

Beni in Mira (VE)
Località/Frazione **Mira**
via Valmarana, 19

Lotto: 4 - complesso immobiliare turistico-ricettivo

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 complesso ad uso turistico-ricettivo, realizzato nell'ambito dell'intervento del Progetto n.2 Naviglio Brenta - PRUSST Riviera del Brenta. Il complesso si trova in uno dei luoghi più suggestivi della riviera del Brenta, nelle vicinanze del centro abitato di Mira e prospetta sul fiume Brenta, nelle vicinanze di Villa Valmarana e Villa Widmann Rezzonico Foscari, in un'area ricca di vegetazione e con un edificio di modeste dimensioni. Inoltre, la collocazione appartata nei pressi dell'ansa più interna del naviglio Brenta, ad una certa distanza dalla via Nazionale, rende l'immobile particolarmente favorevole sia per l'attività turistico-ricettiva che residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione di pregio

Area urbanistica: area soggetta a strumento attuativo a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: residenziali

Importanti centri limitrofi:

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia, ville della Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: linea di trasporto pubblico ACTV - direzione Venez 400 mt.

Identificativo corpo: residence.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Mira, via Valmarana, 9

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 27, particella 316, subalterno 5, indirizzo via Valmarana, 19-21, piano T-1°-2°,

comune Mira, categoria D/2, rendita €. 5.364,60

Ulteriori informazioni: Tipo Mappale n.47395 del 05.03.2024

Derivante da: Variazione della destinazione da abitazione-magazzino a residence turistico-ricettivo

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Comex s.r.l., via dell'Elettricità 3D, proprietario per 1/1, c.f.03407420284, foglio 27, particella 316, subalterno 6, indirizzo via Valmarana, 19, piano S1-T-1°, comune Mira, categoria F/3

note: Si tratta del fabbricato di nuova costruzione, accatastato in categoria F/3 in quanto non ancora ultimato. Come detto in precedenza, **il mappale 972 non è stato trattato, su richiesta del Giudice, in quanto di altra proprietà.**

Irregolarità e Spese:

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

note: Si specifica che la situazione attuale deriva dall'aggiornamento catastale depositato in data 12.03.2024 con la creazione di due diverse unità, la prima ad uso residence in categoria D2 relativa al fabbricato esistente e ristrutturato (identificato dalla particella 316, sub.5), e la seconda ad uso residence - in fase di costruzione in categoria F/3 - riguardante il fabbricato di nuova costruzione ed il garage interrato (identificato dalla particella 6).

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 504/2007

Intestazione: ██████████, via ██████████, ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/07/2007 al n. di prot. 24641/2007

Rilascio in data 28/07/2009 al n. di prot.

note: si tratta del primo Permesso di Costruire relativo alla costruzione del complesso turistico ricettivo in attuazione a quanto previsto dalla scheda 127 Variante P.R.U.S.S.T. Si specifica che l'intervento è stato realizzato sui terreni e fabbricati di proprietà della società ██████████, in seguito COMEX s.r.l., ad eccezione del mappale 972 avente estensione pari ad 1 ca (pari a 1 mq.) e di proprietà di terzi.

Numero pratica: 142/2012

Intestazione: COMEX s.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria art.36-37 DPR 380/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/02/2012 al n. di prot. 6288

Rilascio in data 25/10/2013 al n. di prot.

note: si tratta del permesso di costruire in sanatoria relativo alle modifiche interne (aumento dello spessore dei solai), ed esterne (modifiche ai camini ed ai prospetti)

Numero pratica: 576/2012

Intestazione: COMEX s.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: completamento opere parziale al permesso di costruire 2007/0504 del 28.07.2009
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/07/2012 al n. di prot. 22831
Rilascio in data 23/08/2013 al n. di prot.

Numero pratica: ---/2014
Intestazione: COMEX s.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: completamento delle opere su edificio esistente
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/04/2014 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 0184/2016
Intestazione: COMEX s.r.l.
Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica
Per lavori: completamento opere esterne
Oggetto: modifiche esterne
Presentazione in data 22/03/2016 al n. di prot. 13143
Rilascio in data 21/12/2016 al n. di prot.

note: si tratta della pratica relativa al completamento delle opere esterne ai fabbricati realizzati in attuazione al Piano di Recupero Urbanistico, con prescrizioni relative al posizionamento dei pannelli fotovoltaici ed alla realizzazione della recinzione esterna

Numero pratica: 713/2015
Intestazione: COMEX s.r.l.
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 504/2007 e successive varianti per riduzione da 8 a 4 delle unità ad uso turistico ricettivo nel nuovo fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/10/2015 al n. di prot.

note: si tratta della variante con la quale venivano ridotte da 8 a 4 le unità edilizie originariamente previste nel fabbricato di nuova costruzione

Numero pratica: 0643/2016
Intestazione: COMEX s.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Completamento opere, recinzioni ed accessi, variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/08/2016 al n. di prot. 36772
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

note: si tratta della variante in corso d'opera per il completamento delle opere e la realizzazione del marciapiede di uso pubblico oggetto della convenzione con il Comune di Mira

4.1.1 Conformità edilizia: Alberghi e pensioni [D2]

sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto ai titoli edilizi sopraindicati la situazione attuale, per quanto non ancora ultimata, è conforme alla parte documentale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica: Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale di Mira n°1 del 11.01.2024
Zona omogenea:	A.T.O. 2
Norme tecniche di attuazione:	La normativa delle N.T.A. per la zona sopraindicata è la seguente: art.22.1 (area di urbanizzazione consolidata), art.27.5 (porte del paesaggio). L'area rientra nella scheda n°127 del PRUSST progetto n.2 Naviglio Brenta. Il PAT individua nella TAV.4.CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ le porte paesaggio quali ambiti strategici caratterizzati da una particolare concentrazione di valori e funzioni. Il PAT definisce per le porte paesaggio in oggetto (P.P.5) il seguente indirizzo di valorizzazione: qualificazione dei caratteri dei centri urbani, degli spazi pubblici e collettivi collettivi, delle cortine edilizie delle emergenze monumentali e storico-testimoniali: piazze, parchi, punti di belvedere, eliminazione detrattori
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica con il Comune di Mira nell'ambito del PRUSST n.2 Naviglio Brenta
Estremi delle convenzioni:	repertorio 84866 del 16.06.2009 del notaio Tessiore di Mira
Obblighi derivanti:	La ditta si è impegnata a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Mira, prima del rilascio dell'agibilità relativo ai fabbricati, le aree e le opere da destinare ad ampliamento strada, marciapiede, verde per un totale di mq. 148,50, come evidenziato nella tavola 1 allegata alla Convenzione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	vincolo di destinazione ad uso turistico-ricettivo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto residence

Trattasi di un complesso edilizio, non completato, realizzato dalla ditta proprietaria nell'ambito dell'intervento del Progetto n.2 Naviglio Brenta - PRUSST Riviera del Brenta. Si tratta di un programma di recupero urbano e sviluppo sostenibile del territorio, approvato dal Comune di Mira e finalizzato alla realizzazione di un complesso immobiliare ad uso turistico-ricettivo per la valorizzazione dell'area limitrofa alla riviera del Brenta. Per tale piano di recupero la ditta Comex aveva stipulato con il Comune di Mira apposita convenzione (rep.84866 del notaio ██████████ ██████████ di Mira, in data 16.06.2009). Con tale atto la ditta si impegnava a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Mira le aree e le opere da destinare ad ampliamento strada, marciapiede, verde e cessione dell'area in cui insiste il capitello votivo, per un totale di mq. 148,50.

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 **1.454,48**

E' posto al piano: S1-Terra-1°-2°

L'edificio è stato costruito nel: non completato, inizio lavori 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero 19-21 di via Valmarana.; ha un'altezza utile interna varia, compresa tra ml. 2,40 e 5,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui 3 fuori terra ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: come detto in precedenza, si deve distinguere lo stato di manutenzione dell'edificio "storico", di fatto quasi ultimato, da quello di nuova realizzazione, completato al grezzo.

L'immobile preesistente, costituito da 3 piani fuori terra, si trova in buone condizioni di manutenzione interna ed esterna (l'unità al 2° piano è parzialmente arredata), mentre il fabbricato di nuova realizzazione è completato per quanto riguarda le strutture portanti, verticali ed orizzontali ed il solaio di copertura, gli intonaci esterni ed il rivestimento a cappotto, mentre devono ancora essere realizzate tutte le opere interne, anche impiantistiche, e di finitura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"
Solai	tipologia: legno condizioni: da completare riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Solai	tipologia: legno condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "nuovo"

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: impossibile da verificare condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: impossibile da verificare rivestimento: intonaco condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"

Pavim. Esterna	<p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: da completare riferito limitatamente a: edificio "nuovo"</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: microcemento/resina condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Plafoni	<p>materiale: travi in legno a vista condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: microcemento/resina condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: buone conformità: sprovvisto di certificato di conformità riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: condensato ad aria rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: da completare conformità: sprovvisto di certificato di conformità/rispondenza riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare (attualmente al grezzo) conformità: non presente riferito limitatamente a: edificio "nuovo"</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza riferito limitatamente a: edificio "storico"</p>

Energia solare	tipologia: pannelli fotovoltaici utilizzo: energia elettrica condizioni: da completare conformità: non presente (impianto incompleto) riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: impossibile da verificare conformità: sprovvisto del certificato di conformità riferito limitatamente a: edificio "storico"
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: da completare (attualmente al grezzo) conformità: non presente riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile da verificare condizioni: buone conformità: sprovvisto di certificato di conformità o rispondenza riferito limitatamente a: edificio "storico"
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare diffusori: sistema radiante a pavimento condizioni: da completare conformità: non presente riferito limitatamente a: edificio "nuovo"
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: impossibile da verificare diffusori: sistema radiante a pavimento condizioni: buone conformità: sprovvisto di dichiarazione di conformità riferito limitatamente a: edificio "storico"

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residence su edificio esistente	sup lorda di pavimento	0	368,74	1,00	368,74	€ 2.000,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0	40,28	0,35	14,10	€ 2.000,00

residence su edificio in costruzione P.T.	sup lorda di pavimento	0	325,21	1,00	325,21	€ 1.050,00
residence su edificio in costruzione P.1°	sup lorda di pavimento	0	196,18	1,00	196,18	€ 1.050,00
garage interrato	sup lorda di pavimento	0	268,91	1,00	268,91	€ 650,00
logge su edificio in costruzione	sup lorda di pavimento	0	132,68	0,30	39,80	€ 1.050,00
			1.332,00		1.212,94	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: centrale/Mira e Oriago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

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

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

Accessori:

residence
1. area scoperta/giardino comune
Identificato al mappale 316, sub.5
posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 1.335 mq
Valore a corpo: € **40.000,00**
note: si tratta dell'area scoperta del complesso immobiliare, identificata dalla particella 316, sub.5

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: █████ s.r.l. unipersonale, █████ (████), proprietaria per 1/1 **proprietario ante ventennio al 18/11/2010**. In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio █████ di Chioggia, in data 22/05/2001, ai nn. 72464; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 29/05/2001, ai nn.

15973/10984.

note: si tratta della compravendita da parte della società [REDACTED] degli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 27, mappali 316/2-4, 506/1-2-3-4, e al catasto terreni al foglio 27, mappale 1452

Titolare/Proprietario: [REDACTED] s.r.l., con sede in [REDACTED] (MI), proprietaria per 1/1 **proprietario ante ventennio** al 18/11/2010 in forza di atto di compravendita - a rogito del notaio [REDACTED] di Mira, in data 17/09/2001, ai nn. 72971; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 19/09/2001, ai nn. 29282/20131.

note: si tratta della compravendita dei terreni identificati al catasto terreni al foglio 27, mappale 505

Titolare/Proprietario: Comex s.r.l., via dell'Elettricità 3D, proprietario per 1/1 dal 18/11/2010 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di fusione per incorporazione - a rogito del notaio [REDACTED] di Venezia, in data 18/11/2010, ai nn. 69297; trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia, in data 01/12/2010, ai nn. 39465/23952.

note: si tratta della fusione per incorporazione della società [REDACTED] in Comex s.r.l. con la quale venivano trasferiti alla società incorporante i terreni ed i fabbricati in Comune di Mira

Identificativo corpo: residence

Alberghi e pensioni [D2] sito in Mira (VE), via Valmarana, 19-21 **libero**

note: si specifica che l'intero complesso immobiliare versa attualmente in stato di abbandono, a seguito della procedura di liquidazione giudiziale della società Comex, proprietaria dei fabbricati e dei terreni sui quali sono state realizzate le opere. In particolare, l'edificio "storico", di fatto ultimato, si trova in buone condizioni di manutenzione in quanto dotato di accesso protetto da portoncino blindato. La parte di fabbricato realizzato "ex novo" invece, essendo stata realizzata al grezzo e priva di guardiania, è liberamente accessibile dalla pubblica via ed è esposta al rischio di danneggiamenti e furti

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:

- atto di convenzione del 16.06.2009, n.84866 di repertorio ; a rogito del notaio [REDACTED] di Mira in data 16/06/2009 ai nn. 84866 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 22/06/2009 ai nn. 21644/13230;
- a favore della massa dei creditori contro Comex Srl; derivante da sentenza di liquidazione giudiziale del 06.09.2023, n.114/2023 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 18/09/2023 ai nn. 31123/23355;
- atto unilaterale d'obbligo del 11.04.2002, n.73963 rep.notaio [REDACTED] di Mira ; a rogito del notaio [REDACTED] di Mira in data 11/04/2002 ai nn. 73963 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 03/05/2002 ai nn. 14795/10272; Si tratta dell'atto unilaterale d'obbligo per ottenere la concessione edilizia per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

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 volontaria attiva a favore di ██████████ ██████████ contro Comex Srl; derivante da: atto di concessione a garanzia di finanziamento autenticato in data 23.11.2002, n.5673; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00 ; A rogito del notaio ██████████ ██████████ di Mestre in data 23/11/2022 ai nn. 5673; Iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 25/11/2022 ai nn. 43344/7567

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: nessuna.

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: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

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

alla strada, ecc.).

8.2.2 Fonti di informazione:

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

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 €. 1.400,00/mq ed €. 1.700,00/mq. di superficie lorda per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. I parametri medi per la zona indicati dal Borsino Immobiliare per la tipologia abitazioni in stabili di 1° fascia sono compresi tra un minimo di €. 1.438,00/mq., un valore medio di €. 1.552,00 mq. ed un valore massimo di €. 1.666,00/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): rispetto ai valori medi indicati dai vari osservatori, in considerazione della destinazione ad uso turistico-ricettivo, della posizione e dello stato di conservazione, di manutenzione e di avanzamento dei lavori, per gli immobili oggetto di stima i più probabili valori di mercato possono considerarsi i seguenti:

- relativamente all'immobile esistente e in pratica completato, si può indicare un valore unitario odierno pari ad €.2.000,00/mq, al netto della riduzione del 5% per la quota dei lavori necessari a dare l'opera ultimata (valore ad opere ultimate pari ad €.2.100,00/mq);
- per quanto riguarda il fabbricato di nuova realizzazione e non ancora completato, il valore unitario è pari ad €.1.050,00/mq., al netto della riduzione del 40% per la quota delle opere necessarie alla conclusione dei lavori (valore ad opere ultimate pari ad €.1.700,00/mq), mentre per il garage interrato il valore unitario, al netto della riduzione del 15% per il completamento dei lavori, il valore può essere considerato pari ad €.650,00/mq. (valore ad opere ultimate pari a circa €.770,00/mq)

8.3.3 Valutazione corpi:

residence. Alberghi e pensioni [D2] con annesso area scoperta/giardino comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.529.721,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residence su edificio esistente	368,74	€ 2.000,00	€ 737.480,00
terrazze	14,10	€ 2.000,00	€ 28.200,00
residence su edificio in costruzione P.T.	325,21	€ 1.050,00	€ 341.470,50
garage interrato	268,91	€ 650,00	€ 174.791,50
residence su edificio in costruzione P.1°	196,18	€ 1.050,00	€ 205.989,00
logge su edificio in costruzione	39,80	€ 1.050,00	€ 41.790,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.529.721,00
Valore corpo			€ 1.529.721,00
Valore accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.569.721,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.569.721,00
Valore di stima			€ 1.569.721,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
residence	Alberghi e pensioni [D2] con annesso area scoperta/giardino comune	1.332,00	€ 1.569.721,00	€ 1.569.721,00

8.4.4 Adeguamenti 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. € 156.972,10

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile (in considerazione del vincolo sulla destinazione d'uso ad uso turistico-ricettivo)

Costi di cancellazione oneri e formalità:

residence

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Convenzione edilizia	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Sentenza di liquidazione giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto unilaterale d'obbligo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 35,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.412.713,90

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: residence

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica:

note Indice di prestazione energetica: trattandosi di un immobile ancora in corso di costruzione (ad eccezione del fabbricato storico) il certificato di prestazione energetica non può essere rilasciato. Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere valutato

prudenzialmente in €. 1.500,00, data la notevole consistenza del compendio immobiliare, realizzato in corpi di fabbrica diversi.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile (in considerazione del vincolo sulla destinazione d'uso ad uso turistico-ricettivo)

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 I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	4 - complesso immobiliare turistico-ricettivo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo residence: 1/1 di Comex Srl - piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo residence:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comex s.r.l., via dell'Elettricità 3D, 30175 Marghera, c.f. 03407420284, proprietà per 1/1, foglio 27, particella 316, subalterno 5, indirizzo via Valmarana, 19-21, piano T-1°-2°, comune Mira, categoria D/2, rendita €. 5.364,60</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Comex s.r.l., via dell'Elettricità 3D, proprietario per 1/1, c.f.03407420284, foglio 27, particella 316, subalterno 6, indirizzo via Valmarana, 19, piano S1-T-1°, comune Mira, categoria F/3</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 1.412.713,90

Data generazione:
21-03-2024 11:03
L'Esperto alla stima

Arch. Andrea Venturini