

Lotto: 2 - ufficio piano 1° - sub.25**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato: Comex srl codice fiscale: 03407420284, residenza: via dell'Elettricità 3/D

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un'unità ad uso direzionale posto all'interno di un fabbricato collocato nell'area della prima zona industriale di Marghera. Si tratta di un'area di Porto Marghera avente un'estensione di circa 20 ettari, delimitata da via della Libertà, via del Commercio, via delle Macchine e via F.lli Bandiera. Negli anni '20 del secolo scorso, in quest'area erano sorte imprese di medie dimensioni, legate alle grandi aziende, poi trasferitesi altrove. Al loro posto, negli anni '80, sono subentrate attività legate al terziario, ai servizi professionali, insediamenti commerciali e direzionali che costituiscono ancora oggi la parte principale delle occupazioni insediate.

Caratteristiche zona: industriale

Area urbanistica: industriale a traffico medio con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: fermata trasporto pubblico ACTV - ATVO 500 mt.

Identificativo corpo: ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30175 frazione: Marghera, via dell'Elettricità 3/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Comex Srl- piena proprietà, c.f.: 03407420284 - residenza: via dell'Elettricità 3/D

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Comex s.r.l., via dell'Elettricità 3D, 30175 Marghera, c.f. 03407420284, proprietà per 1/1, foglio 2, particella 387, subalterno 25, indirizzo via dell'Elettricità, piano Terra-1°, comune Venezia, categoria A/10, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 93,00, rendita €.1.653,18

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1997/6160

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche interne ed esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 21/05/1997 al n. di prot. 1997/67814

Rilascio in data 04/09/1997 al n. di prot. 1997/6160

Numero pratica: M/51150/00

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento dei corpi A - B - C ad uso industriale

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1995/31409

Rilascio in data 30/09/1997 al n. di prot. 31409/51150/00

Numero pratica: 1998/4311

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne ed esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 03/04/1998 al n. di prot. 1998/45274

Rilascio in data 12/01/1999 al n. di prot. 1998/4311

Numero pratica: 2000/2732

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne ed esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 25/02/2000 al n. di prot. 2000/29975

Rilascio in data 13/11/2000 al n. di prot. 2000/2732

Numero pratica: 2001/2848

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne ed esterne

Oggetto: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 28/02/2001 al n. di prot. 2001/31229

Numero pratica: 2000/18623

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Attuazione Piano di Recupero Approvato delibera Comune Ve n.98743/2000 del 18.09.2000

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/12/2000 al n. di prot. 2000/185135

Rilascio in data 18/05/2001 al n. di prot. 2000/18623

Abitabilità/agibilità in data 12/09/2002 al n. di prot. 349512

Numero pratica: 2002/1884

Intestazione: COMEX s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/04/2002 al n. di prot. 2002/147330

La pratica non è mai stata rilasciata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n°350 del 09.02.1999, n.263 del 09.02.2010, n.264 del 09.02.2010 e 2553 del 02.11.2010
Zona omogenea:	D2 - zona commerciale/direzionale/ricettiva - artigianato di servizio - zona di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.3, 27 e 68 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. di Porto Marghera, Villabona e Campalto
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione urbanistica di piano di recupero di iniziativa privata ex aluminium
Estremi delle convenzioni:	atto autenticato notaio Chiaruttini, rep.22514 del 18.01.2001, trascritto il 31.01.2001 n.ri 2777/1911
Obblighi derivanti:	La convenzione aveva una durata di anni 6 dalla data della stipula. Gli standards urbanistici ed edilizi conseguenti alla riconversione del complesso edilizio da stabilimento industriale in complesso per attività terziarie ed artigianato produttivo sono stati soddisfatti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mq/mq
Altezza massima ammessa:	ml. 18,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto ufficio

Trattasi di un ufficio di dimensioni piuttosto contenute, costituito da un ingresso, un servizio igienico con antibagno e 3 locali ad uso ufficio. L'unità immobiliare è collocata all'interno di un fabbricato di più ampie dimensioni, originariamente utilizzato come stabilimento industriale "ex aluminium" e riconvertito ad uso attività terziarie ed artigianato produttivo attraverso il piano di recupero di iniziativa privata di cui alla convenzione urbanistica stipulata con il comune di Venezia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Comex Srl- piena proprietà c.f.: 03407420284 - residenza: via dell'Elettricità 3/D

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,14**

E' posto al piano: Terra - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero 3D di via dell'Elettricità; ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,13

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione generale, anche per quanto riguarda le parti comuni quali l'ingresso, la zona di parcheggi all'esterno e i relativi spazi di manovra.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **non verificabile**

condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**

	materiale: acciaio e vetro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: impossibile da verificare condizioni: impossibile da verificare
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle da esterni condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: elementi prefabbricati in fibra minerale su struttura metallica a vista condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico

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

Condizionamento

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **condensato ad aria**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **convettori**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **impossibile da verificare**
 diffusori: **ventilconvettori**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **sprovvisto di dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup lorda di pavimento	0	89,30	1,00	89,30	€ 1.550,00
terrazza (fino a mq. 25,00)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,25	6,25	€ 1.550,00
terrazza (oltre mq. 25,00)	sup lorda di pavimento	0	11,84	0,10	1,18	€ 1.550,00
			126,14		96,73	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: suburbana/Marghera centro

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

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

Valore di mercato max (€/mq): 2.300,00

Accessori:

ufficio

posto al piano terra

1. accessori condominiali

Valore a corpo: € 5.000,00

note: trattasi delle parti comuni a tutte le unità del fabbricato, in particolare lo scoperto identificato dal mappale 387/sub.1.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] per il leasing delle Banche di [redacted], [redacted] Roma, c.f. [redacted], proprietaria per 1/1 di piena proprietà **proprietario ante ventennio** al **23/12/2009** in forza di atto di compravendita a rogito di notaio [redacted] di Venezia, in data 14/12/2001, ai nn. 24296; registrato a Venezia, in data 28/12/2001, ai nn. 4027/1; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 21/12/2001, ai nn. 41989/28464. note: si specifica che la Banca [redacted] interviene nel presente atto al solo scopo di acquistare beni immobili da concedere in locazione finanziaria alla società "Comex s.r.l."

Titolare/Proprietario: Comex s.r.l., con sede in Venezia - Marghera, via dell'Elettricità 3D, c.f. 03407420284, proprietario per 1/1 dal 23/12/2009 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] di Venezia, in data 23/12/2009, ai nn. 25.937/6713; registrato a Venezia, in data 29/12/2009, ai nn. 16673/1T; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 30/12/2009, ai nn. 45104/27055.

Identificativo corpo: ufficioUffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), via dell'Elettricità 3/D **libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- a favore della massa dei creditori contro Comex Srl; Derivante da: Sentenza di liquidazione giudiziale del 06.09.2023 n.114/2023 rep.Tribunale di Venezia iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Venezia in data 19/09/2023 ai nn. 31123/23355;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ contro Comex Srl; derivante da Decreto ingiuntivo del 21.02.2023 Tribunale di Venezia n.2235/2023; Importo ipoteca: € 10.000,00; importo capitale: € 8.881,60 ; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/05/2023 ai nn. 16715/2329;
- ipoteca giudiziale attiva a favore di ██████████ ████████ contro Comex Srl; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 8881,6 ; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 23/05/2023 ai nn. 17250/2399 ; note: si segnala che in questa nota d'iscrizione il creditore è indicato come "██████████" mentre nella precedente era indicato come "██████████" con il medesimo codice fiscale. Tutti gli altri dati delle due note di iscrizione (importi, immobili, estremi del titolo) coincidono.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 778,69.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 778,69

Millesimi di proprietà: 30,33/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

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

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Uffici del registro di Venezia;
Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Agenzia del Territorio attribuisce una valutazione di mercato del 1° semestre 2023 compresa tra € 1.900,00/mq ed € 2.300,00/mq. di superficie lorda per uffici in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia uffici sono compresi tra un minimo di € 1.572,00/mq., un valore medio di € 1.935,00 mq. ed un valore massimo di € 2.297,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Riguardo ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della posizione, dei servizi presenti, delle limitazioni imposte dalla presenza delle infrastrutture stradali e dello stato di conservazione e di obsolescenza, si può ipotizzare una riduzione pari a circa il 20% rispetto al valore minimo per uffici in ottimo stato di conservazione che conduce ad un importo attendibile pari ad € 1.550,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

ufficio. Uffici e studi privati [A10] con annesso accessori condominiali

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.931,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio	89,30	€ 1.550,00	€ 138.415,00
terrazza (fino a mq. 25,00)	6,25	€ 1.550,00	€ 9.687,50

terrazza (oltre mq. 1,18 € 1.550,00 € 1.829,00
25,00)

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 149.931,50
 Valore corpo € 149.931,50
 Valore accessori € 5.000,00
 Valore complessivo intero € 154.931,50
 Valore complessivo diritto e quota € 154.931,50
 Valore di stima € 154.931,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ufficio	Uffici e studi privati [A10] con annesso accessori condominiali	96,73	€ 154.931,50	€ 154.931,50

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 15.493,15

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

ufficio

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

Totale costi di cancellazione: € 882,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 138.556,35

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: ufficio

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

note Indice di prestazione energetica: a seguito di interrogazione del database della Regione

Veneto relativamente alla presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica l'esito è stato negativo. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato in €. 250,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI INDICATI NELLA SEZIONE RELATIVA AL LOTTO 1

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2 - ufficio piano 1° - sub.25
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo ufficio: 1/1 di Comex Srl - piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo ufficio: Identificato al catasto <u>Fabbricati</u> : Comex s.r.l., via dell'Elettricità 3D, 30175 Marghera, c.f. 03407420284, proprietà per 1/1, foglio 2, particella 387, subalterno 25, indirizzo via dell'Elettricità, piano Terra-1°, comune Venezia, categoria A/10, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie mq. 93,00, rendita €.1.653,18
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 138.500,00