

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
in liquidazione

contro: [REDACTED]

N° R.G.E. **62/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2019 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina Gasparini**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6
Lotto 7 – Lotto 8 – Lotto 9 – Lotto 10

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI

Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L

Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

Telefono: 041 944713

Email: laura.ghezzi@live.com

Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it



SCHEMA RIASSUNTIVA

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5 – LOTTO 6
LOTTO 7 – LOTTO 8 – LOTTO 9 – LOTTO 10

PIGNORAMENTI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/02/2018 nn. 4029/2832

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE

■■■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ in liquidazione

con sede in Venezia (VE)

c.f. ■■■■■■■■

per il diritto di PROPRIETA'

per la quota di 1/6

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6,
LOTTO 7, LOTTO 8, LOTTO 9, LOTTO 10
risultano pignorati per la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà
in ditta ■■■■■■ ■■■■■■

GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI

- ■■■■■■■■
- **Nata a:** Ischitella (FG) **il:** ■■■■■■■■
 - **Codice Fiscale:** ■■■■■■■■■■
 - **Piena proprietà per la quota indivisa di 4/6**

- ■■■■■■■■
- **Nata a:** San Donà di Piave (VE) **il:** ■■■■■■■■
 - **Codice Fiscale:** ■■■■■■■■■■
 - **Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6**



3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

- LOTTO 1:** Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Arrigo Boito n. 2/A, int. 1
LOTTO 2: Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Arrigo Boito n. 2/A, int. 2
LOTTO 3: Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Arrigo Boito n. 2/B
LOTTO 4: Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcantone n. 31/C, int. 1
LOTTO 5: Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcantone n. 31/C, int. 2
LOTTO 6: Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcantone n. 31/C, int. 3
LOTTO 7: Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcantone n. 31
LOTTO 8: Mira (VE), Frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito
LOTTO 9: Mira (VE), Frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito
LOTTO 10: Mira (VE), Frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito

4) Indicazione del prezzo di stima:

- LOTTO 1:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 11.657,67 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 2:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 12.103,92 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 3:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 25.576,42 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 4:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 10.569,67 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 5:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 11.827,67 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 6:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 8.019,67 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 7:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 51.834,33 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 8:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 13.718,92 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 9:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 6.387,67 (quota indivisa di 1/6)
- LOTTO 10:** valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni
Euro 6.642,67 (quota indivisa di 1/6)



SOMMARIO

| | |
|---|-----------------|
| PREMESSA | pag. 5 |
| DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. | pag. 7 |
| GENERALITA' DEGLI ESECUTATI | pag. 7 |
| INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI | pag. 8 |
| LOTTO 1 | pag. 15 |
| LOTTO 2 | pag. 40 |
| LOTTO 3 | pag. 65 |
| LOTTO 4 | pag. 90 |
| LOTTO 5 | pag. 114 |
| LOTTO 6 | pag. 138 |
| LOTTO 7 | pag. 162 |
| LOTTO 8 | pag. 187 |
| LOTTO 9 | pag. 212 |
| LOTTO 10 | pag. 236 |
| ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI | pag. 260 |



PREMESSA

In data **10/05/2018**, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Martina Gasparini ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 62/2018, come da quesiti di seguito elencati.

In data **16/05/2018**, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina alla sottoscritta.

In data **17/05/2018**, la sottoscritta, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

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

Quesiti

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**: ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente 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 a che 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 ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella di cui al punto 8 bis**;
- 8bisverifichi 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 maggior 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.

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)



DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Pavia.
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.
(cfr. con allegato n.1)

GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

Le generalità dell'esecutata risultano essere le seguenti:

(cfr. con allegati nn.2, 3)

- **Cognome e nome:** [REDACTED]
- **Nata a / il:** Dolo (VE) [REDACTED]
- **Residente in:** Mira (VE)
Via Boito n. 2/B
- **Codice Fiscale:** [REDACTED]
- **Stato Civile:** coniugata ([REDACTED])
- **Data del matrimonio:** 22/04/1990
- **Regime patrimoniale:** separazione dei beni



INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento sono stati pignorati pro quota
(piena proprietà per la quota indivisa di 1/6)

GENERALITÀ DEI COMPROPRIETARI

- [REDACTED] [REDACTED]
- **Nata a:** Ischitella (FG) **il:** [REDACTED]
 - **Codice Fiscale:** [REDACTED]
 - **Piena proprietà per la quota indivisa di 4/6**

- [REDACTED] [REDACTED]
- **Nata a:** San Donà di Piave (VE) **il:** [REDACTED]
 - **Codice Fiscale:** [REDACTED]
 - **Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6**

Catasto fabbricati

Elaborato planimetrico

- Si rileva, relativamente ai subalterni 15 e 16 del mappale 349 del foglio 35 del Catasto fabbricati del comune di Mira, una incongruenza nell'elaborato planimetrico e più precisamente tra l'elenco dei subalterni assegnati e la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati.
- Si precisa quindi che, come di norma, verrà assunto come corretto in tutto il prosieguo della presente Relazione di Stima l'elenco dei subalterni assegnati. Conseguentemente si dovrà procedere ad Atti di aggiornamento catastale relativamente alla dimostrazione grafica dei subalterni assegnati di cui all'elaborato planimetrico.



A) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 72 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/A, interno 1

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.12
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 72 mq.
Rendita Catastale Euro 237,57
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 23, 24)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.15 (vano scala)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 12, 13

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

B) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 62 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/A, interno 2

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.13
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani
Superficie catastale totale 62 mq.
Rendita Catastale Euro 178,18
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 25, 26)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.15 (vano scala)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 12, 13

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17



C) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Appartamento sviluppato al piano primo con vano scala esclusivo, della superficie catastale totale di 126 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/B

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.14
via Arrigo Boito n. 2/B, piano T-1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 126 mq.
Rendita Catastale Euro 296,96
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 27, 28)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

D) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 68 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 1

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.8
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 68 mq.
Rendita Catastale Euro 361,52
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 15, 16)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17



E) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 74 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 2

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.9
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 74 mq.
Rendita Catastale Euro 258,23
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 17, 18)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

F) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 54 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 3

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.10
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 258,23
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 19, 20)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17



G) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Negoziato sviluppato ai piani terra e primo, della superficie catastale totale di 383 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcantone n. 31

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.11
via Malcantone n. 31, piano T-1
Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 354 mq.
Superficie catastale totale 383 mq.
Rendita Catastale Euro 5.557,90
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 21, 22)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

H) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 111 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.3
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 103 mq.
Superficie catastale totale 111 mq.
Rendita Catastale Euro 127,67
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6
Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17



I) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 54 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.5
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 87,80
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 11, 12)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

L) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 58 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.6
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 58 mq.
Rendita Catastale Euro 87,80
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 13, 14)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17



La scrivente ritiene opportuno formare 10 (DIECI) LOTTI per la vendita

- LOTTO 1:** Appartamento (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 12
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Arrigo Boito n. 2/A, int. 1
- LOTTO 2:** Appartamento (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 13
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Arrigo Boito n. 2/A, int. 2
- LOTTO 3:** Appartamento (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 14
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Arrigo Boito n. 2/B
- LOTTO 4:** Appartamento (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 8
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcanton n. 31/C, int. 1
- LOTTO 5:** Appartamento (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 9
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcanton n. 31/C, int. 2
- LOTTO 6:** Appartamento (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 10
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcanton n. 31/C, int. 3
- LOTTO 7:** Negozio (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 11
Mira (VE), Frazione Malcontenta, Via Malcanton n. 31
- LOTTO 8:** Magazzino (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 3
Mira (VE), Frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito
- LOTTO 9:** Magazzino (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 5
Mira (VE), Frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito
- LOTTO 10:** Magazzino (quota indivisa di 1/6)
Foglio 35, particella 349 sub 6
Mira (VE), Frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito



LOTTO 1

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 72 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/A, interno 1**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.12
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 72 mq.
Rendita Catastale Euro 237,57

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.15 (vano scala)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 12, 13

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 1

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 12)

Nord : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)

Est : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)

Sud : Sub. 15 (B.C.N.C.- vano scala)

Ovest : Sub. 11 (altra unità immobiliare)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 1

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 1 identificano un appartamento sviluppato al piano primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcanton / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

L'appartamento di cui al LOTTO 1 (identificato catastalmente con il Sub. 12) condivide, con l'appartamento di cui al LOTTO 2 (identificato catastalmente con il Sub. 13) sia l'accesso al civico 2/A di Via Arrigo Boito, sia il vano scala (identificato catastalmente con il Sub. 15).

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Appartamento (Sub. 12)

L'appartamento risulta attualmente così distribuito:

► al piano primo:

ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, oltre ad un poggiolo che circonda interamente l'appartamento sui lati nord ed est.

L'appartamento risulta avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'appartamento risulta finestrato su due lati. Più precisamente i lati rivolti verso nord e verso est.



In relazione alle finiture:

- L'appartamento, realizzato prevalentemente con finiture ordinarie e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in sufficiente stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica dell'appartamento non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 1, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.66)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 1, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 1, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 21/11/1983, Posizione 82291**
“Costruzione di un deposito al piano primo ed sala esposizione al piano terra in sopraelevazione e ampliamento al fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.39)

- **Concessione Edilizia in data 26/06/1984, Posizione 84180**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato ad uso locali di deposito e di esposizione già dichiarato agibile e al piano primo parte a deposito uso commerciale e terrazza e tre appartamenti per complessivi vani ragg. cat. 11”
(cfr. con allegato n.40)



- **Concessione Edilizia in data 17/11/1989, Posizione 88401**
“MODIFICHE dei prospetti e del coperto interno per ricavare un nuovo appartamento di vani ragguagliati catastali 4 compreso l'accesso”
(cfr. con allegato n.41)
- **Concessione Edilizia in data 06/10/1997, Posizione 94065**
“SANATORIA per modifiche interne e prospettiche e aver realizzato un vanoscala coperto al piano primo prospetto sud del fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.43)
- **Autorizzazione di Abitabilità in data 10/06/1999, Posizioni 88401 e 94065**
“CERTIFICA che il fabbricato a cui sono state eseguite modifiche prospettiche, interne e del coperto per ricavare un nuovo appartamento di vani ragguagliati catastali 4 adibito ad uso RESIDENZIALE esistente in MIRA identificato al NCEU al Fg. 35 Mapp. 349 sub. 12, E' ABITABILE”
(cfr. con allegato n.49)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 1, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa (minore) altezza dei fori finestra e porta-finestra
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali dei vari locali dell'appartamento
- c) difformità per varianti di destinazione d'uso:
 - uso passante (disimpegno) di parte del locale a destinazione cucina

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto c): Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 2 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 1.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:**Risultanze anagrafiche**

L'Ufficio Anagrafe del comune di Mira certifica che alla data del 13/12/2018 risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel comune di Mira, in via Arrigo Boito n. 2/A , interno 1: (cfr. con allegato n.57)

- ◆ [REDACTED] [REDACTED] **intestatario scheda**
nata a Venezia (VE) il [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo**Locatore:**

[REDACTED] [REDACTED], nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Conduttore:

[REDACTED] [REDACTED], nata a Venezia (VE) il [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo stipulato in data 01/04/2013 e registrato presso la Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio di Venezia 2 in data 22/04/2013, al n. 1042 Serie 3T
(cfr. con allegato n.55)

Rinnovo del contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo

durata del contratto: dal 01/04/2013 al 31/03/2017

Dalle documentazioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, non risulta rinnovato il contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo stipulato in data 01/04/2013 e avente durata dal 01/04/2013 al 31/03/2017.

(cfr. con allegati nn.51, 55)

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 1

I beni immobili di cui al LOTTO 1 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 1, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C:

[REDACTED] che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 1.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 1, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 12
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 72 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2
(cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 1 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 1, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Appartamento**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 12**

- ◆ All'appartamento si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 1, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Appartamento (piano primo)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – quota eccedente 25 mq.) **Cf. 0,10**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 1:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Appartamento (piano primo) vani principali e accessori diretti | mq. 64,00 | 1,00 | mq. 64,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) | mq. 25,00 | 0,30 | mq. 7,50 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – oltre 25 mq.) | mq. 15,00 | 0,10 | mq. 1,50 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 73,00 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 1, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.200,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 1, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 73,00 x 1.200,00 Euro/mq. = Euro 87.600,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 87.600,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 13.140,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni | Euro | 74.460,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni | | EURO | 74.460,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 71.710,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 1 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 1 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 71.710,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 1 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 11.951,67 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 1 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 11.657,67 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

(quota indivisa di 1/6)

EURO 11.657,67



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 232,51 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 210,00 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 22,51 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato D all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 1 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 1 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 72 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/A, interno 1**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.12
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani
Superficie catastale totale 72 mq.
Rendita Catastale Euro 237,57

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.15 (vano scala)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 12, 13

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

quota indivisa di 1/6

● **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

Euro 11.657,67



LOTTO 2

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 62 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/A, interno 2**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.13
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani
Superficie catastale totale 62 mq.
Rendita Catastale Euro 178,18

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.15 (vano scala)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 12, 13

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 2

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 13)

Nord : Sub. 11 (altra unità immobiliare), Sub. 15 (B.C.N.C.- vano scala)

Est : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)

Sud : Sub. 14 (altra unità immobiliare)

Ovest : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 2

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 2 identificano un appartamento sviluppato al piano primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcantone / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

L'appartamento di cui al LOTTO 2 (identificato catastalmente con il Sub. 13) condivide, con l'appartamento di cui al LOTTO 1 (identificato catastalmente con il Sub. 12) sia l'accesso al civico 2/A di Via Arrigo Boito, sia il vano scala (identificato catastalmente con il Sub. 15).

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Appartamento (Sub. 13)

L'appartamento risulta attualmente così distribuito:

► al piano primo:

ingresso-pranzo-cottura, soggiorno con scala di collegamento al piano sottotetto, bagno e ripostiglio, oltre a due poggiali: uno antistante l'ingresso-pranzo-cottura e l'altro antistante il soggiorno e il bagno.

L'appartamento risulta avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'appartamento risulta finestrato su due lati. Più precisamente i lati rivolti verso est e verso ovest.

► al piano sottotetto non agibile (volume tecnico):

ampio locale con zona notte e bagno.

La scrivente ritiene opportuno segnalare che l'attuale utilizzo del piano sottotetto non agibile (volume tecnico), non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Si rimanda, quindi, al successivo paragrafo relativo alla conformità urbanistico/edilizia dei beni immobili di cui al LOTTO 2.



In relazione alle finiture:

- L'appartamento, realizzato prevalentemente con finiture di buona qualità e ancora attuali, risulta attualmente in buono stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica dell'appartamento non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 2, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.67)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 2, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 2, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 21/11/1983, Posizione 82291**
“Costruzione di un deposito al piano primo ed sala esposizione al piano terra in sopraelevazione e ampliamento al fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.39)

- **Concessione Edilizia in data 06/10/1997, Posizione 94064**
“SOPRAELEVAZIONE per ricavare due appartamenti di complessivi 8,5 vani ragguagliati catastali al piano primo del fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.42)



- **Concessione Edilizia in data 22/02/1999, Posizione 98091**
“VARIANTE in sanatoria ai sensi art. 97 1° comma L.R. 61/85 alla concessione edilizia pos. 94064 del 06.10.1997 per la sopraelevazione per ricavare due appartamenti di complessivi 8,5 vani ragguagliati catastali al piano primo del fabbricato esistente, sul terreno distinto in Catasto al Fg. 35 mappale 349.”
(cfr. con allegato n.44)
- **Autorizzazione di Abitabilità in data 09/06/1999, Posizioni 94064 e 98091**
“CERTIFICA che i due nuovi appartamenti di complessivi 8,5 vani ragguagliati catastali ricavati a seguito della sopraelevazione sopradescritto adibito ad uso RESIDENZIALE esistente in MIRA identificato al NCEU al Fg. 35 Mapp. 349 sub. 13 – 14, E' ABITABILE”
(cfr. con allegato n.48)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 2, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa (minore) altezza dei fori finestra e porta-finestra
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali dei vari locali dell'appartamento
- c) difformità per varianti di destinazione d'uso al piano primo:
 - uso a soggiorno del locale a destinazione camera
- d) difformità per varianti di collegamento tra piano primo e piano sottotetto:
 - realizzazione di una scala con struttura in legno di collegamento tra piano primo e piano sottotetto ed ubicata in corrispondenza della prevista botola
- e) difformità per varianti di destinazione d'uso al piano sottotetto:
 - uso dell'intero sottotetto non agibile con:
 - realizzazione di un ampio locale con zona notte e bagno
 - realizzazione di n. 3 finestre a tetto (tipo velux)

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto c): Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti d), e) si dovrà procedere a:**
Ripristino dello stato dei luoghi legittimato



VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**

Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO |
|--|----------------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) spese tecniche | Euro 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro 500,00 |
| TOTALE | Euro 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 1 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 2.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Risultanze anagrafiche

L'Ufficio Anagrafe del comune di Mira non ha provveduto a rilasciare alcuna certificazione alla data del 13/12/2018, non risultando iscritta, alla medesima data, alcuna famiglia anagrafica residente nel comune di Mira, in via Arrigo Boito n. 2/A, interno 2.

Occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2

I beni immobili di cui al LOTTO 2 risultano occupati da:

- ◆ [REDACTED] [REDACTED]
nata a Venezia (VE) il [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Nota

Si precisa che [REDACTED] [REDACTED] risulta anagraficamente residente nel comune di Mira, in via Arrigo Boito n. 2/B, ed iscritta alla famiglia anagrafica di [REDACTED] [REDACTED].
(cfr. con allegato n.58)

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2

I beni immobili di cui al LOTTO 2 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 2, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016, repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 2.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/02/2018 nn. 4029/2832

(cfr. con allegato n.35)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 25/01/2018 repertorio n. 564/2018

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione
con sede in Venezia (VE) c.f. ██████████
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

CONTRO: ██████████ ██████████ c.f. ██████████
nata il ██████████ a Dolo (VE)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

IMMOBILE N. 5

Catasto Fabbricati: Comune di Mira (VE)
Foglio 35, Particella 349, Subalterno 13
A3 - Abitazione di tipo economico
Consistenza 3 vani



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 2, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 13
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani
Superficie catastale totale 62 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 2 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 2, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Appartamento**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 13**

- ◆ All'appartamento si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 2, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Appartamento (piano primo)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 2:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Appartamento (piano primo) vani principali e accessori diretti | mq. 56,00 | 1,00 | mq. 56,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) | mq. 15,00 | 0,30 | mq. 4,50 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 60,50 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 2, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.500,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 2, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 60,50 x 1.500,00 Euro/mq. = Euro 90.750,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 90.750,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 13.612,50 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al netto delle correzioni | Euro | 77.137,50 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al netto delle correzioni | | EURO | 77.137,50 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 74.387,50 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 2 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 2 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 74.387,50 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 2 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 12.397,92 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 2 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 12.103,92 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 2

(quota indivisa di 1/6)

EURO 12.103,92



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 202,28 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 179,21 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 23,07 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato E all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 2 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 2 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 2**

Piena proprietà la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 62 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/A, interno 2**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.13
via Arrigo Boito n. 2/A, piano 1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani
Superficie catastale totale 62 mq.
Rendita Catastale Euro 178,18

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.15 (vano scala)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 12, 13

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

quota indivisa di 1/6

● **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

Euro 12.103,92



LOTTO 3

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo con vano scala esclusivo, della superficie catastale totale di 126 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/B**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.14
via Arrigo Boito n. 2/B, piano T-1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 126 mq.
Rendita Catastale Euro 296,96

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 3

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 14)

- Nord** : Sub. 13 (altra unità immobiliare)
- Est** : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)
- Sud** : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)
- Ovest** : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 3

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 3 identificano un appartamento sviluppato al piano primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcantone / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

L'appartamento di cui al LOTTO 3 (identificato catastalmente con il Sub. 14) dispone esclusivamente sia dell'accesso al civico 2/B di Via Arrigo Boito, sia del vano scala.

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Appartamento (Sub. 14)

L'appartamento risulta attualmente così distribuito:

► al piano terra:

vano scala esclusivo.

► al piano primo:

soggiorno con scala di collegamento al piano sottotetto, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali e due bagni, oltre ad un poggiolo che circonda interamente l'appartamento sui lati est, sud ed ovest.

L'appartamento risulta avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'appartamento risulta finestrato su tre lati. Più precisamente i lati rivolti verso est, verso sud e verso ovest.

► al piano sottotetto non agibile (volume tecnico):

ampio locale con zona giorno, bagno e ripostiglio.

La scrivente ritiene opportuno segnalare che l'attuale utilizzo del piano sottotetto non agibile (volume tecnico), non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Si rimanda, quindi, al successivo paragrafo relativo alla conformità urbanistico/edilizia dei beni immobili di cui al LOTTO 3.



In relazione alle finiture:

- L'appartamento, realizzato prevalentemente con finiture di buona qualità e ancora attuali, risulta attualmente in buono stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica dell'appartamento non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 3, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.68)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 3, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 3, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 21/11/1983, Posizione 82291**
“Costruzione di un deposito al piano primo ed sala esposizione al piano terra in sopraelevazione e ampliamento al fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.39)

- **Concessione Edilizia in data 06/10/1997, Posizione 94064**
“SOPRAELEVAZIONE per ricavare due appartamenti di complessivi 8,5 vani ragguagliati catastali al piano primo del fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.42)



- **Concessione Edilizia in data 22/02/1999, Posizione 98091**
“VARIANTE in sanatoria ai sensi art. 97 1° comma L.R. 61/85 alla concessione edilizia pos. 94064 del 06.10.1997 per la sopraelevazione per ricavare due appartamenti di complessivi 8,5 vani ragguagliati catastali al piano primo del fabbricato esistente, sul terreno distinto in Catasto al Fg. 35 mappale 349.”
(cfr. con allegato n.44)
- **Autorizzazione di Abitabilità in data 09/06/1999, Posizioni 94064 e 98091**
“CERTIFICA che i due nuovi appartamenti di complessivi 8,5 vani ragguagliati catastali ricavati a seguito della sopraelevazione sopradescritto adibito ad uso RESIDENZIALE esistente in MIRA identificato al NCEU al Fg. 35 Mapp. 349 sub. 13 – 14, E' ABITABILE”
(cfr. con allegato n.48)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 3, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa (minore) altezza dei fori finestra e porta-finestra
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali dei vari locali dell'appartamento
- c) difformità per varianti di destinazione d'uso al piano primo:
 - uso a cucina del locale a destinazione ripostiglio
- d) difformità per varianti di collegamento tra piano primo e piano sottotetto:
 - realizzazione di una scala con struttura in legno di collegamento tra piano primo e piano sottotetto ed ubicata in corrispondenza della prevista botola
- e) difformità per varianti di destinazione d'uso al piano sottotetto:
 - uso dell'intero sottotetto non agibile con:
 - realizzazione di un ampio locale con zona giorno, bagno e ripostiglio
 - realizzazione di n. 1 finestra a tetto (tipo velux)

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto c): Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti d), e) si dovrà procedere a:**
Ripristino dello stato dei luoghi legittimato



VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**

Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO |
|--|----------------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) spese tecniche | Euro 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro 500,00 |
| TOTALE | Euro 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 3 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 3.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:**Risultanze anagrafiche**

L'Ufficio Anagrafe del comune di Mira certifica che alla data del 13/12/2018 risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel comune di Mira, in via Arrigo Boito n. 2/B: (cfr. con allegato n.58)

- ◆ [REDACTED] [REDACTED] **intestatario scheda**
nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

- ◆ [REDACTED] [REDACTED]
nata a Venezia (VE) il [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Nota

Si precisa che [REDACTED] [REDACTED] anagraficamente residente nel comune di Mira, in via Arrigo Boito n.2/B ed iscritta alla famiglia anagrafica di [REDACTED] [REDACTED], risulta occupare i beni immobili ubicati in via Arrigo Boito n. 2/A, interno 2.

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3

I beni immobili di cui al LOTTO 3 devono ritenersi occupati dall'esecutata.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 3, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 3.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**
Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.
(cfr. con allegato n.30)
- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**
Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/02/2018 nn. 4029/2832

(cfr. con allegato n.35)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 25/01/2018 repertorio n. 564/2018

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione
con sede in Venezia (VE) c.f. ██████████
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

CONTRO: ██████████ ██████████ c.f. ██████████
nata il ██████████ a Dolo (VE)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

IMMOBILE N. 6

Catasto Fabbricati: Comune di Mira (VE)
Foglio 35, Particella 349, Subalterno 14
A3 - Abitazione di tipo economico
Consistenza 5 vani



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 3, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 14
via Arrigo Boito n. 2/B, piano T-1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 126 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 3 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 3, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Appartamento**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 14**

- ◆ All'appartamento si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 3, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Appartamento (piano primo)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – quota eccedente 25 mq.) **Cf. 0,10**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 3:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Appartamento (piano primo) vani principali e accessori diretti | mq. 115,00 | 1,00 | mq. 115,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) | mq. 25,00 | 0,30 | mq. 7,50 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – oltre 25 mq.) | mq. 14,00 | 0,10 | mq. 1,40 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 123,90 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.500,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 3, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 123,90 x 1.500,00 Euro/mq. = Euro 185.850,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 185.850,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 27.877,50 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni | Euro | 157.972,50 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|-------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni | | EURO | 157.972,50 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 155.222,50 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 3 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 155.222,50 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 3 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 25.870,42 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 3 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 25.576,42 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 3

(quota indivisa di 1/6)

EURO 25.576,42



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 211,89 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 191,74 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 20,14 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato F all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 3 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 3 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo con vano scala esclusivo, della superficie catastale totale di 126 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Arrigo Boito n. 2/B**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.14
via Arrigo Boito n. 2/B, piano T-1
Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani
Superficie catastale totale 126 mq.
Rendita Catastale Euro 296,96

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

quota indivisa di 1/6

● **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

Euro 25.576,42



LOTTO 4

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 68 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 1**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.8
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 68 mq.
Rendita Catastale Euro 361,52

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 4

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 8)

Nord : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)

Est : Sub. 11 (altra unità immobiliare)

Sud : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Ovest : Sub. 9 (altra unità immobiliare), Sub. 17 (B.C.N.C.- vano scala)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 4

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 4 identificano un appartamento sviluppato al piano primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcanton / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

L'appartamento di cui al LOTTO 4 (identificato catastalmente con il Sub. 8) condivide, con l'appartamento di cui al LOTTO 5 (identificato catastalmente con il Sub. 9) e con l'appartamento di cui al LOTTO 6 (identificato catastalmente con il Sub. 10) sia l'accesso al civico 31/C di Via Malcanton, sia il vano scala (identificato catastalmente con il Sub. 17).

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Appartamento (Sub. 8)

L'appartamento risulta attualmente così distribuito:

► al piano primo:

ingresso-soggiorno, cucina, camera matrimoniale e bagno, oltre a due poggiali: uno antistante la cucina e il bagno e l'altro antistante la camera matrimoniale.

L'appartamento risulta avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'appartamento risulta finestrato su due lati. Più precisamente i lati rivolti verso nord e verso sud.



In relazione alle finiture:

- L'appartamento, realizzato prevalentemente con finiture ordinarie e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in sufficiente stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica dell'appartamento non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 4, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.69)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 4, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 4, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 26/06/1984, Posizione 84180**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato ad uso locali di deposito e di esposizione già dichiarato agibile e al piano primo parte a deposito uso commerciale e terrazza e tre appartamenti per complessivi vani ragg. cat. 11”
(cfr. con allegato n.40)

- **Autorizzazione di Abitabilità in data 26/01/1985, Posizione 84180**
“Autorizza l'abitabilità dei tre nuovi appartamenti per vani ragg. cat. 11 ricavati al piano primo del fabbricato esistente sul terreno descritto in catasto con il Fg. 35 e mappali 307-310-349-350, in Via Malcantone”
(cfr. con allegato n.47)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 4, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa (minore) altezza dei fori finestra e porta-finestra
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali dei vari locali dell'appartamento
- c) difformità per varianti di destinazione d'uso:
 - uso del locale a destinazione soggiorno in assenza dei requisiti igienico-sanitari (illuminazione diretta)

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto c): Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 4 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 4.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Risultanze anagrafiche

L'Ufficio Anagrafe del comune di Mira non ha provveduto a rilasciare alcuna certificazione alla data del 18/12/2018, non risultando iscritta, alla medesima data, alcuna famiglia anagrafica residente nel comune di Mira, in via Malcanton n.31/C, interno 1.

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 4

I beni immobili di cui al LOTTO 4 devono ritenersi liberi da persone.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 4, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 4.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**
Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.
(cfr. con allegato n.30)
- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**
Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 4, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 8
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 68 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 4 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 4, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Appartamento**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 8**

- ◆ All'appartamento si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 4, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Appartamento (piano primo)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 4:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|--|------------------|------|------------------------|
| Appartamento (piano primo) vani principali e accessori diretti | mq. 63,00 | 1,00 | mq. 63,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq) | mq. 12,00 | 0,30 | mq. 3,60 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 66,60 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 4, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.200,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 4, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 66,60 x 1.200,00 Euro/mq. = Euro 79.920,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 79.920,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 11.988,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al netto delle correzioni | Euro | 67.932,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al netto delle correzioni | | EURO | 67.932,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 65.182,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 4 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 4 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 65.182,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 4 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 10.863,67 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 4 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 10.569,67 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 4

(quota indivisa di 1/6)

EURO 10.569,67



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 195,49 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 173,37 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 22,12 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato A all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 4 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 4 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 4**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 68 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 1**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.8
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 68 mq.
Rendita Catastale Euro 361,52

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
quota indivisa di 1/6
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 10.569,67



LOTTO 5

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 74 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 2**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.9
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 74 mq.
Rendita Catastale Euro 258,23

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 5

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 9)

Nord : Sub. 10 (altra unità immobiliare), Sub. 17 (B.C.N.C.- vano scala)

Est : Sub. 8 (altra unità immobiliare)

Sud : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Ovest : mappale 375 (ragioni di terzi)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 5**Breve introduzione**

I beni immobili di cui al LOTTO 5 identificano un appartamento sviluppato al piano primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcanton / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

L'appartamento di cui al LOTTO 5 (identificato catastalmente con il Sub. 9) condivide, con l'appartamento di cui al LOTTO 4 (identificato catastalmente con il Sub. 8) e con l'appartamento di cui al LOTTO 6 (identificato catastalmente con il Sub. 10) sia l'accesso al civico 31/C di Via Malcanton, sia il vano scala (identificato catastalmente con il Sub. 17).

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Appartamento (Sub. 9)

L'appartamento risulta attualmente così distribuito:

► al piano primo:

ingresso-disimpegno, cucina, due camere di cui una matrimoniale e bagno, oltre ad un poggiolo antistante entrambe le camere e la cucina.

L'appartamento risulta avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'appartamento risulta finestrato su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso sud.



In relazione alle finiture:

- L'appartamento, realizzato prevalentemente con finiture ordinarie e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in sufficiente stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica dell'appartamento non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 5, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.70)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 5, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 5, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 26/06/1984, Posizione 84180**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato ad uso locali di deposito e di esposizione già dichiarato agibile e al piano primo parte a deposito uso commerciale e terrazza e tre appartamenti per complessivi vani ragg. cat. 11”
(cfr. con allegato n.40)

- **Autorizzazione di Abitabilità in data 26/01/1985, Posizione 84180**
“Autorizza l'abitabilità dei tre nuovi appartamenti per vani ragg. cat. 11 ricavati al piano primo del fabbricato esistente sul terreno descritto in catasto con il Fg. 35 e mappali 307-310-349-350, in Via Malcanton”
(cfr. con allegato n.47)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 5, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa (minore) altezza dei fori finestra e porta-finestra
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali dei vari locali dell'appartamento
- c) difformità per varianti di destinazione d'uso:
 - realizzazione di un locale ad uso camera e di un locale ad uso cucina in luogo del locale ad uso soggiorno-pranzo

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere a:**

Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto c): Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI**◆ Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 5 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ Annotazione a trascrizione – inefficacia totale

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:

in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;

in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;

in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]

nata a Ischitella (FG)

il [REDACTED]

c. f.: [REDACTED]

“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 5.

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

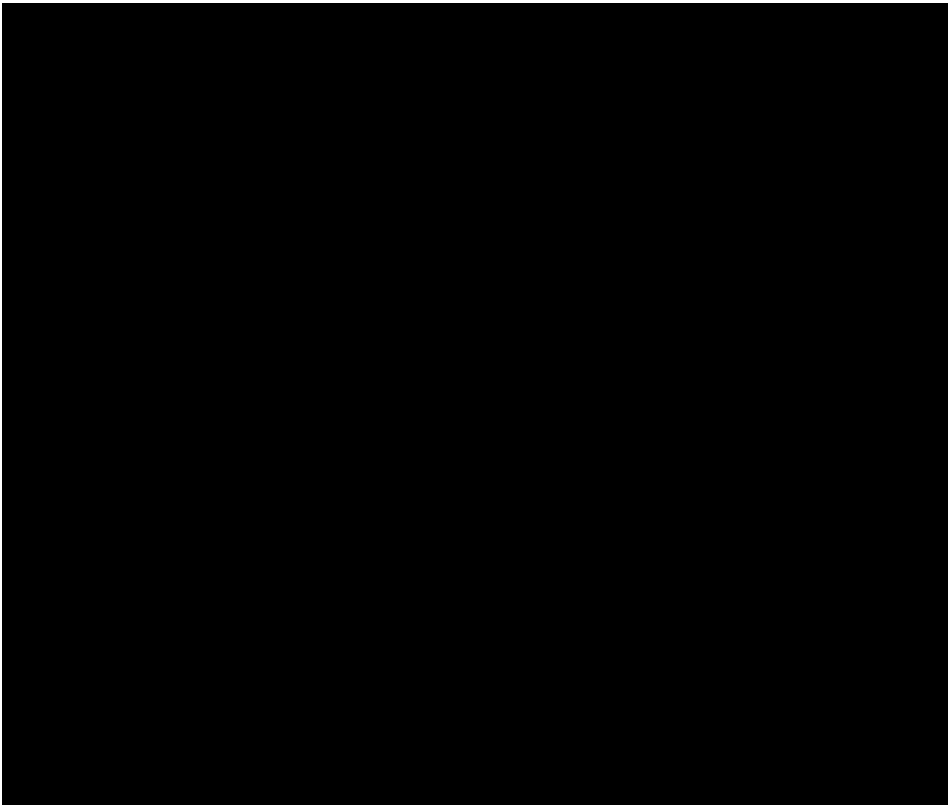
- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Risultanze anagrafiche

L'Ufficio Anagrafe del comune di Mira certifica che alla data del 18/12/2018 risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel comune di Mira, in via Malcanton n. 31/C, interno 2: (cfr. con allegato n.59)



Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 5

I beni immobili di cui al LOTTO 5 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 5, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 5.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 5, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 9
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 74 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 5 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 5, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Appartamento**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 9**

- ◆ All'appartamento si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 5, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Appartamento (piano primo)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 5:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Appartamento (piano primo) vani principali e accessori diretti | mq. 71,00 | 1,00 | mq. 71,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) | mq. 10,00 | 0,30 | mq. 3,00 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 74,00 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 5, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.200,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 5, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 74,00 x 1.200,00 Euro/mq. = Euro 88.800,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 88.800,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 13.320,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al netto delle correzioni | Euro | 75.480,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al netto delle correzioni | | EURO | 75.480,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 72.730,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 5 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 5 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 72.730,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 5 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 12.121,67 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 5 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 11.827,67 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 5

(quota indivisa di 1/6)

EURO 11.827,67



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 190,04 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 166,97 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 23,07 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato B all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 5 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 5 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 5**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 74 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 2**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.9
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 74 mq.
Rendita Catastale Euro 258,23

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
quota indivisa di 1/6
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 11.827,67



LOTTO 6

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 54 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 3**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.10
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 258,23

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 6

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 10)

Nord : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)

Est : Sub. 17 (B.C.N.C.- vano scala)

Sud : Sub. 9 (altra unità immobiliare)

Ovest : mappale 375 (ragioni di terzi)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 6

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 6 identificano un appartamento sviluppato al piano primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcanton / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

L'appartamento di cui al LOTTO 6 (identificato catastalmente con il Sub. 10) condivide, con l'appartamento di cui al LOTTO 4 (identificato catastalmente con il Sub. 8) e con l'appartamento di cui al LOTTO 5 (identificato catastalmente con il Sub. 9) sia l'accesso al civico 31/C di Via Malcanton, sia il vano scala (identificato catastalmente con il Sub. 17).

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Appartamento (Sub. 10)

L'appartamento risulta attualmente così distribuito:

► al piano primo:

ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo-cottura, camera matrimoniale e bagno, oltre ad un poggiolo antistante il soggiorno-pranzo.

L'appartamento risulta avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'appartamento risulta finestrato su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso nord.



In relazione alle finiture:

- L'appartamento, realizzato prevalentemente con finiture ordinarie e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in sufficiente stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica dell'appartamento non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 6, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.71)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 6, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 6, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349 RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE VIGENTE A:

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 26/06/1984, Posizione 84180**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato ad uso locali di deposito e di esposizione già dichiarato agibile e al piano primo parte a deposito uso commerciale e terrazza e tre appartamenti per complessivi vani ragg. cat. 11”
(cfr. con allegato n.40)

- **Autorizzazione di Abitabilità in data 26/01/1985, Posizione 84180**
“Autorizza l'abitabilità dei tre nuovi appartamenti per vani ragg. cat. 11 ricavati al piano primo del fabbricato esistente sul terreno descritto in catasto con il Fg. 35 e mappali 307-310-349-350, in Via Malcanton”
(cfr. con allegato n.47)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 6, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa (minore) altezza dei fori finestra e porta-finestra
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionale dei vari locali dell'appartamento
 - eliminazione della canna fumaria prevista nell'angolo nord-ovest della camera
- c) difformità per varianti di superficie:
 - diversa (minore) realizzazione delle dimensioni del poggolo

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b), c) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui ai punti a), c): Accertamento di compatibilità paesaggistica

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b), c) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 6 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
*“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione per l'immobile oggetto del pignoramento così indicato:
atto stipulato il 19/01/2018 e registrato il 26/01/2018 presso l'ufficio di Venezia 2 al nr. 743 serie 3t tra la comproprietaria e la ditta PROMO SYSTEM SAS DI FAVERIN CARMELA codice fiscale e partita IVA 03551140282;
durata del contratto dal 20/01/2018 al 19/01/2019;
canone annuo Euro 6.600/00;
l'immobile oggetto della locazione è censito nel Comune di Mira al foglio 35 mappale 349 sub.10*
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 6, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 6.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/02/2018 nn. 4029/2832

(cfr. con allegato n.35)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 25/01/2018 repertorio n. 564/2018

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione
con sede in Venezia (VE) c.f. ██████████
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

CONTRO: ██████████ ██████████ c.f. ██████████
nata il ██████████ a Dolo (VE)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

IMMOBILE N. 8

Catasto Fabbricati: Comune di Mira (VE)
Foglio 35, Particella 349, Subalterno 10
A3 - Abitazione di tipo economico
Consistenza 2,5 vani



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 6, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 10
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 54 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 6 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 6, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Appartamento**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 10**

- ◆ All'appartamento si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 6, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Appartamento (piano primo)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Appartamento (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 6:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Appartamento (piano primo) vani principali e accessori diretti | mq. 51,00 | 1,00 | mq. 51,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) | mq. 2,00 | 0,30 | mq. 0,60 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 51,60 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 6, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.200,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 6, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 51,60 x 1.200,00 Euro/mq. = Euro 61.920,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 61.920,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 9.288,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni | Euro | 52.632,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni | | EURO | 52.632,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 49.882,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 6 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 6 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|-----------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 49.882,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 6 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 8.313,67 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 6 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 8.019,67 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 6

(quota indivisa di 1/6)

EURO 8.019,67



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 175,80 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 153,30 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 22,50 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato C all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 6 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 6 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 6**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Appartamento sviluppato al piano primo, della superficie catastale totale di 54 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31/C, interno 3**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.10
via Malcanton n. 31/C, piano 1
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 258,23

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
quota indivisa di 1/6
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 8.019,67



LOTTO 7

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Negoziato sviluppato ai piani terra e primo, della superficie catastale totale di 383 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.11
via Malcanton n. 31, piano T-1
Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 354 mq.
Superficie catastale totale 383 mq.
Rendita Catastale Euro 5.557,90

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 7

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 11)

Piano terra

Nord : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)
Est : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)
Sud : Sub. 4 (altra unità immobiliare - proprietà di terzi),
Sub. 15 (B.C.N.C.- vano scala), prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)
Ovest : Sub. 3 (altra unità immobiliare), Sub. 17 (B.C.N.C.- vano scala)

Piano primo

Nord : prospetta su Sub. 16 (B.C.N.C.- parcheggio e accesso)
Est : Sub. 12 (altra unità immobiliare)
Sud : Sub. 13 (altra unità immobiliare), prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)
Ovest : Sub. 8 (altra unità immobiliare)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 7**Breve introduzione**

I beni immobili di cui al LOTTO 7 identificano un negozio sviluppato ai piani terra e primo e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcanton / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

Il negozio di cui al LOTTO 7 (identificato catastalmente con il Sub. 11) dispone esclusivamente dell'accesso al civico 31 di Via Malcanton.

(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Negozi (Sub. 11)

Il negozio risulta attualmente così distribuito:

► al piano terra:

un ampio locale destinato a negozio, oltre alla scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo.

Il negozio risulta avere altezza media interna di cm. 300 circa.

Il negozio risulta avere vetrine prospicienti tutto l'angolo compreso tra la Via Malcanton e la Via Arrigo Boito.

► al piano primo:

ufficio e deposito-magazzino, oltre ad un poggiolo prospiciente l'area scoperta (identificata catastalmente con il Sub. 7).

L'ufficio e il deposito-magazzino risultano avere altezza media interna di cm. 267 circa.

L'ufficio risulta finestrato su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso nord.

Il deposito-magazzino risulta finestrato su due lati. Più precisamente i lati rivolti verso nord e verso sud.



In relazione alle finiture:

- Il negozio, realizzato prevalentemente con finiture ordinarie e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in sufficiente stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica del negozio non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 7, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.72)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 7, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 7, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 21/11/1983, Posizione 82291**
“Costruzione di un deposito al piano primo ed sala esposizione al piano terra in sopraelevazione e ampliamento al fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.39)

- **Autorizzazione di Agibilità in data 11/04/1984, Posizione 82291**
“AUTORIZZA l'abitabilità del solo piano terra del fabbricato progettato per piani due di cui al piano terra per deposito ed esposizione, e al primo piano due appartamenti sul terreno descritto in Catasto al Fg. 35 mapp. 349-350-307-310”
(cfr. con allegato n.46)



- **Concessione Edilizia in data 26/06/1984, Posizione 84180**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato ad uso locali di deposito e di esposizione già dichiarato agibile e al piano primo parte a deposito uso commerciale e terrazza e tre appartamenti per complessivi vani ragg. cat. 11”
(cfr. con allegato n.40)
- **Concessione Edilizia in data 17/11/1989, Posizione 88401**
“MODIFICHE dei prospetti e del coperto interno per ricavare un nuovo appartamento di vani ragguagliati catastali 4 compreso l'accesso”
(cfr. con allegato n.41)
- **Concessione Edilizia in data 06/10/1997, Posizione 94065**
“SANATORIA per modifiche interne e prospettiche e aver realizzato un vanoscala coperto al piano primo prospetto sud del fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.43)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 7, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - al piano terra:
 - variazione della forometria dei prospetti lato nord e lato sud
 - al piano primo:
 - variazione della forometria dei prospetti lato nord e lato sud
- b) difformità per varianti interne:
 - al piano terra:
 - eliminazione del divisorio all'interno del negozio
 - diversa ubicazione della scala
 - assenza della chiusura del collegamento tra distinte unità immobiliari
 - al piano primo:
 - realizzazione di pareti a chiusura del vano scala
 - diversa ubicazione del vano scala
 - diversa (minore) altezza dei vari locali

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso:
Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.



VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**

Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO |
|--|----------------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) spese tecniche | Euro 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro 500,00 |
| TOTALE | Euro 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 7 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 7.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Risultanze C.C.I.A.A. di Venezia e Rovigo

La Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo certifica che alla data del 28/01/2019 risulta registrata le seguente impresa con sede legale in via Malcanton n. 31, frazione Malcontenta (VE): (cfr. con allegato n.61)

◆ ██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S.

socio accomandatario: ██████████ ██████████

c.f. ██████████

p. IVA ██████████

indirizzo PEC ██████████ ██████████.it

Occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 8

I beni immobili di cui al LOTTO 8 risultano occupati da:

◆ ██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S.

socio accomandatario: ██████████ ██████████

c.f. ██████████

p. IVA ██████████

indirizzo PEC ██████████ ██████████.it

Nota

Si precisa che la suddetta "██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S." con sede legale in via Malcanton n.31, frazione Malcontenta (VE), risulta occupare anche i beni immobili di cui ai lotti 8, 9, 10. (cfr. con allegato n.61)

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 7

I beni immobili di cui al LOTTO 7 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 7, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 7.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 7, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 11
via Malcanton n. 31, piano T-1
Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 354 mq.
Superficie catastale totale 383 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Compravendite di beni simili: Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 4
(cfr. con allegati nn.64, 65)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 7 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 7, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Negozio**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 11**

- ◆ Al negozio si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 7, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Negozio (piano terra)
Vani principali e accessori diretti **Cf. 1,00**
- Negozio (piano primo)
Accessori di servizio (ufficio – deposito) **Cf. 0,75**
- Negozio (piano primo)
Accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) **Cf. 0,30**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 7:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|---|------------------|------|------------------------|
| Negozio (piano terra) vani principali e accessori diretti | mq. 268,00 | 1,00 | mq. 268,00 |
| Negozio (piano primo) Accessori di servizio (ufficio – deposito) | mq. 136,00 | 0,75 | mq. 102,00 |
| Appartamento (piano primo) accessori di ornamento (poggioli – fino a 25 mq.) | mq. 4,00 | 0,30 | mq. 1,20 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 371,20 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 7, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 1.000,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 7, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 371,20 x 1.000,00 Euro/mq. = Euro 371.200,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 371.200,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 55.680,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al netto delle correzioni | Euro | 315.520,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|-------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al netto delle correzioni | | EURO | 315.520,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 312.770,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 7 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 7 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 312.770,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 7 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 52.128,33 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 7 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 51.834,33 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 7

(quota indivisa di 1/6)

EURO 51.834,33



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe : **G**

Prestazione energetica globale dell'edificio : 53,68 kW/h/m² anno

Prestazione riscaldamento : 53,68 kW/h/m² anno

Prestazione acqua calda : 0,00 kW/h/m² anno

Si rimanda alla visione integrale dell'Allegato G all'atto di donazione in data 23/04/2014
notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 7 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 7 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 7**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Negozio sviluppato ai piani terra e primo, della superficie catastale totale di 383 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, in Via Malcanton n. 31**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.11
via Malcanton n. 31, piano T-1
Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 354 mq.
Superficie catastale totale 383 mq.
Rendita Catastale Euro 5.557,90

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
quota indivisa di 1/6
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 51.834,33



LOTTO 8

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 111 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.3
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 103 mq.
Superficie catastale totale 111 mq.
Rendita Catastale Euro 127,67

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 8

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 3)

Nord : Sub. 17 (B.C.N.C.- vano scala e c.t.)

Est : Sub. 11 (altra unità immobiliare)

Sud : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Ovest : mappale 375 (ragioni di terzi)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 8

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 8 identificano un magazzino sviluppato al piano terra e facente parte di un fabbricato realizzato a due piani fuori terra e composto da sei appartamenti, due negozi ed un magazzino.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, angolo Via Malcantone / Via Arrigo Boito; risulta essere eretto, assieme ad altro piccolo fabbricato composto da due magazzini e realizzato ad un solo piano fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

Il magazzino di cui al LOTTO 8 (identificato catastalmente con il Sub. 3) condivide con il magazzino di cui al LOTTO 9 (identificato catastalmente con il Sub. 5) e con il magazzino di cui al LOTTO 10 (identificato catastalmente con il Sub. 6) l'accesso da Via Arrigo Boito, attraverso scoperto comune (identificato catastalmente con il Sub. 7). (cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Magazzino (Sub. 3)

Il magazzino risulta attualmente così distribuito:

► al piano terra:

un unico ampio locale oltre ad un servizio igienico ricavato nel sottoscala.

Il magazzino risulta avere altezza media interna di cm. 305 circa.

Il magazzino risulta avere due portoni di accesso con sopraelevazione, entrambi ubicati su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso sud.



In relazione alle finiture:

- Il magazzino, realizzato prevalentemente con finiture economiche e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in mediocre stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica del magazzino non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 8, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.73)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 8, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 8, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:**L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira**

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031**
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.36)

- **Nulla Osta in data 27/11/1975, Posizione 73031**
Voltura del Nulla Osta in data 13/04/1973, posizione 73031
“Costruzione di una casa di piani 3 (compreso scantinato) e vani catastali 29 per n. 4 appartamenti”
(cfr. con allegato n.37)

- **Concessione Edilizia in data 15/04/1980, Posizione 77217**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato a locali di deposito e di esposizione, al piano primo due appartamenti da vani ragg. cat. 11; in variante al progetto di cui al Nulla Osta in data 13/04/1973, Posizione 73031”
(cfr. con allegato n.38)

- **Concessione Edilizia in data 21/11/1983, Posizione 82291**
“Costruzione di un deposito al piano primo ed sala esposizione al piano terra in sopraelevazione e ampliamento al fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.39)

- **Autorizzazione di Agibilità in data 11/04/1984, Posizione 82291**
“AUTORIZZA l'abitabilità del solo piano terra del fabbricato progettato per piani due di cui al piano terra per deposito ed esposizione, e al primo piano due appartamenti sul terreno descritto in Catasto al Fg. 35 mapp. 349-350-307-310”
(cfr. con allegato n.46)



- **Concessione Edilizia in data 26/06/1984, Posizione 84180**
“Costruzione di un fabbricato di piani due di cui il piano terra destinato ad uso locali di deposito e di esposizione già dichiarato agibile e al piano primo parte a deposito uso commerciale e terrazza e tre appartamenti per complessivi vani ragg. cat. 11”
(cfr. con allegato n.40)
- **Concessione Edilizia in data 17/11/1989, Posizione 88401**
“MODIFICHE dei prospetti e del coperto interno per ricavare un nuovo appartamento di vani ragguagliati catastali 4 compreso l'accesso”
(cfr. con allegato n.41)
- **Concessione Edilizia in data 06/10/1997, Posizione 94065**
“SANATORIA per modifiche interne e prospettiche e aver realizzato un vanoscala coperto al piano primo prospetto sud del fabbricato esistente”
(cfr. con allegato n.43)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 8, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - variazione della forometria del prospetto lato sud
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali dei vari locali del magazzino
 - assenza della chiusura del collegamento tra distinte unità immobiliari

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b) si dovrà procedere a:**
Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso:
Modificare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 8 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 8.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 8

I beni immobili di cui al LOTTO 8 risultano occupati da:

- ◆ ██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S.
socio accomandatario: ██████████ ██████████
c.f. ██████████
p. IVA ██████████
indirizzo PEC ██████████ ██████████.it

Nota

Si precisa che la suddetta "██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S." con sede legale in via Malcanton n.31, frazione Malcontenta (VE), risulta occupare anche i beni immobili di cui ai lotti 7, 9, 10. (cfr. con allegato n.61)

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 8

I beni immobili di cui al LOTTO 8 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 8, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;

- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;

- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;

- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;

- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;

- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;

- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;

- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;

- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C:

[REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 8.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/02/2018 nn. 4029/2832

(cfr. con allegato n.35)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 25/01/2018 repertorio n. 564/2018

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: [REDACTED] in liquidazione
con sede in Venezia (VE) c.f. [REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

CONTRO: [REDACTED] c.f. [REDACTED]
nata il [REDACTED] a Dolo (VE)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Mira (VE)
Foglio 35, Particella 349, Subalterno 3
C2 - Magazzini e locali di deposito
Consistenza 103 mq.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 8, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 3
via Arrigo Boito , piano T
Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 103 mq.
Superficie catastale totale 111 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 8 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 8, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Magazzino**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 3**

- ◆ Al magazzino si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 8, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Magazzino (piano terra)
Vani principali **Cf. 1,00**
- Magazzino (piano terra)
Accessori di servizio (wc-sottoscala) **Cf. 0,75**
- Magazzino (area scoperta comune)
Superficie ragguagliata ad 1/2 dei vani principali **Cf. 0,50**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 8:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|--|------------------|------|------------------------|
| Magazzino (piano terra) vani principali | mq. 111,00 | 1,00 | mq. 111,00 |
| Magazzino (piano terra) accessori di servizio (wc-sottoscala) | mq. 5,00 | 0,75 | mq. 3,75 |
| Magazzino (area scoperta comune) superficie ragguagliata ad 1/2 dei vani principali | mq. 111,00 | 0,50 | mq. 55,50 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 170,25 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 8, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 600,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 8, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.**mq. 170,25 x 600,00 Euro/mq. = Euro 102.150,00**

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 102.150,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 15.322,50 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8 al netto delle correzioni | Euro | 86.827,50 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8 al netto delle correzioni | | EURO | 86.827,50 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 84.077,50 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 8 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 8 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 84.077,50 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 8 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 14.012,92 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 8 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 13.718,92 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 8

(quota indivisa di 1/6)

EURO 13.718,92



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe :

Prestazione energetica globale dell'edificio :

Prestazione riscaldamento :

Prestazione acqua calda :

Non risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica, in quanto unità immobiliare destinata a magazzino e priva di impianto di riscaldamento.

Si rimanda alla visione integrale dell'atto di donazione in data 23/04/2014 notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 8 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 8 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 8**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 111 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.3
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 103 mq.
Superficie catastale totale 111 mq.
Rendita Catastale Euro 127,67

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6
Foglio 35, Particella 349, Sub.17 (vano scala e c.t.)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 8, 9, 10, 11
Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)
B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

- **diritto reale staggito**
piena proprietà
- **quota di proprietà**
quota indivisa di 1/6
- **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**
Euro 13.718,92



LOTTO 9

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 54 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.5
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 87,80

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 9

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 5)

Nord : Sub. 6 (altra unità immobiliare)

Est : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Sud : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Ovest : mappale 35 (ragioni di terzi)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 9

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO 9 identificano un magazzino sviluppato al piano terra e facente parte di un piccolo fabbricato realizzato ad un piano fuori terra e composto da due magazzini.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito, risulta essere eretto, assieme ad altro fabbricato composto da sei appartamenti, due negozi e un magazzino e realizzato a due piani fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

Il magazzino di cui al LOTTO 9 (identificato catastalmente con il Sub. 5) condivide con il magazzino di cui al LOTTO 8 (identificato catastalmente con il Sub. 3) e con il magazzino di cui al LOTTO 10 (identificato catastalmente con il Sub. 6) l'accesso da Via Arrigo Boito, attraverso scoperto comune (identificato catastalmente con il Sub. 7). (cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Magazzino (Sub. 5)

Il magazzino risulta attualmente così distribuito:

► al piano terra:

un unico ampio locale.

Il magazzino risulta avere altezza media interna di cm. 360 circa, con altezza minima di cm. 345 circa ed altezza massima di cm. 375 circa.

Il magazzino risulta avere accesso su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso est.

Il magazzino risulta finestrato su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso sud.



In relazione alle finiture:

- Il magazzino, realizzato prevalentemente con finiture economiche e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in mediocre stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica del magazzino non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 9, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.74)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 9, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 9, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:

L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria in data 05/09/2001, Posizione 472409**

“Opera edilizia consistente in:

COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO COMMERCIALE, adibite ad uso industriale, artigianale, con superficie ragguagliata di mq. 50,66 e volume ragguagliato di mc. 188,46, realizzata in Via A. Boito, in Zona Z.T.O. E/2 – PRIMARIA IMPORTANZA AGRO-PR di PRGC, sull'area distinta al Catasto urbano al Fg. 35 mappale 349, sub 5 del Comune di Mira”.

(cfr. con allegato n.45)

- **Certificato di Utilizzo in data 05/09/2001, Posizione 472409**

“Rilascia il Certificato di Utilizzo relativo all'opera abusiva consistente in:

COSTRUZIONE DI UN MAGAZZINO COMMERCIALE, adibite ad uso industriale, artigianale, con superficie ragguagliata di mq. 50,66 e volume ragguagliato di mc. 188,46, realizzata in Via A. Boito, in Zona Z.T.O. E/2 – PRIMARIA IMPORTANZA AGRO-PR di PRGC, sull'area distinta al Catasto urbano al Fg. 35 mappale 349, sub 5 del Comune di Mira”.

(cfr. con allegato n.50)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 9, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa realizzazione della copertura e del manto di copertura
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali del magazzino che non comportano aumento complessivo della superficie utile dell'intero fabbricato accessorio composto da due magazzini
- c) difformità per varianti di superficie coperta:
 - realizzazione di tettoia antistante il prospetto est del magazzino

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b) si dovrà procedere a:**

Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Modificare la copertura ed il manto di copertura

► **Per le sopraelencate difformità di cui al punto c) si dovrà procedere a:**

Ripristino dello stato dei luoghi legittimato

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 9 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitrio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
"certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 9.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 9

I beni immobili di cui al LOTTO 9 risultano occupati da:

- ◆ ██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S.
socio accomandatario: ██████████ ██████████
c.f. ██████████
p. IVA ██████████
indirizzo PEC ██████████ ██████████.it

Nota

Si precisa che la suddetta "██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S." con sede legale in via Malcanton n.31, frazione Malcontenta (VE), risulta occupare anche i beni immobili di cui ai lotti 7, 8, 10. (cfr. con allegato n.61)

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 9

I beni immobili di cui al LOTTO 9 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 9, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;

- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;

- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;

- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;

- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;

- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;

- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;

- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;

- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C:

[REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 9.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 9, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 5
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 9 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 9, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Magazzino**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 5**

- ◆ Al magazzino si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 9, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Magazzino (piano terra)
Vani principali **Cf. 1,00**
- Magazzino (piano terra)
Accessori di ornamento (tettoia) **Cf. 0,00**
- Magazzino (area scoperta comune)
Superficie ragguagliata ad 1/2 dei vani principali **Cf. 0,50**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 9:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|--|------------------|------|------------------------|
| Magazzino (piano terra) vani principali | mq. 56,00 | 1,00 | mq. 56,00 |
| Magazzino (piano terra) accessori di ornamento (tettoia) | mq. 23,00 | 0,00 | mq. 0,00 |
| Magazzino (area scoperta comune) superficie ragguagliata ad 1/2 dei vani principali | mq. 56,00 | 0,50 | mq. 28,00 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 84,00 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 9, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 600,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 9, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 84,00 x 600,00 Euro/mq. = Euro 50.400,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 50.400,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente la procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 7.560,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9 al netto delle correzioni | Euro | 42.840,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|--|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9 al netto delle correzioni | | EURO | 42.840,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 40.090,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 9 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 9 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|---|--------------|-------------|-----------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 40.090,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 9 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 6.681,67 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 9 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 6.387,67 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 9

(quota indivisa di 1/6)

EURO 6.387,67



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe :

Prestazione energetica globale dell'edificio :

Prestazione riscaldamento :

Prestazione acqua calda :

Non risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica, in quanto unità immobiliare destinata a magazzino e priva di impianto di riscaldamento.

Si rimanda alla visione integrale dell'atto di donazione in data 23/04/2014 notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 9 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 9 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 9**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 54 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.5
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 54 mq.
Rendita Catastale Euro 87,80

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

quota indivisa di 1/6

● **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

Euro 6.387,67



LOTTO 10

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 58 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.6
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 58 mq.
Rendita Catastale Euro 87,80

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

CONFINI - LOTTO 10

(Foglio 35, Mappale 349, Sub. 6)

Nord : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Est : prospetta su Sub. 7 (B.C.N.C.- scoperto)

Sud : Sub. 5 (altra unità immobiliare)

Ovest : mappale 35 (ragioni di terzi)



DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 10**Breve introduzione**

I beni immobili di cui al LOTTO 10 identificano un magazzino sviluppato al piano terra e facente parte di un piccolo fabbricato realizzato ad un piano fuori terra e composto da due magazzini.

Detto fabbricato, sito in comune di Mira, frazione Malcontenta, con accesso da Via Arrigo Boito, risulta essere eretto, assieme ad altro fabbricato composto da sei appartamenti, due negozi e un magazzino e realizzato a due piani fuori terra, sull'area distinta al Catasto Terreni del comune di Mira con il mappale 349 del foglio 35; ente urbano della superficie catastale di mq. 2.531.

Il magazzino di cui al LOTTO 10 (identificato catastalmente con il Sub. 6) condivide con il magazzino di cui al LOTTO 8 (identificato catastalmente con il Sub. 3) e con il magazzino di cui al LOTTO 9 (identificato catastalmente con il Sub. 5) l'accesso da Via Arrigo Boito, attraverso scoperto comune (identificato catastalmente con il Sub. 7).
(cfr. con allegati nn.5, 6, 7, 8)

Magazzino (Sub. 6)

Il magazzino risulta attualmente così distribuito:

► al piano terra:

un unico ampio locale.

Il magazzino risulta avere altezza media interna di cm. 360 circa, con altezza minima di cm. 345 circa ed altezza massima di cm. 375 circa.

Il magazzino risulta avere accesso su un solo lato. Più precisamente il lato rivolto verso est.

Il magazzino non risulta finestrato.



In relazione alle finiture:

- Il magazzino, realizzato prevalentemente con finiture economiche e oramai ampiamente datate, risulta attualmente in mediocre stato di conservazione.

In relazione all'impiantistica:

- l'impiantistica del magazzino non risulta realizzata in modo completamente autonomo (allacciamenti, contatori, caldaia ecc...), inoltre, in assenza della necessaria documentazione attestante le regolari manutenzioni e verifiche, non è stato possibile procedere a stabilirne l'efficienza complessiva e di dettaglio.
- **Pertanto, in riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non completamente a norma.**

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni di cui al LOTTO 10, si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.75)

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili di cui al LOTTO 10, risultano ubicati nel comune di Mira, Frazione Malcontenta.

Il Comune di Mira è uno dei più estesi e popolati della città metropolitana di Venezia. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

Malcontenta, più in generale, è una località della città metropolitana di Venezia, divisa in due dal Naviglio del Brenta. Ha la specificità di essere sia una frazione del Comune di Mira (area a sud del Naviglio), sia una località del Comune di Venezia (municipalità di Marghera, area a nord del Naviglio).

Anche a Malcontenta, come in tutta la Riviera del Brenta, sorgono importanti Ville venete, si ricorda in particolare Villa Foscari detta la "Malcontenta" di Andrea Palladio.

La zona, in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 10, è posta nelle vicinanze del centro di Malcontenta, dove si trovano tutti i servizi di prima necessità, nonché la chiesa, l'ufficio postale, l'ufficio bancario, ecc....



CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA**URBANISTICA:**

A seguito di richiesta in data 25/05/2018 Prot. n. 22702 e successivo rilascio in data 13/06/2018 Pos. 58 del Certificato di Destinazione Urbanistica: (cfr. con allegato n.29)

Il Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Mira

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n. 3309 del 05.05.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 09.11.1995, prot. 13.383 e successiva Variante n. 1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999;

Vista la Delibera n. 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario – (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958, 18.02.1964;

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998, approvata con deliberazione della G.C. n. 171 del 13.09.2005;



Visto il D.P.R.V. n. 2331 del 22.12.1998 con il quale è stato approvato l'accordo di programma per la eliminazione dei pp.II. sulla linea ferroviaria Padova – Mestre;

Vista la Deliberazione di C.C. n. 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 3 del 09.03.2016 relativa all'Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

C E R T I F I C A

**CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FOGLIO 35 / MAPP. 349
RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE
VIGENTE A:**

- **Foglio 35 / Mapp. 349:**
(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento – B2 – N14;

L'indice di Edificabilità per la Zona B2 – N14 è: 2.00 mc/mq

L'area descritta risulta altresì soggetta alle seguenti prescrizioni:

- **Foglio 35, Mappale 349:**
 - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) – Aree di notevole interesse pubblico;
 - Centro abitato - INTERNO;
 - PALAV (art. 21 lett. b) – Area di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate;

L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati.

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **(Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento.**



EDILIZIA:

L'Archivio del Settore Gestione del Territorio del Comune di Mira

Viste le richieste di accesso agli atti presentate dalla scrivente in data 25/05/2018, in data 17/07/2018 e in data 18/12/2018, ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria in data 05/09/2001, Posizione 472409**

“Opera edilizia consistente in:

NUOVA COSTRUZIONE ad uso industriale, artigianale, con superficie raggugliata di mq. 49,53 e volume raggugliato di mc. 184,25, realizzata in Via A. Boito, in Zona Z.T.O. E/2 – PRIMARIA IMPORTANZA AGRO-PR di PRGC, sull'area distinta al Catasto urbano al Fg. 35 mappale 349, sub 6 del Comune di Mira”.

(cfr. con allegato n.45)

- **Certificato di Utilizzo in data 05/09/2001, Posizione 472409**

“Rilascia il Certificato di Utilizzo relativo all'opera abusiva consistente in:

NUOVA COSTRUZIONE ad uso industriale, artigianale, con superficie raggugliata di mq. 49,53 e volume raggugliato di mc. 184,25, realizzata in Via A. Boito, in Zona Z.T.O. E/2 – PRIMARIA IMPORTANZA AGRO-PR di PRGC, sull'area distinta al Catasto urbano al Fg. 35 mappale 349, sub 6 del Comune di Mira”.

(cfr. con allegato n.50)



CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

A seguito del confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimato degli immobili di cui al LOTTO 10, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

ELENCO DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

- a) difformità per varianti prospettiche:
 - diversa realizzazione della copertura e del manto di copertura
- b) difformità per varianti interne:
 - difformità dimensionali del magazzino che non comportano aumento complessivo della superficie utile dell'intero fabbricato accessorio composto da due magazzini
- c) difformità per varianti di superficie coperta:
 - realizzazione di tettoia antistante il prospetto est del magazzino

► **Per le sopraelencate difformità di cui ai punti a), b) si dovrà procedere a:**

Pratica Edilizia in Sanatoria

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Accertamento di compatibilità paesaggistica

► Nella succitata pratica edilizia in sanatoria deve ritenersi ricompreso, relativamente alle difformità di cui al punto a): Modificare la copertura ed il manto di copertura

► **Per le sopraelencate difformità di cui al punto c) si dovrà procedere a:**

Ripristino dello stato dei luoghi legittimato

VERIFICA CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di Atti di aggiornamento catastale:

► **Catasto fabbricati (Docfa)**



Tabella relativa alle spese tecniche, alle sanzioni e ai diritti per Pratica Edilizia in Sanatoria e per Atti di aggiornamento catastale

| DESCRIZIONE | IMPORTO | |
|--|-------------|-----------------|
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria | Euro | 1.250,00 |
| Pratica Edilizia in Sanatoria per le difformità di cui ai punti a), b) spese tecniche | Euro | 1.000,00 |
| Atti di aggiornamento catastale – catasto fabbricati (Docfa) spese tecniche e diritti catastali | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 2.750,00 |

- **L'Ufficio Tecnico del Comune di Mira precisa che l'importo definitivo delle sanzioni pecuniarie e dei diritti di segreteria della succitata pratica edilizia in sanatoria, sarà definitivamente determinato solo alla presentazione della stessa.**
- **La scrivente precisa che l'importo delle spese tecniche relative alle sopraelencate pratiche edilizie e catastali è da ritenersi presuntivo.**

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di sanare le difformità che riguardano le parti condominiali, comprese sia quelle strutturali, che ubicazione, quote e altezze del fabbricato, nonché difformità prospettiche anche con installazione di tende parasole e tecnologiche di qualunque natura; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione delle eventuali pratiche necessarie e alla quantificazione dei relativi costi, a maggior ragione non è possibile in questa sede determinare eventuali abusi condominiali non sanabili.



TITOLARITA' DEI BENI IMMOBILI◆ **Atto di donazione:**

in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974;

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24/04/2014, Registro generale n. 10312, Registro particolare n. 7487;

con il suddetto atto di donazione viene trasferita la piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 dei beni immobili di cui al LOTTO 10 a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

Si allega Nota di Trascrizione – Titolo telematico del suddetto atto di donazione. (cfr. con allegato n.30)

◆ **Annotazione a trascrizione – inefficacia totale**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 reperitio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione:

Atto del 23.4.2014 repertorio n. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui [REDACTED] [REDACTED] ha donato a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni immobili così catastralmente identificati:



Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
 - particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
 - particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
 - particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
 - particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
 - particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
 - particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
 - particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
 - particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- (omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.
(cfr. con allegato n.34)

CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O COMODATO

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136983;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria dei beni indicata, ha in essere un contratto di locazione, ma non riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 10.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.51)



- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 21/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136979;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento alla comproprietaria: [REDACTED] [REDACTED]
nata a San Donà di Piave (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che la comproprietaria non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.52)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 14/12/2018, prot. n. 136984;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento al comproprietario: [REDACTED] [REDACTED]
nato a Jesolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che il comproprietario non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.53)

- ◆ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 18/12/2018:
in riscontro alla richiesta della scrivente in data 22/05/2018, prot. n. 55207;
in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 62/2018;
in riferimento all'esecutata: [REDACTED] [REDACTED]
nata a Dolo (VE) il [REDACTED] c. f.: [REDACTED]
“certifica che l'esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”.
Si allega la suddetta certificazione. (cfr. con allegato n.54)



STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI:

Occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 10

I beni immobili di cui al LOTTO 10 risultano occupati da:

- ◆ ██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S.
socio accomandatario: ██████████ ██████████
c.f. ██████████
p. IVA ██████████
indirizzo PEC ██████████ ██████████.it

Nota

Si precisa che la suddetta "██████████ ██████████ DI ██████████ ██████████ & C. S.A.S." con sede legale in via Malcanton n.31, frazione Malcontenta (VE), risulta occupare anche i beni immobili di cui ai lotti 7, 8, 9. (cfr. con allegato n.61)

Conclusioni sullo stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO 10

I beni immobili di cui al LOTTO 10 devono ritenersi occupati senza titolo validamente in essere anteriormente alla data di notifica del pignoramento immobiliare.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

➤ **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

◆ **Convenzione Edilizia**

Atto in data 14/11/1983, notaio Alberto Tessitore repertorio n. 30353

Trascritto a Venezia in data 10/12/1983 ai nn. 20170/16335

a favore: Comune di Mira

(c.f. 00368570271)

contro: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████

(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Ischitella (FG) il ██████████

(c.f. ██████████)

La convenzione è stata stipulata ai sensi della Legge Regionale del 12/01/1982 n.1, che stabilisce le norme relative all'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali e riguarda il terreno sito in Comune di Mira e distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 35, mappali 349 e 310.

Si rimanda inoltre alla visione integrale della nota di trascrizione del suddetto atto.

(cfr. con allegato n.31)

VINCOLI URBANISTICI

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO 10, si rimanda alla Sezione Urbanistica della presente Relazione di Stima.

Si rimanda inoltre alla visione integrale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

(cfr. con allegato n.29)



DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI◆ **Domanda giudiziale**

Atto in data 17/12/2014, trascritto a Venezia in data 02/01/2015 ai nn. 22/11

a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

contro: [REDACTED] [REDACTED] nata a Dolo (VE) il [REDACTED]

(c.f. [REDACTED])

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

con il presente atto si chiede l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

“nel merito: accertato che l'atto di donazione (rep. n. 75019/23974, Registro Particolare 7487, Registro Generale 10312), concluso da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in data 23.4.2014, avente ad oggetto i beni immobili di seguito catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

ha recato pregiudizio alle ragioni del [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C: [REDACTED] [REDACTED], che aveva precedentemente sottoposto a pignoramento i medesimi beni, e che sussiste anche la prova del fatto che il donante e la donataria fossero a conoscenza del suddetto pregiudizio, dichiararsi l'inefficacia della succitata donazione nei confronti della procedura fallimentare e, per l'effetto, revocarsi l'atto di liberalità de quo, con ogni conseguente effetto restitutorio, in ogni caso: con vittoria di spese e compenso di lite.”

(cfr. con allegato n.33)



◆ **Domanda di annotazione****(annotazione a trascrizione – inefficacia totale)**

Atto giudiziario in data 03/11/2016 repertorio n. 2986/2016 Tribunale di Venezia trascritto a Venezia in data 09/10/2017 ai nn. 32514/5173

a favore: ██████████ nato a Jesolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

contro: ██████████ nata a Dolo (VE) il ██████████
(c.f. ██████████)

dalla Sezione D della nota di trascrizione:

P.Q.M. il Tribunale di Venezia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, proposta da ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti di ogni diversa domanda ed eccezione respinta così prevede:

1) accoglie l'azione revocatoria proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. e per l'effetto dichiara l'inefficacia, nei confronti del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e conseguentemente revoca, il seguente atto di donazione: Atto del 23.4.2014 rep. 75019/23974 Notaio Bandieramonte, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24.4.2014 Reg. Gen. 10312 Reg. Part. 7487 con cui ██████████ ██████████ ha donato a ██████████ ██████████ la piena proprietà dei beni immobili così catastalmente identificati:

Comune di Mira, catasto fabbricati, foglio 35

- particella 349 sub. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 103;
- particella 349 sub. 5, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 50;
- particella 349 sub. 12, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani;
- particella 349 sub. 13, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani;
- particella 349 sub. 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani;
- particella 349 sub. 11, cat. C/1, classe 8, consistenza mq. 354;
- particella 349 sub. 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;
- particella 349 sub. 8, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani;
- particella 349 sub. 9, cat. A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani;

(omissis)

si precisa che la sentenza non è stata impugnata ed è già passata in giudicato.

(cfr. con allegato n.34)



CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA
CASA CONIUGALE AL CONIUGE

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 18 aprile 2018 dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO 10.
(cfr. con allegato n.1)

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- ◆ **Altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso**

Tutti gli altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, di cui all'atto di donazione in data 23 aprile 2014, a rogito del dott. Stefano Bandieramonte, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 75019, Raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**

Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra i fabbricati di cui al mappale 349 del foglio 35 e i fabbricati limitrofi.



➤ **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON
DECRETO DI TRASFERIMENTO**

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 05/02/2018 nn. 4029/2832

(cfr. con allegato n.35)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 25/01/2018 repertorio n. 564/2018

Autorità Emittente: Ufficiale Giudiziario di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in liquidazione
con sede in Venezia (VE) c.f. ██████████
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

CONTRO: ██████████ ██████████ c.f. ██████████
nata il ██████████ a Dolo (VE)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

IMMOBILE N. 3

Catasto Fabbricati: Comune di Mira (VE)
Foglio 35, Particella 349, Subalterno 6
C2 - Magazzini e locali di deposito
Consistenza 50 mq.



**COSTO DELLE ANNOTAZIONI PER “RESTRIZIONE DEI BENI”
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

| FORMALITA' | Data e nn. Registrazione | COSTO |
|---|---------------------------------|--------------------|
| Trascrizioni: | | |
| pignoramento immobili: annotazione per “restrizione dei beni” | 05/02/2018 nn. 4029/2832 | Euro 294,00 |
| Totale costo delle annotazioni per “restrizione dei beni” delle formalita' pregiudizievoli | | Euro 294,00 |

SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali, non essendo costituito alcun condominio, non vi sono spese fisse di gestione e amministrazione condominiale.
- In merito alle spese comuni, queste attengono alla gestione e manutenzione di tutte le parti comuni del fabbricato come per legge.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO 10, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo planimetrico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub. 6
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 58 mq.

Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari: Arte Casa – Mira
- Agenzia Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari: Mira – Malcontenta – E2 (cfr. con allegati nn.62, 63)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO 10 si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO 10, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili simili sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.



Magazzino**Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub 6**

- ◆ Al magazzino si è proceduto ad applicare alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- ◆ La superficie lorda riferita ai beni immobili di cui al LOTTO 10, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.

- Magazzino (piano terra)
Vani principali **Cf. 1,00**
- Magazzino (piano terra)
Accessori di ornamento (tettoia) **Cf. 0,00**
- Magazzino (area scoperta comune)
Superficie ragguagliata ad 1/2 dei vani principali **Cf. 0,50**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO 10:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA | Cf. | SUPERFICIE CONV./COMM. |
|--|------------------|------|------------------------|
| Magazzino (piano terra) vani principali | mq. 58,00 | 1,00 | mq. 58,00 |
| Magazzino (piano terra) accessori di ornamento (tettoia) | mq. 24,00 | 0,00 | mq. 0,00 |
| Magazzino (area scoperta comune) superficie ragguagliata ad 1/2 dei vani principali | mq. 58,00 | 0,50 | mq. 29,00 |
| TOTALE COMPLESSIVO | | | mq. 87,00 |



Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 10, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 600,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO 10, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 87,00 x 600,00 Euro/mq. = Euro 52.200,00

- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10, al netto delle correzioni:

| | | |
|--|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10 al lordo delle correzioni e detrazioni | Euro | 52.200,00 |
| Correzione del 15% per: <ul style="list-style-type: none"> • assenza di garanzia per vizi occulti • immediatezza della vendita conseguente alla procedura esecutiva • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima | Euro | 7.830,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10 al netto delle correzioni | Euro | 44.370,00 |



- ❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10, al netto delle correzioni e detrazioni:

| | | | |
|---|-----------------|-------------|------------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10 al netto delle correzioni | | EURO | 44.370,00 |
| Detrazione per sanzioni, diritti e spese tecniche di pratiche edilizie in sanatoria e/o catastali | vedi punto 4 | EURO | 2.750,00 |
| Detrazione per stato di possesso occupazione in base a contratti di locazione registrati | vedi punto 5 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni | vedi punto 7 | EURO | 0,00 |
| Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica | vedi punto 8bis | EURO | 0,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 41.620,00 |

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili di cui al LOTTO 10 non risultano comodamente divisibili

- ❖ tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 10 (quota indivisa di 1/6):

| | | | |
|--|--------------|-------------|-----------------|
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10 al netto delle correzioni e detrazioni | | EURO | 41.620,00 |
| Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO 10 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 6.936,67 |
| Detrazione per costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli | vedi punto 6 | EURO | 294,00 |
| Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO 10 (quota indivisa di 1/6) | | EURO | 6.642,67 |

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 10

(quota indivisa di 1/6)

EURO 6.642,67



CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Attestato di Prestazione Energetica

Edificio di classe :

Prestazione energetica globale dell'edificio :

Prestazione riscaldamento :

Prestazione acqua calda :

Non risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica, in quanto unità immobiliare destinata a magazzino e priva di impianto di riscaldamento.

Si rimanda alla visione integrale dell'atto di donazione in data 23/04/2014 notaio Stefano Bandieramonte - repertorio n. 75019, raccolta n. 23974.

(cfr. con allegato n.30)

REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO 10 è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO 10 non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

(cfr. con allegato n.30)



SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

● **LOTTO 10**

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/6 di:

- ❖ **Magazzino sviluppato al piano terra, della superficie catastale totale di 58 mq., sito nel Comune di Mira (VE), frazione Malcontenta, avente accesso da Via Arrigo Boito (attraverso scoperto comune)**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Mira, Provincia di Venezia
Foglio 35, Particella 349, Sub.6
via Arrigo Boito, piano T
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 50 mq.
Superficie catastale totale 58 mq.
Rendita Catastale Euro 87,80

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni, in particolare:

Foglio 35, Particella 349, Sub.7 (scoperto)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 5, 6

Foglio 35, Particella 349, Sub.16 (parcheggio e accesso)

B.C.N.C. - comune ai Subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

quota indivisa di 1/6

● **valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

Euro 6.642,67



ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
All. n. 02 - Certificato di Residenza
All. n. 03 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
All. n. 04 - Visura per soggetto – Mira – Terreni e fabbricati
All. n. 05 - Estratto di Mappa – Mira, Foglio 35, Particella 349
All. n. 06 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Ente Urbano
All. n. 07 - Elaborato planimetrico – Mira, Foglio 35, Particella 349
All. n. 08 - Elenco dei subalterni assegnati – Mira, Foglio 35, Particella 349
All. n. 09 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 3
All. n. 10 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 3
All. n. 11 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 5
All. n. 12 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 5
All. n. 13 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 6
All. n. 14 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 6
All. n. 15 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 8
All. n. 16 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 8
All. n. 17 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 9
All. n. 18 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 9
All. n. 19 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 10
All. n. 20 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 10
All. n. 21 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 11
All. n. 22 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 11
All. n. 23 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 12
All. n. 24 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 12
All. n. 25 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 13
All. n. 26 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 13
All. n. 27 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 14
All. n. 28 - Planimetria Catastale – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 14
All. n. 29 - Certificato Destinazione Urbanistica – Mira, Foglio 35, Particella 349
All. n. 30 - Atto compravendita in data 23/04/2014 - Notaio S. Bandieramonte, rep. n. 75019
All. n. 31 - Nota di trascrizione in data 10/12/1983 nn. 20170/16335
All. n. 32 - Elenco sintetico delle formalità alla data 28/05/2018
All. n. 33 - Nota di trascrizione in data 02/01/2015 nn. 22/11
All. n. 34 - Domanda di annotazione in data 09/10/2017 nn. 32514/5173
All. n. 35 - Nota di trascrizione in data 05/02/2018 nn. 4029/2832



- All. n. 36 - Nulla Osta in data 13/04/1973 – Pos. 73031
 - Grafici di progetto (scala ridotta)
- All. n. 37 - Nulla Osta in data 27/11/1973 – Pos. 73031, Voltura nominativo
- All. n. 38 - Concessione Edilizia in data 15/04/1980 – Pos. 77217
 - Grafici di progetto (scala ridotta)
 - Relazione tecnica
- All. n. 39 - Concessione Edilizia in data 21/11/1983 – Pos. 82291
 - Grafici di progetto
 - Relazione tecnica
 - Relazione integrativa
 - Certificato di regolare esecuzione
- All. n. 40 - Concessione Edilizia in data 26/06/1984 – Pos. 84180
 - Grafici di progetto
 - Relazione tecnica
- All. n. 41 - Concessione Edilizia in data 17/11/1989 – Pos. 88401
 - Amministrazione Provinciale di Venezia – Decreto n. 966
- All. n. 42 - Concessione Edilizia in data 06/10/1997 – Pos. 94064
- All. n. 43 - Concessione Edilizia in data 06/10/1997 – Pos. 94065
 - Grafici di progetto (scala ridotta)
 - Relazione tecnica
- All. n. 44 - Concessione Edilizia in data 22/02/1999 – Pos. 98091
 - Grafici di progetto (scala ridotta)
 - Relazione tecnica
- All. n. 45 - Concessione Edilizia in Sanatoria in data 05/09/2001 – Pos. 472409
 - Amministrazione Provinciale di Venezia – Decreto n. 460/C
 - Grafici di progetto (scala ridotta – Tav. 2)
 - Relazione tecnica
 - Dichiarazione ultimazione opere abusive
- All. n. 46 - Autorizzazione di Agibilità in data 11/04/1984 – Pos. 77217
- All. n. 47 - Autorizzazione di Abitabilità in data 26/01/1985 – Pos. 84180
- All. n. 48 - Autorizzazione di Abitabilità in data 09/06/1999 – Pos. 94064, Pos. 98091
 - Certificato di regolare esecuzione
 - Certificato di conformità Legge 13/89
 - Dichiarazione di rispondenza sull'isolamento termico
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento
 - Autorizzazione allo scarico



- All. n. 49 - Autorizzazione di Abitabilità in data 10/06/1999 – Pos. 88401, Pos. 94065
- Certificato di conformità delle opere realizzate
 - Certificato di regolare esecuzione
 - Certificato di conformità Legge 13/89
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
 - Dichiarazione sull'isolamento termico
 - Autorizzazione allo scarico
- All. n. 50 - Certificato di Utilizzo in data 05/09/2001 – Pos. 472409
- All. n. 51 - Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2
esistenza/inesistenza contratti di locazione/comodato – [REDACTED] [REDACTED]
- All. n. 52 - Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2
esistenza/inesistenza contratti di locazione/comodato – [REDACTED] [REDACTED]
- All. n. 53 - Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2
esistenza/inesistenza contratti di locazione/comodato – [REDACTED] [REDACTED]
- All. n. 54 - Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2
esistenza/inesistenza contratti di locazione/comodato – [REDACTED] [REDACTED]
- All. n. 55 - Contratto di locazione registrato in data 22/04/2013 – Sub 12
- Agenzia Entrate – Certificazione assenza registrazione rinnovo
- All. n. 56 - Contratto di locazione registrato in data 26/01/2018 – Sub 10
- All. n. 57 - Comune di Mira – Certificato residenza / famiglia, Via Arrigo Boito n. 2/A , int.1
- All. n. 58 - Comune di Mira – Certificato residenza / famiglia, Via Arrigo Boito n. 2/B
- All. n. 59 - Comune di Mira – Certificato residenza / famiglia, Via Malcanton n. 31/C , int.2
- All. n. 60 - Comune di Mira – Certificato residenza / famiglia, Via Malcanton n. 31/C , int.3
- All. n. 61 - Camera Commercio – Visura storica società di persone – Via Malcanton n. 31
- All. n. 62 - Agenzia Entrate - OMI, Visualizzazione zona OMI - Mira - Malcontenta – E/2
- All. n. 63 - Agenzia Entrate - OMI, Banca dati quotazioni immobiliari- Mira - Malcontenta – E/2
- All. n. 64 - Visura storica per immobile – Mira, Foglio 35, Particella 349, Sub. 4
- All. n. 65 - Atto compravendita in data 05/09/2013 notaio Roberto Paone, repertorio n. 93440
- All. n. 66 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 1
- All. n. 67 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 2
- All. n. 68 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 3
- All. n. 69 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 4
- All. n. 70 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 5
- All. n. 71 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 6
- All. n. 72 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 7
- All. n. 73 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 8
- All. n. 74 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 9
- All. n. 75 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo planimetrico e documentazione fotografica - LOTTO 10



La sottoscritta, ad espletamento dell'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima, completa degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 15 giugno 2019.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Laura Ghezzi

