Lo stato di manutenzione complessivo può essere definito discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: ferro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tetto pedonabile coibentazione: impossibile da verificare condizioni: impossibile da verificare
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: impossibile da verificare rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Idrico	tipologia: impossibile da verificare alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: scarse conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni condizioni: scarse conformità: sprovvisto di dichiarazione di conformità Note: Si specifica che alla data del sopralluogo l'unità edilizia si presentava priva dei radiatori interni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup lorda di pavimento	0	36,93	1,00	36,93	€ 1.300,00
			36,93		36,93	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Accessori:

unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 1. .	Valore a corpo: € 5.000 Note: Trattasi di un valore omnicomprensivo relativo alla quota delle parti comuni del complesso
---	--

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 31/01/2018** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI in data 29/12/1991, ai nn. 150921; registrato a Ufficio del Registro di San Donà di Piave, in data 24/03/2011, ai nn. 197/990/11; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 02/05/2011, ai nn. 14367/9147.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dal 31/01/2018 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Degan di Conegliano, in data 31/01/2018, ai nn. 262760/10286; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 09/02/2018, ai nn. 4721/3305

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35
Negozi, botteghe [C1] sito in Venezia (VE), via Irpinia, 35 **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442557,67; Importo capitale: € 450000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate. Non specificate

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'immobile risulta accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 per la zona di Mestre centro (in zona Mestre periferia l'Agenzia non fornisce dettagli su immobili ad uso commerciale) compresa tra €. 1.400,00/mq ed €. 1.700,00/mq. di superficie lorda per negozi in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia negozi in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.162,84/mq., un valore medio di €. 1.471,03/mq. ed un valore massimo di €. 1.779,22/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per l'immobile oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.300,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35. Negozi, botteghe [C1] con annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.009,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	36,93	€ 1.300,00	€ 48.009,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.009,00

Valore corpo	€ 48.009,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 53.009,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.009,00
Valore di stima	€ 53.009,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35	Negozi, botteghe [C1] con annesso .	36,93	€ 53.009,00	€ 53.009,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 11.585,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tencihe nello stato di fatto in cui si trova: € 53.009,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Nell'atto di compravendita è specificato che in data 06.07.2016 è stato presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica, ma non è specificata la classe di appartenenza dell'immobile

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

L'ELENCO DEGLI ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI VIENE RIPORTATO IN CALCE AL PRESENTE ELABORATO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	20 - unità immobiliare ad uso negozio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso negozio a Mestre, via Irpinia 35: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 132, particella 796, subalterno 128, indirizzo Via Irpinia, 35, piano Terra, comune Venezia, categoria C/1, classe 7, consistenza 31 mq., superficie 35 mq., rendita €. 542,74
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova: € 53.009,00

Comune di Venezia - sezione Mestre L736R

Derivante da: Atto di compravendita notaio Degan del 31.01.2018 registrato a Conegliano il 08.02.2018, n°859 serie 1T

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 556/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Piano di urbanizzazione e costruzione edifici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/1970 al n. di prot. 8/20953

Rilascio in data 23/12/1970

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1973 al n. di prot. 4984

Numero pratica: 224/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Piano di urbanizzazione e costruzione edifici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1972

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1973 al n. di prot. 4984

Numero pratica: 1312/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna ed esterna

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/12/1982

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Provinciale di Venezia, n°128 del 10/10/2014, pubblicata sul B.U.R.V. n°105/2014, per l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. n°11 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria
Zona omogenea:	Zona territoriale omogenea B - sottozona B2

	residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi in tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-68 delle Norme Tecniche speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n° 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n° 739 del 24/03/2009, con Delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17/01/2011e con Variante n°4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n° 45 del 02/04/2015, fatto salvo quanto previsto dal D.M. n° 1444 del 04/04/1968 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n° 1389/01 e n°2291/01.
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia

27

Trattasi di un'unità edilizia ad uso direzionale posta all'interno del fabbricato identificato con la lettera "G" del piano di urbanizzazione di via Irpinia. L'unità è costituita da un locale di ingresso, con affaccio sul portico condominiale, un corridoio di distribuzione verso lo studio e due locali ad uso servizio igienico (uno con accesso dal locale di ingresso ed uno con accesso dal corridoio retrostante). Completano la dotazione dell'unità edilizia alcune parti comuni o condominiali tra cui, in via indicativa, portici, passaggi pedonali e carrai coperti, cortili ed impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,89**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Irpinia, 27;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, realizzato all'inizio degli anni '70, può essere considerato un primo tentativo di realizzazione di un centro misto commerciale e residenziale. Allo stato attuale quasi tutte le attività commerciali o direzionali poste a piano terra risultano libere. Lo stato di manutenzione complessivo può essere definito discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro protezione: avvolgibili materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tetto pedonabile coibentazione: impossibile da verificare condizioni: impossibile da verificare
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: impossibile da verificare rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: scarse conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni** condizioni: **scarse** conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Note: Si specifica che alla data del sopralluogo l'unità edilizia si presentava priva dei radiatori interni.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup lorda di pavimento	0	47,89	1,00	47,89	€ 1.250,00
			47,89		47,89	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

Accessori:

unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27	Valore a corpo: € 4500 Note: Trattasi di un valore omnicomprensivo relativo alla quota delle parti comuni del complesso
---	---

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 31/01/2018** In forza di atto di donazione a rogito di notaio Calvani di Mestre, in data 29/12/1991, ai nn. 150921; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 08/01/1992, ai nn. 876/760. Note: L'usufruttuario [redacted] è deceduto il 19.04.1999

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dal 31/01/2018 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Degan di Conegliano, in data 31/01/2018, ai nn. 262760/10286; trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia, in data 09/02/2018, ai nn. 4721/3305

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27
Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via Irpinia, 27 **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 12.02.2018;
Importo ipoteca: € 733000,00; Importo capitale: € 693651,81 in data 12/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 15/02/2018 ai nn. 5169
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 20.02.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 20/02/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 28/03/2018 ai nn. 10013
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 09.03.2018;
Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 500000 in data 09/03/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 17/04/2018 ai nn. 12431
- ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 07.06.2018; Importo ipoteca: € 442557,67; Importo capitale: € 450000,00 in data 07/06/2018 ai nn. [REDACTED]/2018; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/06/2018 ai nn. 20244

6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Venezia in data 21.09.2019 in data 21/09/2019 ai nn. 5604/2019 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/10/2019 ai nn. 34344;

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: non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificate

Millesimi di proprietà: non specificati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'immobile è accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione complessiva dei beni viene utilizzato un metodo sintetico comparativo parametrico, assumendo come parametro la superficie commerciale effettuata secondo la norma UNI 10750 D.P.R. n° 138/98 allegato C. Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Rispetto al valore delle fonti di seguito indicate, si è ritenuto opportuno correggere il valore di riferimento in base alle caratteristiche intrinseche del bene (stato di conservazione, condizioni degli impianti presenti, posizione rispetto alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 2° semestre 2019 per la zona di Mestre centro (in zona Mestre periferia l'Agenzia non fornisce dettagli su immobili ad uso direzionale) compresa tra €. 1.200,00/mq ed €. 1.700,00/mq. di superficie lorda per uffici in normale stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia uffici in normale stato di conservazione sono compresi tra un minimo di €. 1.104,00/mq., un valore medio di €. 1.362,00/mq. ed un valore massimo di €. 1.620,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di manutenzione, per l'immobile oggetto di stima si può considerare un valore attendibile pari ad €. 1.250,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27. Uffici e studi privati [A10] con annesso
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.862,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	47,89	€ 1.250,00	€ 59.862,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.862,50
Valore corpo			€ 59.862,50
Valore accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 64.362,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.362,50
Valore di stima			€ 64.362,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27	Uffici e studi privati [A10] con annesso	47,89	€ 64.362,50	€ 64.362,50

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
 Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.759,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.594,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 2.344,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione (a carico della procedura): € 11.585,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle spese di
regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui
si trova:

€. 64.362,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Nell'atto di compravendita è specificato che in data 25.01.2018 è stato presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica, ma non è specificata la classe di appartenenza dell'immobile

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.1-CODICE FISCALE [REDACTED]
ALL.2-CODICE FISCALE [REDACTED]
ALL.3-CERTIFICATO NASCITA [REDACTED]
ALL.4-CERTIFICATO NASCITA [REDACTED]
ALL.5-CERTIFICATO MATRIMONIO [REDACTED]
ALL.6-CERTIFICATO MATRIMONIO [REDACTED]
ALL.7-CERTIFICATO STATO FAMIGLIA [REDACTED]
ALL.8-CERTIFICATO STATO FAMIGLIA [REDACTED]
ALL.9-VISURA LOTTO 1
ALL.10-VISURA LOTTO 2
ALL.11-VISURA LOTTO 3
ALL.12-VISURA LOTTO 4
ALL.13-VISURA LOTTO 5
ALL.14-VISURA LOTTO 6
ALL.15-VISURA LOTTO 7
ALL.16-VISURA LOTTO 8
ALL.17-VISURA LOTTO 9
ALL.18-VISURA LOTTO 10
ALL.19-VISURA LOTTO 11
ALL.20-VISURA LOTTO 12
ALL.21-VISURA LOTTO 13
ALL.22-VISURA LOTTO 14
ALL.23-VISURA LOTTO 15
ALL.24-VISURA LOTTO 16
ALL.25-VISURA LOTTO 17
ALL.26-VISURA LOTTO 18
ALL.27-VISURA LOTTO 19
ALL.28-VISURA LOTTO 20

ALL.29-VISURA LOTTO 21
ALL.30-PLANIMETRIA LOTTO 1
ALL.31-PLANIMETRIA LOTTO 2
ALL.32-PLANIMETRIA LOTTO 3
ALL.33-PLANIMETRIA LOTTO 4
ALL.34-PLANIMETRIA LOTTO 5
ALL.35-PLANIMETRIA LOTTO 6
ALL.36-PLANIMETRIA LOTTO 7
ALL.37-PLANIMETRIA LOTTO 8
ALL.38-PLANIMETRIA LOTTO 9
ALL.39-PLANIMETRIA LOTTO 10
ALL.40-PLANIMETRIA LOTTO 11
ALL.41-PLANIMETRIA LOTTO 12
ALL.42-PLANIMETRIA LOTTO 13
ALL.43-PLANIMETRIA LOTTO 14
ALL.44-PLANIMETRIA LOTTO 15
ALL.45-PLANIMETRIA LOTTO 16
ALL.46-PLANIMETRIA LOTTO 17
ALL.47-PLANIMETRIA LOTTO 18
ALL.48-PLANIMETRIA LOTTO 19
ALL.49-PLANIMETRIA LOTTO 20
ALL.50-PLANIMETRIA LOTTO 21
ALL.51-CDU LOTTO 1
ALL.52-CDU LOTTO 2
ALL.53-CDU LOTTO 3-4-5-6-7
ALL.54-CDU LOTTO 8-9
ALL.55- CDU LOTTO 10-11-12-13-14-15-16-17-18
ALL.56-CDU LOTTO 19
ALL.57-CDU LOTTO 20-21
ALL.58-COPIA ATTO COMPRAVENDITA LOTTO 8-9
ALL.59-COPIA ATTO COMPRAVENDITA LOTTO 19
ALL.60-COPIA ATTO COMPRAVENDITA LOTTO 20-21
ALL.61-ATTO DI DIVISIONE ██████████
ALL.62-ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
ALL.63-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 1
ALL.64-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 2
ALL.65-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 3
ALL.66-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 4
ALL.67-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 5
ALL.68-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 6
ALL.69-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 10>18
ALL.70-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 19
ALL.71-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 20
ALL.72-DOC.FOTOGRAFICA LOTTO 21
ALL.73-DOC. EDILIZIA LOTTO 1
ALL.74-DOC. EDILIZIA LOTTO 2
ALL.75-DOC. EDILIZIA LOTTO 3>7
ALL.76-DOC. EDILIZIA LOTTO 8-9
ALL.77-DOC. EDILIZIA LOTTO 10>18
ALL.78-DOC. EDILIZIA LOTTO 19
ALL.79-DOC. EDILIZIA LOTTO 20-21

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	21 - unità immobiliare ad uso ufficio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo unità immobiliare ad uso ufficio a Mestre, via Irpinia 27: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] foglio 132, particella 796, subalterno 139, indirizzo Via Irpinia, 27, piano Terra, comune Venezia, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 44 mq., rendita € €. 533,68
Valore	Valore immobile al netto delle spese di regolarizzazione tecniche nello stato di fatto in cui si trova €. 64.362,00

PRECISAZIONE

Si precisa che, come da disposizione del G.E. del 12.02.2020, si è proceduto alla stima per l'intero dei beni originariamente colpiti da pignoramento per la quota di $\frac{1}{2}$, in quanto proprietà per 1/1 dell'esecutato [REDACTED]. Tali beni sono identificati nella presente relazione peritale dai lotti 3-4-5-6-7.

Si chiarisce inoltre che, come da disposizione del G.E. del 04.03.2020, non si è proceduto alla stima del bene originariamente identificato catastalmente al foglio 9, mappale 116 (ora foglio 30, mappale 2849) in quanto escluso dal pignoramento, mentre relativamente al bene identificato al foglio 14, mappale 2297, ora foglio 135, mappale 2334 si evidenzia quanto segue.

L'immobile di cui sopra è identificato come ente urbano, con consistenza pari a 16 are e 20 ca. Si tratta sostanzialmente dell'area scoperta di proprietà comune a tutte le unità allibrate al catasto fabbricati ed identificate dal medesimo mappale e particella (dalla visura al catasto fabbricati si tratta di 35 particelle, parte residenziali e parte ad uso garage). Come tale è un bene non vendibile, assimilabile ad altre parti comuni di un fabbricato di tipo condominiale (androne, scale, ecc.) ed il cui valore è nullo. Per una più precisa identificazione tale scoperto andrebbe rappresentato nella planimetria catastale del lotto 7 (garage in via Zanotto, n° 8, identificato dal foglio 135, mappale 2334, sub.19) che nella planimetria depositata in atti – ed allegata alla presente relazione peritale – non è stato indicato.

Data generazione:
12-10-2020 18:10

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Venturini

