

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.N. 350/2021**

Data udienza: 09/11/2022

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo BIANCO

\*\*\*\*\*

Promossa da:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA

contro:

ESECUTATO n.1

\*\*\*\*\*

**SOMMARIO**

A)-	PREMESSA .....	3
B)-	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
C)-	RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	5
C.1.-	VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c. ....	5
C.2.-	IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	6
C.3.-	PROPRIETA' .....	7
C.4.-	DIVISIBILITA' DEI BENI.....	10
LOTTO 1.....		10
CONFINI .....		11
PROVENIENZA.....		11
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....		11
DESCRIZIONE DEL BENE.....		12
VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA .....		12
VALORE COMMERCIALE DEL BENE.....		17

arch. Domenico Rocco  
via Botteniga, 40 - 31100 - Treviso  
Tel./Fax: 0422.432912 – cell. 335 8263701 - arch.rocco@email.it - arch.rocco@archiworldpec.it - PEC: domenico.rocco@archiworldpec.it

	PARTE GENERALE COMUNE AI LOTTI DA 2 A 29 .....	19
	PROVENIENZA.....	19
	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	20
	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	21
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	22
	VALORE COMMERCIALE DEI BENI .....	22
	SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI .....	25
	LOTTO N. 2.....	25
	LOTTO N. 3.....	31
	LOTTO N. 4.....	37
	LOTTO N. 5.....	43
	LOTTO N. 6.....	49
	LOTTO N. 7.....	55
	LOTTO N. 8.....	61
	LOTTO N. 9.....	67
	LOTTO N. 10.....	74
	LOTTO N. 11 .....	80
	LOTTO N. 12.....	86
	LOTTO N. 13.....	92
	LOTTO N. 14.....	98
	LOTTO N. 15.....	104
	LOTTO N. 16.....	110
	LOTTO N. 17 .....	116
	LOTTO N. 18.....	122
	LOTTO N. 19.....	128

LOTTO N. 20.....	135
LOTTO N. 21.....	141
LOTTO N. 22.....	147
LOTTO N. 23.....	153
LOTTO N. 24.....	159
LOTTO N. 25.....	161
LOTTO N. 26.....	163
LOTTO N. 27.....	165
LOTTO N. 28.....	168
LOTTO N. 29.....	170
DATI RIEPILOGATIVI.....	172
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTANTE.....	173
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA.....	174
CONCLUSIONI.....	175
ALLEGATI:.....	176

\*\*\*\*\*

**A) - PREMESSA**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Vortali, in data 29/04/2022 nominava il sottoscritto Domenico Rocco, residente in Treviso via Botteniga n.40, iscritto all'ordine degli Architetti di Treviso al n. 122 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Treviso al n. 27, quale esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe per redigere la perizia dei beni pignorati sulla base dei quesiti di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. venendogli assegnato l'incarico di:

- verificare la completezza della documentazione ex art. 567, 2°c. c.p.c.;
- acquisire l'atto di provenienza in capo agli esecutati;

- effettuare la formazione dei lotti;

- verificare l'identificazione catastale degli immobili;

- effettuare la descrizione dei beni;

- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;

- verificare servitù ed altri oneri;

- determinare il valore commerciale attuale dei beni.

Lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, per via telematica, in data 03/05/2022.

\*\*\*\*\*

### **B) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 18 luglio 2022, previo accordi con il custode del compendio immobiliare, veniva eseguito un primo sopralluogo nel corso del quale veniva presa visione delle parti comuni del compendio e contattati alcuni inquilini delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Successivamente sono stati eseguiti ulteriori quattro sopralluoghi effettuando rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari e loro pertinenze.

I beni pignorati consistono in un'area edificabile, n. 22 appartamenti con relative autorimesse al piano interrato e n. 3 magazzini al piano interrato.

I beni di cui sopra fanno parte di un complesso residenziale formato da due condomini speculari sviluppati su n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato servito da unica rampa di accesso.

Il corpo ad est, fronte via Ronzinella, composto da 11 appartamenti, è parzialmente colpito dal pignoramento essendo stati alienati n.3 appartamenti al piano secondo e n. 1 appartamento al piano terzo; sono tutti 15 colpiti da

pignoramento, invece, gli appartamenti con relative autorimesse quelli facenti parte del fabbricato posto ad ovest.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizi Catastali per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie relative all'immobile oggetto di esecuzione;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato, successive alla documentazione depositata;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto per accesso agli atti, verificare la situazione urbanistico-edilizia, richiedere e successivamente ritirare copia delle pratiche edilizie assentite ed il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'area.

Eseguiti gli accertamenti e verifiche lo scrivente ha provveduto a redigere l'elaborato peritale e ad inviarne bozza alle Parti ed al Custode Giudiziario in data 10/10/2022 dando tempo fino al 25/10/2022 per le eventuali osservazioni.

\*\*\*\*\*

### **C) - RISPOSTA AI QUESITI EX ART. 173 bis DISP. ATT. C.P.C.**

#### **C.1.- VERIFICA DOCUMENTI DEPOSITATI ex art. 567 c.p.c.**

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- a. certificato notarile in data 11/10/2021
- b. atto di pignoramento ex art. 492 c.p.c. notificato in data 27/07/2021
- c. nota di trascrizione pignoramento del 10/09/2021 ai numeri RG36554/RP25306

mancano atto di provenienza e documentazione catastale

I documenti mancanti sono allegati alla presente relazione.

L'ulteriore verifica è stata eseguita in data 02/04/2022 presso l'Agenzia delle

Entrate – Territorio- Servizi Catastali ed in data 06/10/2022 presso l'Agenzia

delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare.

\*\*\*\*\*

## **C.2.- IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene pignorata la

particella n. 422 del foglio 48 del Comune di Mogliano Veneto dal frazionamento

della quale in data 28/04/2011 prot. TV0149271 venne data origine alle particelle

n. 460 e 461.

Sulla particella n. 460 sono stati edificati due condomini mentre la particella n.

461 risulta inedificata.

I beni immobili pignorati sono identificati catastalmente nella nota di trascrizione

come segue:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

C.T. – Foglio 48

m.n. 422 Terreno, cons. 1 ettari 14 are 35 centiare

Il bene sopra elencato a seguito del frazionamento prot. TV0149271 del

28/04/2011 risulta, alla data odierna, così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

C.T. – Foglio 48

m.n. 460 di are 35 centiare 51 – Ente Urbano

m.n. 461 semun arbor cl. 3, are 81 centiare 46, RD€. 46,28 RA€. 27,35

\*\*\*\*\*

### C.3.- PROPRIETA'

Il bene immobile censito al C.T. al Fg 48 m.n. 461 risulta catastalmente intestato per l'intero a:

#### **ESECUTATO n.1**

Sul bene immobile censito al C.T. al Fg 48 m.n. 460 sono stati edificati n. 2 fabbricati composti da n. 26 unità residenziali e relative autorimesse, ripostigli e vani tecnici di cui sono ancora in capo all'**ESECUTATO** i seguenti immobili così censiti al

N.C.E.U. alla Sez. E Fg. 11

Mapp. 460 sub 15 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup> 30 RC€. 59,39

Mapp. 460 sub 16 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 18 sup. Catast. m<sup>2</sup> 20 RC€. 42,76

Mapp. 460 sub 17 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 19 sup. Catast. m<sup>2</sup> 20 RC€. 45,14

Mapp. 460 sub 18 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 30 sup. Catast. m<sup>2</sup> 32 RC€. 71,27

Mapp. 460 sub 19 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 32 sup. Catast. m<sup>2</sup> 36 RC€. 76,02

Mapp. 460 sub 20 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup> 28 RC€. 59,39

Mapp. 460 sub 21 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup> 29 RC€. 59,39

Mapp. 460 sub 22 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 20 sup. Catast. m<sup>2</sup> 21 RC€. 47,51

Mapp. 460 sub 23 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 18 sup. Catast. m<sup>2</sup> 18 RC€. 42,76

Mapp. 460 sub 26 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 23 sup. Catast. m<sup>2</sup> 25 RC€. 54,64

Mapp. 460 sub 27 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 19 sup. Catast. m<sup>2</sup> 21 RC€. 45,14

Mapp. 460 sub 30 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 31 sup. Catast. m<sup>2</sup> 36 RC€. 73,65

Mapp. 460 sub 32 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 33 sup. Catast. m<sup>2</sup> 36 RC€. 78,40

Mapp. 460 sub 33 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 58 sup. Catast. m<sup>2</sup> 55 RC€. 137,79

Mapp. 460 sub 35 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 sup. Catast. m<sup>2</sup> 15 RC€. 33,26

Mapp. 460 sub 36 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 sup. Catast. m<sup>2</sup> 15 RC€. 33,26

	Mapp. 460 sub 37 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 14 sup. Catast. m <sup>2</sup> 15 RC€. 33,26	
	Mapp. 460 sub 38 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 14 sup. Catast. m <sup>2</sup> 16 RC€. 33,26	
	Mapp. 460 sub 39 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 30 sup. Catast. m <sup>2</sup> 32 RC€. 71,27	
	Mapp. 460 sub 40 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 30 sup. Catast. m <sup>2</sup> 33 RC€. 71,27	
	Mapp. 460 sub 41 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 25 sup. Catast. m <sup>2</sup> 27 RC€. 59,39	
	Mapp. 460 sub 42 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 34 sup. Catast. m <sup>2</sup> 38 RC€. 80,77	
	Mapp. 460 sub 43 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 28 sup. Catast. m <sup>2</sup> 32 RC€. 66,52	
	Mapp. 460 sub 44 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 19 sup. Catast. m <sup>2</sup> 22 RC€. 45,14	
	Mapp. 460 sub 45 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 25 sup. Catast. m <sup>2</sup> 27 RC€. 59,39	
	Mapp. 460 sub 46 pS1, ctg C/2 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 1 sup. Catast. m <sup>2</sup> 2 RC€. 1,60	
	Mapp. 460 sub 48 pS1, ctg C/2 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 2 sup. Catast. m <sup>2</sup> 3 RC€. 3,20	
	Mapp. 460 sub 49 pS1, ctg C/2 cl. 3 cons. m <sup>2</sup> 3 sup. Catast. m <sup>2</sup> 5 RC€. 4,80	
	Mapp. 460 sub 50 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 84, escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 73, R.C.€. 453,19	
	Mapp. 460 sub 51 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 62, escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 54, R.C.€. 302,13	
	Mapp. 460 sub 52 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 55, escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 48, R.C.€. 302,13	
	Mapp. 460 sub 53 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 83, escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 73, R.C.€. 453,19	
	Mapp. 460 sub 54 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 84, escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 73, R.C.€. 503,55	
	Mapp. 460 sub 55 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 113, escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 98, R.C.€. 604,25	



Mapp. 460 sub 56 pT, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 85, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 74, R.C.€. 503,55	
Mapp. 460 sub 57 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 75,	
escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 72, R.C.€. 453,19	
Mapp. 460 sub 58 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 59, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 53, R.C.€. 302,13	
Mapp. 460 sub 59 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 50, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 48, R.C.€. 302,13	
Mapp. 460 sub 60 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 78,	
escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 73, R.C.€. 453,19	
Mapp. 460 sub 61 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 78, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 73, R.C.€. 503,55	
Mapp. 460 sub 62 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 104,	
escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 97, R.C.€. 604,25	
Mapp. 460 sub 63 p1, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 78, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 73, R.C.€. 503,55	
Mapp. 460 sub 64 p2, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 75,	
escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 72, R.C.€. 453,19	
Mapp. 460 sub 65 p2, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 58, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 53, R.C.€. 302,13	
Mapp. 460 sub 66 p2, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 50, escluse	
aree scoperte m <sup>2</sup> 48, R.C.€. 302,13	
Mapp. 460 sub 67 p2, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 77,	
escluse aree scoperte m <sup>2</sup> 72, R.C.€. 453,19	
Mapp. 460 sub 71 p3-4, cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, Sup. Catast. m <sup>2</sup> 135,	

escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 121, R.C.€. 704,96

Mapp. 460 sub 72 p3, cat. A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 70,

escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 63, R.C.€. 352,48

Mapp. 460 sub 73 p3, cat. A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 56,

escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 54, R.C.€. 352,48

Mapp. 460 sub 74 p3-4, cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 144,

escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 129, R.C.€. 704,96

\*\*\*\*\*

#### **C.4.- DIVISIBILITA' DEI BENI**

Considerata la tipologia del compendio pignorato, trattandosi di un lotto edificabile e di abitazioni con relative autorimesse facenti parte di un complesso residenziale composto da due condomini speculari dei quali il corpo ad est è parzialmente colpito dal pignoramento mentre il corpo ad ovest è colpito nella sua globalità, il sottoscritto ritiene di proporre una vendita frazionata per lotti del compendio.

Vengono quindi individuati n. 29 lotti con la precisazione che per l'area edificabile verrà effettuata una relazione ed una valutazione per il singolo lotto, mentre per le unità residenziali (lotti da 2 a 29) alla relazione generale comune seguirà una specifica relazione per ogni singolo lotto.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 1**

COMUNE di MOGLIANO VENETO

C.T. – Foglio 48

m.n. 461 semun arbor cl. 3, are 81 centiare 46, RD€. 46,28 RA€. 27,35

\*\*\*\*\*

## CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord via Ronzinella
- Est via Ronzinella
- Sud m.n.423, m.n.354, m.n. 455
- Ovest m.n.432, m.n.71, m.n.239 e m.n.383

\*\*\*\*\*

## PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutato per l'intero in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 10/04/2007, rep. 317710 Notaio Paolo Valvo di Treviso, registrato a Conegliano in data 05/05/2007 al n. 1622 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 07/05/2007 ai n.ri R.P.12184.

\*\*\*\*\*

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 06 ottobre 2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

### *Trascrizioni a carico*

- Trascrizione in data 10/09/2021 n.ri 36554 RG/25306 RP. Verbale di pignoramento immobili del 27/07/2021 repertorio N. 4166 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 10/09/2021 n.ri 36554 RG/25306 RP. pignorato il m.n. 422 (soppresso) del foglio 48 del Comune di Mogliano Veneto per la quota dell'intero, contro ESECUTATO, a favore di Amco Asset Management Company SpA con sede a Napoli cod. fisc. 05828330638.

***Iscrizioni a carico***

- Iscrizione in data 08/05/2007 n.ri 21508 RG/5840 RP.

Ipoteca volontaria per €. 9.000.000,00 di cui per capitale €. 4.500.000,00

derivante da contratto di mutuo del 10/04/2007 rep. 317711 Notaio Paolo Valvo

di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 08/05/2007 n.ri 21508 RG/5840 RP.

Ipotecato il m.n. 422 (soppresso) del foglio 48 del Comune di Mogliano Veneto

per la quota dell'intero, contro ESECUTATO a favore di Banca Popolare di

Vicenza con sede a Vicenza, cod. fisc. 00204010243.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un'area ubicata nei pressi del compendio parrocchiale della frazione di Marzocco in posizione d'angolo prospiciente via Ronzinella.

L'area fa parte del Piano di Lottizzazione che, su una superficie fondiaria di m<sup>2</sup>

7.254,00 con edificabilità pari a 11.369,00 m<sup>3</sup>, ha dato origine a n. 2 U.M.I. delle

quali sulla U.M.I. 2 avente una superficie fondiaria di m<sup>2</sup> 2.556,00 ed una capacità

edificatoria di m<sup>3</sup> 6.527,00 sono stati edificati n. 2 fabbricati.

La rimanente U.M.I.1 di m<sup>2</sup> 1.563,00 con capacità edificatoria di m<sup>3</sup> 4.842,00 e

è attualmente in stato di abbandono recintata con rete provvisoria.

\*\*\*\*\*

**VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA**

L'area oggetto di pignoramento viene classificata dalla Variante n. 1 del Piano

degli Interventi approvata ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/04 con

delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 30/06/2022vigente come Zona

Territoriale Omogenea "C" – sottozona "C2/30" zona di espansione con obbligo

di Piano Urbanistico Attuativo.

Inoltre il mappale ricade in:

piano attuativo vigente;

P1- pericolo moderato PAI;

fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;

fascia di rispetto aeroportuale Venezia 2;

fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;

terreni idonei a condizione di tipo a;

terreni idonei a condizione di tipo c;

aree esondabili o soggette a ristagno idrico;

conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli delle

Norme Tecniche Operative

della Variante n.1 al P.I. di cui sopra:

Art. 5 - Contenuti e procedure dei PUA

Art. 10 – Compatibilità geologica

Art. 11 - Aree a rischio idrogeologico in riferimento al PTCP e pericolosità

idraulica in riferimento al PAI e

al Piano di gestione del rischio di alluvioni

Art. 17 – Vincoli e fasce di rispetto

Art. 18 - Norme comuni per le zone residenziali omogenee A1, A2, B1, B2.1,

B2.2, B3, C1.1, C1.2 e C2.

Art. 27 - Zone "C2"

*1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.*

*2. Nelle zone C2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione,*

nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, redatto in conformità a quanto prescritto dai precedenti Art. 4, Art. 5, e nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione dei servizi di cui al successivo Art. 42, fatti salvi gli interventi di completamento su parti di territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità all'art. 18bis della LR 11/2004.

3. Fatto salvo quanto previsto dai successivi commi da 5 a 8 gli interventi devono rispettare la seguente disciplina di zona:

Indice di edificabilità territoriale primario = 0,30 mc/mq.

Indice di edificabilità territoriale perequato = 0,70 mc/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 9. In alternativa è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 18.

Indice di copertura massimo = 35%

Altezza massima dei fabbricati = ml. 9,50.

Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12

Distanza minima dai confini del lotto = pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.

È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine; negli altri casi sono ammesse distanze inferiori con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto o a

*confine con il consenso del confinante.*

*Distanza minima dalle strade: all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:*

*Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;*

*Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;*

*Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.*

*4. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.*

*5. Nelle zone C2 sono individuati i perimetri dei Piani Urbanistici vigenti entro i quali si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 5 commi 3, 4 e 5.*

*6. I PUA devono essere redatti in conformità alle seguenti prescrizioni generali comuni:*

*Il PUA dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.*

*Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.*

*Le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dal Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.*

*Gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi*

alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.

I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.

7. Repertorio delle prescrizioni integrative per le zone **C2 con PUA adottati, approvati o in corso di attuazione:**

**I) PUA - C2/30:**

**Indice di edificabilità territoriale = 1,20 mc/mq**

**Superficie minima destinata a standard pubblici = 35%**

**Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,50**

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l'area come:

“Aree P1 – Pericolosità moderata” Art. 7.3 N.d.A.

“Classificazione sismica (classe n. 3)” Art. 7.5 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Venezia zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Venezia zona 2” Art. 8.9 N.d.A.

“Vincolo aeroportuale Treviso zona 1” Art. 8.9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione di tipo a) - Condizione generale” Art. 9 N.d.A.

“Terreni idonei a condizione c) - Area a deflusso difficoltoso” Art. 9 N.d.A.

“Area esondabile o a ristagno idrico” Art. 10.1 N.d.A.

“Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” Art. 18 N.d.A.

“Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. n. 3” Art. 30 N.d.A.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (P.G.R.A. 2021-2027):

il mappale ricade in pericolosità idraulica moderata P1 e rischio moderato R1 e rischio medio R2.

In ottemperanza alla normativa su esposta

- in data 03/08/2004 prot. n. 25932 venivano trasmessi al Comune gli



elaborati del Piano di Lottizzazione;

- In data 22/02/2005 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31

veniva approvata la proposta di Piano di Lottizzazione;

- In data 08/03/2005 con nota prot. n. 7544 venivano comunicate le

prescrizioni di cui al punto 2) della D.C.C. n. 31 del 22/2/2005;

- In data 10/03/2005 con nota prot. n. 7727 venivano trasmessi gli

elaborati aggiornati del Piano di Lottizzazione;

- In data 08/04/2005 con nota prot. n. 11126 venivano trasmessi gli

elaborati delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione;

- In data 27/03/2007 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28

veniva approvato lo schema di Convenzione tra il Comune e la Ditta lottizzante

per l'attuazione del Piano di Lottizzazione;

- In data 08/06/2007 a rogiti Notaio Paolo Valvo di Conegliano rep. n.

318171 veniva sottoscritta, tra il Comune di Mogliano Veneto e l'Esecutario, la

Convenzione relativa alla realizzazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa

privata relativo alla Z.T.O. C2/30 sito tra via Sassi e via Ronzinella.

- In data 20/07/2007 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 140/07

prot. n. 28302 pratica n. 265/06 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

del Piano di Lottizzazione C2/30.

- In data 05/09/2007 è stato sottoscritto il verbale di inizio lavori.

- In data 16/02/2011 è stata rilasciata la concessione di proroga

all'ultimazione dei lavori sino al 19/08/2011.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

La valutazione avviene per comparazione di beni similari della stessa zona,

dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'area edificabile.

Tale valore **sarà ricercato attraverso il procedimento estimativo** basato sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

***Procedimento sintetico comparativo***

La ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere puntuale relativi a beni proposti in vendita ed aventi caratteristiche simili al bene in esame.

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica "Il Consulente Immobiliare";
- la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" del Gruppo Tecnocasa.

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone simili del Comune di Mogliano Veneto e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono terreni urbanizzati con valori a metrocubo edificabile varianti da €/mc. 40,00 a €/mc. 80,00.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del "*più probabile valore di mercato*" i "**valori di offerta**" si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metrocubo sopra determinato di €. 60,00 va modificato in €. 54,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla

consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

### **VALORE DEL BENE**

$$\text{€/mc} \quad 54,00 \times \text{mc.} \quad 4.842,00 = \quad \text{€.} \quad \text{261.468,00}$$

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€.} \quad (261.468,00 - 52.293,60) = \text{€.} \quad 209.174,40$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 210.000,00 (euroduecentodiecimila/00)**

\*\*\*\*\*

### **PARTE GENERALE COMUNE ai LOTTI da 2 a 29**

#### **PROVENIENZA**

Con atto di compravendita in data 10/04/2007, rep. 317710 Notaio Paolo Valvo di Treviso, registrato a Conegliano in data 05/05/2007 al n. 1622 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 07/05/2007 ai n.ri R.P.12184 è pervenuta all'Esecutato per l'intero la particella n. 422 del Foglio 48 del Catasto Terreni del Comune di Mogliano.

Il Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Mogliano Veneto ha dato origine alle U.M.I. 1, U.M.I. 2 e l'originario m.n. 422 è stato frazionato dando origine ai mappali n. 460 e 461.

\*\*\*\*\*

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore precedente, e dalle visure esperite dal sottoscritto in data 06 ottobre 2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni

#### ***Trascrizioni a carico***

- Trascrizione in data 10/09/2021 n.ri 36554 RG/25306 RP. Verbale di pignoramento immobili del 27/07/2021 repertorio N. 4166 Ufficiale Giudiziario di Treviso, trascritto a Treviso il 10/09/2021 n.ri 36554 RG/25306 RP. pignorato il m.n. 422 (soppresso) del foglio 48 del Comune di Mogliano Veneto per la quota dell'intero, contro ESECUTATO, a favore di Amco Asset Management Company SpA con sede a Napoli cod. fisc. 05828330638.

#### ***Iscrizioni a carico***

- Iscrizione in data 08/05/2007 n.ri 21508 RG/5840 RP. Ipoteca volontaria per €. 9.000.000,00 di cui per capitale €. 4.500.000,00 derivante da contratto di mutuo del 10/04/2007 rep. 317711 Notaio Paolo Valvo di Treviso, iscritta nei RR.II. di Treviso il 08/05/2007 n.ri 21508 RG/5840 RP. Ipotecato il m.n. 422 (soppresso) del foglio 48 del Comune di Mogliano Veneto per la quota dell'intero, contro ESECUTATO a favore di Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza, cod. fisc. 00204010243.

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Mogliano Veneto nell'anno 2008 ha dato origine alle U.M.I. 1, U.M.I. 2; sulla U.M.I. 2 sono stati realizzati n. 2 fabbricati aventi n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato comune servito da un'unica rampa di accesso: un corpo ad est composto da 11 unità delle quali 4 sono state alienate ed un corpo ad ovest composto da 15 unità.

Il complesso residenziale è stato edificato negli anni 2008 – 2011, reso abitabile con istanza del 01/08/2011 per silenzio assenso.

I due fabbricati e le rispettive aree di pertinenza sono recintate con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica nonché divise nel senso nord-sud da un percorso pedonale pavimentato.

Ai due fabbricati si accede dal percorso pedonale centrale.

Le murature sono finite al civile e tinteggiate con colore bianco; i serramenti dei vani scala sono in profilati metallici mentre quelli delle unità residenziali sono in legno con vetrocamera ed oscuri a libro.

Terrazzi e logge sono caratterizzati da frangisole verticali in legno verniciato mentre i parapetti sono in bacchettato di ferro verniciato.

Un'unica rampa posta all'estremità ovest dei fabbricati dà accesso all'autorimessa con 31 box, n. 3 cantinette e vani tecnici comuni.

I divisori delle autorimesse sono realizzati in Lecabloc, le pareti perimetrali in cemento, il pavimento in cemento lisciato e trattato al quarzo.

Dall'interrato si accede, mediante due vani scala e relativi ascensori, ai piani superiori dei due fabbricati.

Il complesso è dotato di **impianto fotovoltaico e geotermico necessitanti di adeguata manutenzione.**

Come si evince dalla documentazione fotografica le finiture esterne dei due fabbricati (frangisole, oscuri, tinteggiature pareti ed opere in ferro, ecc.) necessitano anch'esse di una manutenzione straordinaria.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Mogliano Veneto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 016/08 del 22/01/2008
- S.C.I.A. n. 277/07/bis/1 del 28/09/2010
- Permesso di costruire n. 118/11 del 31/10/2011
- Attestazione di Agibilità prot. n. 13066 in data 18 maggio 2012

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

La valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona, dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale ed in particolar modo locale, della particolare ubicazione dell'unità immobiliare.

Tale valore **sarà ricercato attraverso due diversi procedimenti estimativi.**

Il primo procedimento si basa sul **confronto diretto** del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui siano noti i prezzi.

Il secondo procedimento si fonda **sulla capacità reddituale** del bene.

#### ***Procedimento sintetico comparativo***

Una prima ricerca è stata indirizzata verso le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima.

Una seconda ricerca ha puntato ad acquisire dati tecnico-economici di carattere

puntuale relativi a beni immobili proposti in vendita ed aventi caratteristiche posizionali ed edilizie simili al bene in esame.

*- Dati desunti da fonti informative di carattere ufficiale*

Il primo indirizzo di ricerca ha riguardato le quotazioni immobiliari fornite da “fonti indirette”, anche chiamate “fonti accreditate”.

Le fonti consultate sono:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- l'Osservatorio Immobiliare Urbano FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali);
- la rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare”;
- la pubblicazione “Osservatorio Immobiliare” del Gruppo Tecnocasa.

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMI) relative al 2° semestre dell'anno 2021 per il territorio di Mogliano Veneto, espone per le abitazioni civili, allo stato conservativo “normale”, valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1.000,00 a €/mq.1.300,00 mentre per le autorimesse il valore a mq. lordo per lo stato conservativo “normale” varia da €/mq. 790,00 a €/mq. 1.050,00.

Con provvedimento del 27/07/2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione al disposto del comma 307 della legge 27/12/2006 n. 296 in merito ai criteri per la determinazione del “valore normale” dei fabbricati.

Al punto 1.2. l'allegato al provvedimento riporta testualmente: “... *Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale .... ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile*”.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

- *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari delle frazioni del Comune di Mogliano Veneto e dotati di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al bene oggetto di stima.

Operatori immobiliari e privati in zona propongono unità residenziali a valori a metroquadro varianti da €. 900,00 a €. 1.050,00 per l'usato abitabile.

Qualora si adottassero in un calcolo finalizzato alla individuazione del "più probabile valore di mercato" i "**valori di offerta**", cioè di "*immobili attualmente in vendita*", si **utilizzerebbe un valore sovrastimato del c.d. margine di trattativa**, essendo - come noto - il prezzo di offerta superiore a quello della compravendita di una percentuale oscillante tra il 10 e il 15%; ne consegue che il valore medio a metroquadro sopra determinato di €. 975,00 va modificato in €. 850,00.

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.



L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$Vm = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

\*\*\*\*\*

### **SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI**

Previo accordi con il dott. Marco Menis dell'IVG di Treviso nominata custode dei beni pignorati alla presenza dell'amministratore della ditta esecutata sono stati effettuati i sopralluoghi alle seguenti date:

- 18 luglio ore 15,30 Aree comuni

- 1 agosto ore 14,30 LOTTI n.2 (sub50), n.5 (sub 53), n.9 (sub 57), n.13 (sub 61), n.15 (sub 63), n.20 (sub 71)

- 3 agosto ore 9,30 LOTTI n.3 (sub 51), n.7 (sub 55), n.10 (sub 58), n.11 (sub 59), n.16 (sub 64), n.17 (sub 65), n.18 (sub 66), n.21 (sub 72), n.22 (sub 73)

- 8 settembre LOTTI n.4 (sub 52), n.6 (sub 54), n.8 (sub 56), n.12 (sub 60), n.14 (sub 62), n.19 (sub 67), n.23 (sub 74)

- 16 settembre LOTTI n.24 (sub 46), n.25 (sub 48), n.26 (sub 49)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 2**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 50 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 84, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 73, R.C.€. 453,19

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 43 via Ronzinella pS1, cat. C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 28 Sup. Catast. m<sup>2</sup>

32 RC€. 66,52

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 50 e sub 43

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 77
- Est murature perimetrali
- Sud vano scala
- Ovest sub 53

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 44
- Est corsia comune sub 7 e sub 46
- Sud muratura perimetrale
- Ovest rampa di accesso sub 7

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato ovest all'angolo nord-

est del medesimo affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno e dalla camera.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno dotato di finestra.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica quadrangolari di grandi dimensioni.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,41 con le murature di tamponamento a nord ed ovest in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti ad est ed a sud verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 22,98), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 1,91) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,84 - m<sup>2</sup> 14,42) ed al bagno (m<sup>2</sup> 4,79).

Dal soggiorno e dalla seconda camera si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 256,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 72,41*      *x coeff. 1,00*      =      *mq. 72,41*

*Garage:*                              *mq. 30,60*      *x coeff. 0,50*      =      *mq. 15,30*

*Area scoperta:*                      *mq. 256,00*      *x coeff. 0,05*      =      *mq. 12,80*

Superficie commerciale complessiva    **mq. 100,51**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 25/09/2020 e scadente al 31/08/2024 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie)

e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 50 di mq. 84

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,725	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.217,50	€ 102.270,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 43 di mq. 32

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 29.440,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (102.270,00 + 29.440,00) = €. 131.710,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 131.710,00 \times 0,971 = €. 127.890,41$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 100,51 = \quad \text{€.} \quad 85.433,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€.} \quad (127.890,41 + 85.433,50)/2 = \quad \text{€.} \quad \mathbf{106.661,95}$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 7.800,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.120,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 4.680,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno} \quad 4.680,00 / 4,00\% = \text{€.} \quad 117.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq.} \quad (106.661,95 + 117.000,00)/2 = \text{€./mq.} \quad 111.830,97$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 112.000,00.**

\*\*\*\*\*

### VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 100.800,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (100.800,00 – 20.160,00) = €. 80.640,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 80.000,00 (euroottantamila/00)**

\*\*\*\*\*

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

### LOTTO n. 3

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 51 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 62, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 54, R.C.€. 302,13

## **BENE 2**

Mapp. 460 sub 44 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 19 sup. Catast. m<sup>2</sup> 22

RC€. 45,14

\*\*\*\*\*

## **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 51 e sub 44

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

## **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala sub 82 e sub 76
- Est murature perimetrali
- Sud sub 78
- Ovest sub 52 e sub 4

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 45
- Est corsia comune sub 7
- Sud sub 43
- Ovest rampa di accesso sub 7

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato ovest all'angolo sud-est del medesimo affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno.



Dal vano scala e corridoio comune si entra nel monovano suddiviso dall'arredo in soggiorno/angolo cottura e camera.

Un piccolo disimpegno collega il vano al bagno dotato di finestra.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52,76 con le murature di tamponamento a nord ed ovest in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti ad est ed a sud verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo/camera (m<sup>2</sup> 34,40), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 1,02) dà accesso al bagno (m<sup>2</sup> 7,43).

Dal soggiorno1 si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 193,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 52,76*      *× coeff. 1,00*      =      *mq. 52,76*

*Garage:*                              *mq. 21,00*      *× coeff. 0,50*      =      *mq. 10,50*

*Area scoperta:*                      *mq. 193,00*      *× coeff. 0,05*      =      *mq. 9,65*

Superficie commerciale complessiva    **mq. 72,91**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione

registrato in data 02/02/2021 e scadente al 31/01/2025 pertanto **opponibile**

alla procedura.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 51 di mq. 62

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,2	0,35	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.105,00	€ 68.510,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 44 di mq. 22

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 20.240,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (68.510,00 + 20.240,00) = €. 88.750,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 88.750,00 \times 0,971 = €. 86.176,25$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

€/mq 850,00 x mq. 72,91 = €. 61.973,50

Mediando i due valori si ottiene:

€. (86.176,25 + 61.973,50)/2 = **€. 74.074,87**

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.600,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.640,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 3.960,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 3.960,00 / 5,00\% = \text{€}. 79.200,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq}. (74.074,87 + 79.200,00)/2 = \text{€}/\text{mq}. 76.637,43$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 76.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente

ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 68.400,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (68.400,00. – 13.680,00) = €. 54.720,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 55.000,00 (eurocinquantacinquemila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO n. 4**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 52 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 55, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 48, R.C.€. 302,13

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 35 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 sup. Catast. m<sup>2</sup> 15

RC€. 33,26

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 52 e sub 35

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 53
- Est vano scala sub 82 e sub 51
- Sud murature perimetrali
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 34
- Sud sub 11
- Ovest sub 36

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato ovest all'angolo sud-ovest del medesimo affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel monovano suddiviso dall'arredo in soggiorno/angolo cottura e camera.

Un piccolo disimpegno collega il vano al bagno dotato di finestra.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 48,60 con le murature di tamponamento a nord ed est in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti a sud ed a ovest verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo/camera (m<sup>2</sup> 31,64), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 1,62) dà accesso al bagno (m<sup>2</sup> 5,31).

Dal soggiorno si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 150,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                    *mq. 48,60*      *x coeff. 1,00*      =      *mq. 48,60*

*Garage:*                      *mq. 16,20*      *x coeff. 0,50*      =      *mq. 8,10*

*Area scoperta:*              *mq. 150,00*      *x coeff. 0,05*      =      *mq. 7,50*

Superficie commerciale complessiva    **mq. 64,20**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 10/11/2021 e scadente al 05/11/2025 pertanto **non opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 52 di mq. 55

a	b	c	d	e	f	g
---	---	---	---	---	---	---



						Valore nominale	Valore normale
	K1	K2	K	Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
			(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
	0,8	0,2	0,35	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.105,00	€ 60.775,00

**Categoria C/6 m.n. 460 sub 35 di mq. 15**

			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore nominale
			Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 13.800,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (60.775,00 + 13.800,00) = €. 74.575,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 74.575,00 \times 0,971 = €. 72.412,32$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 64,20 = \quad \text{€.} \quad 54.570,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€.} \quad (72.412,32 + 54.570,00)/2 = \quad \text{€.} \quad \mathbf{63.491,16}$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.600,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.640,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 3.960,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno} \quad 3.960,00 / 5,00\% = \text{€.} \quad 79.200,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq.} \quad (63.491,16 + 79.200,00)/2 = \text{€./mq.} \quad 71.345,58$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 71.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 63.900,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (63.900,00. – 12.780,00) = €. 51.120,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 51.000,00 (eurocinquantunomila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO n. 5**

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

##### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 53 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 83, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 73, R.C.€. 453,19

##### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 45 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup> 27

RC€. 59,39

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 53 e sub 45

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 50
- Sud vano scala e sub 52
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est corsia comune sub 7
- Sud sub 44
- Ovest rampa di accesso sub 7

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato ovest all'angolo nord-ovest del medesimo affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno e dalla camera.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno dotato di finestra.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di grandi dimensioni mentre nella zona notte sono

in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di  
ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,13 con le murature di tamponamento ad est e sud in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti ad ovest ed a nord verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 22,79), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 2,14) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,45 - m<sup>2</sup> 13,63) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,79).

Dal soggiorno e dalla seconda camera si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 225,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                     mq. 72,13    × coeff. 1,00     =     mq.    72,13

*Garage:*                             mq. 27,00    × coeff. 0,50     =     mq.    13,50

*Area scoperta:*                    mq. 225,00   × coeff. 0,05     =     mq.    11,25

Superficie commerciale complessiva   **mq. 96,88**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 04/04//2022 e scadente al 14/04/2026 pertanto **non**

opponibile alla procedura.

\*\*\*\*\*

### RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 53 di mq. 83

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,725	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.217,50	€ 101.052,50

**Categoria C/6 m.n. 460 sub 45 di mq. 27**

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 24.840,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (101.052,50 + 24.840,00) = €. 125.892,50$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 125.892,50 \times 0,971 = €. 122.241,60$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$$p_i = \text{valore unitario}$$

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq. } 96,88 = \quad \text{€. } 82.348,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (122.241,60 + 82.348,00)/2 = \quad \text{€. } 102.294,80$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 9.000,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.600,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.400,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 5.400,00 / 4,00\% = \text{€. } 135.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (102.294,80 + 135.000,00)/2 = \text{€./mq. } 118.647,40$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 118.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore



commerciale di €. 106.200,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (106.200,00 – 21.240,00) = €. 84.960,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 85.000,00 (euroottantacinquemila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO n. 6**

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

##### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 54 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 84, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 73, R.C.€. 503,55

##### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 40 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 30 sup. Catast. m<sup>2</sup> 33

RC€. 71,27

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 54 e sub 40

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est murature perimetrali
- Sud vano scala e sub 55
- Ovest sub 56

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 39
- Sud muratura perimetrale
- Ovest sub 40

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato est all'angolo nord-est del medesimo affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno e dalla seconda camera.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra ed un secondo bagno cieco con doccia.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato. Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 73,21 con le murature di tamponamento a sud in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, ad ovest con proprietà di terzi, quelle prospettanti a nord e ad est verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 23,44), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 4,19) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,73 - m<sup>2</sup> 9,08) ed i bagni (m<sup>2</sup> 4,71 - m<sup>2</sup> 3,21).

Dal soggiorno e dalla seconda camera si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 240,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq.* 73,21      *x coeff.* 1,00      =      *mq.* 73,21

*Garage:*                              *mq.* 18,28      *x coeff.* 0,50      =      *mq.* 9,14

*Area scoperta:*                      *mq.* 240,00      *x coeff.* 0,05      =      *mq.* 12,00

Superficie commerciale complessiva    **mq. 94,35**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione

registrato in data 26/03/2021 e scadente al 31/03/2025 pertanto **opponibile**

alla procedura.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 54 di mq. 84

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,725	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.217,50	€ 102.270,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 40 di mq. 33

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 30.360,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (102.270,00 + 30.360,00) = €. 132.630,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 132.630,00 \times 0,971 = €. 128.783,73$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq. } 94,35 = \quad \text{€. } 80.197,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (128.783,73 + 80.197,50) : 2 = \quad \text{€. } 104.490,36$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 9.000,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.600,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.400,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 5.400,00 / 4,00\% = \text{€. } 135.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (104.490,36 + 135.000,00) / 2 = \text{€./mq. } 119.745,18$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 120.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente

ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 108.000,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (108.000,00 – 21.600,00) = €. 86.400,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 86.000,00 (euroottantaseimila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 7**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 55 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 113, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 98, R.C.€. 604,25

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 19 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 32 sup. Catast. m<sup>2</sup>

36 RC€. 76,02

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 55 e sub 19

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala e sub 54
- Est murature perimetrali
- Sud murature perimetrali
- Ovest vano scala e murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale corsia comune sub 7
- Est sub 20
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 18

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato est a sud del vano scala, affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno e dalla cucina.

Dal vano scala e corridoio comune si si accede all'ingresso che disimpegno zona giorno e zona notte.



La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra ed un secondo bagno, anch'esso finestrato, con doccia.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 95,45 con le murature di tamponamento ad est, sud ed ovest prospettanti verso l'esterno mentre quelle a nord sono in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune.

Dal vano scale si accede all'ingresso che disimpegna il soggiorno (m<sup>2</sup> 24,73) ed il corridoio notte (m<sup>2</sup> 4,54); dal soggiorno si accede alla cucina ed il disimpegno notte dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 13,88 - m<sup>2</sup> 8,58) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,08). La camera matrimoniale è dotata di proprio servizio igienico con doccia (m<sup>2</sup> 3,99).

Dal soggiorno e dalla cucina si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 366,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 95,45*      *x coeff. 1,00*      =      *mq. 95,45*

*Garage:*                              *mq. 35,30*      *x coeff. 0,50*      =      *mq. 17,65*

*Area scoperta:*                      *mq. 366,00*      *x coeff. 0,05*      =      *mq. 18,30*

Superficie commerciale complessiva    **mq. 131,40**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 29/04/2015 e scadente al 31/05/2019 rinnovato alla prima scadenza sino al 31/05/2023 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la

seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie)

e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 55 di mq. 113

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,725	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.217,50	€ 137.577,50

Categoria C/6 m.n. 460 sub 19 di mq. 36

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 33.120,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (137.577,50 + 33.120,00) = \text{€. } 170.698,50$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€. } 170.698,50 \times 0,971 = \text{€. } 165.747,27$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 850,00 \times \text{mq. } 131,40 = \text{€. } 111.690,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (165.747,27 + 111.690,00) : 2 = \text{€. } \mathbf{138.718,64}$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.360,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.544,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 3.816,00.

Si precisa che mentre tutti i rimanenti appartamenti sono stati locati arredati quest'ultimo è stato locato privo di mobili.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 3.816,00 / 4,00\% = \text{€. } 95.400,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

€/mq.  $(138.718,64 + 95.400,00)/2 =$  €/mq. 117.059,32

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 117.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 105.300,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€.  $(105.300,00 - 21.060,00) =$  €. 84.240,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 84.000,00 (euroottantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 8**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano terra con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 56 via Ronzinella pT, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 85, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 74, R.C.€. 503,55

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 21 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup>

29 RC€. 59,39

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 56 e sub 21

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 54
- Sud vano scala
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est muratura perimetrale e sub 22
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 20

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato est all'angolo nord-ovest del medesimo affacciata su un'ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dal soggiorno e dalla seconda camera.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra ed un secondo bagno cieco con doccia.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,91 con le murature di tamponamento prospettanti a nord e ad ovest verso l'esterno, ad est con proprietà di terzi ed a sud con vano scala comune.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 23,37), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 4,10) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,74 - m<sup>2</sup> 8,95) ed i bagni (m<sup>2</sup> 4,51 - m<sup>2</sup> 3,37).

Dal soggiorno e dalla seconda camera si accede all'area scoperta di pertinenza di catastali m<sup>2</sup> 263,00.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 72,91</i>	<i>x coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 72,91</i>
<i>Garage:</i>	<i>mq. 26,70</i>	<i>x coeff. 0,50</i>	<i>=</i>	<i>mq. 13,35</i>
<i>Area scoperta:</i>	<i>mq. 263,00</i>	<i>x coeff. 0,05</i>	<i>=</i>	<i><u>mq. 13,15</u></i>
Superficie commerciale complessiva				<b>mq. 99,41</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 26/09/2020 e scadente al 31/08/2024 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili in zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno



applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 56 di mq. 85

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,725	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.217,50	€ 103.487,50

Categoria C/6 m.n. 460 sub 21 di mq. 29

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
		Valore Min	Valore Max
		unitario	c*mq
		(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1.050,00
		€ 920,00	€ 26.680,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (103.487,50 + 26.680,00) = €. 130.167,50$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente

correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€}. 130.167,50 \times 0,971 = \text{€}. 126.392,64$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€}/\text{mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 99,41 = \quad \text{€}. \quad 84.498,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€}. (126.392,64 + 84.498,50) : 2 = \quad \text{€}. \quad \mathbf{105.445,57}$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a € 8.400,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in € 3.360,00 pervenendo ad un reddito netto di € 5.040,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 5.040,00 / 4,00\% = \text{€}. 126.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq. } (105.445,57 + 126.000,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 115.722,78$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 116.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 104.400,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (104.400,00 - 20.880,00) = \text{€}. 83.520,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 84.000,00 (euroottantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 9**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano primo del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 57 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 75, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 72, R.C.€. 453,19

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 18 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 30 sup. Catast. m<sup>2</sup>

32 RC€. 71,27

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 57 e sub 18

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est murature perimetrali
- Sud vano scala
- Ovest sub 60

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est sub 19
- Sud corsia comune sub 7

- Ovest sub 17

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ovest all'angolo nord-est del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato est con accesso dal soggiorno ed uno sul lato nord con accesso dalla camera.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,41 con le murature di tamponamento prospettanti a nord e ad est verso l'esterno, ad ovest con proprietà di terzi ed a sud con vano scala comune.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 22,98), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 2,10) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,35 - m<sup>2</sup> 14,09) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,32).

Dal soggiorno si accede al terrazzo posto sul lato est mentre a quello posto sul lato nord si accede dalla camera.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici

secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010

ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq.* 72,41      *x coeff.* 1,00      =      *mq.* 72,41

*Garage:*                              *mq.* 32,80      *x coeff.* 0,50      =      *mq.* 13,35

*Terrazzi:*                              *mq.* 10,26      *x coeff.* 0,30      =      *mq.* 3,08

Superficie commerciale complessiva    **mq. 88,84**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata,

è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione

registrato in data 17/05/2019 e scadente al 14/05/2023 pertanto **opponibile**

alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità

rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale,

nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico

dell'unità.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione

di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 57 di mq. 75

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.127,50	€ 84.562,50

Categoria C/6 m.n. 460 sub 18 di mq. 32

a	b	c	d
		Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq
		Valore Min	Valore Max
		(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1.050,00
		€ 920,00	€ 29.440,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (84.562,50 + 29.440,00) = \text{€. } 114.002,50$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 130.167,50 \times 0,971 = €. 110.696,43$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$€/mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 88,84 = \quad €. \quad 75.514,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (110.696,43 + 75.514,00) : 2 = \quad \quad \quad \mathbf{€. 93.105,21}$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a

€. 4.200,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 1.680,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 2.520,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:



V<sub>m</sub> = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 2.520,00 / 4,00\% = \text{€}. 63.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq. } (93.105,21 + 63.000,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 78.052,60$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 78.000,00.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 70.200,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (70.200,00 - 14.040,00) = \text{€}. 56.160,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 56.000,00 (eurocinquantaseimila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## LOTTO n. 10

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano primo del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 58 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 59, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 53, R.C.€. 302,13

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 16 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 18 sup. Catast. m<sup>2</sup>

20 RC€. 42,76

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 58 e sub 16

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala e sub 59
- Est murature perimetrali
- Sud murature perimetrali
- Ovest sub 59

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale

- Est sub 17

- Sud corsia comune sub 7

- Ovest sub 15

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ovest all'angolo sud-est del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel monovano suddiviso dall'arredo in soggiorno/angolo cottura e camera.

Un piccolo disimpegno collega il vano al bagno dotato di finestra.

Completa l'appartamento un ampio terrazzo posto sul lato sud.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52,80 con le murature di tamponamento prospettanti a est ed a sud verso l'esterno, ad ovest con proprietà di terzi ed a nord con vano scala comune.

Dal vano scale si accede al monovano (m<sup>2</sup> 34,51), un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1,02) dà accesso al bagno (m<sup>2</sup> 7,32) finestrato.

Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo (m<sup>2</sup> 10,05) posto sul lato sud.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici



di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 58 di mq. 59

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,4	0,5	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 67.850,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 16 di mq. 20

a	b	c	d
		Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq
		Valore Min	Valore Max
			(a+b)/2
		€ 790,00	€ 1.050,00
		€ 920,00	€ 18.400,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (67.850,00 + 18.400,00) = €. 86.250,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 86.250,00 \times 0,971 = €. 83.748,75$$

#### ***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$€/mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 66,00 = \quad €. \quad 56.100,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (83.748,75 + 56.100,00) : 2 = \quad \quad \quad \mathbf{€. 69.924,37}$$

#### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.600,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.640,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 2.520,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

V<sub>m</sub> = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 3.960,00 / 5,00\% = \text{€}. 79.200,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq. } (69.924,37 + 79.200,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 74.562,18$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 75.000,00.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 67.500,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (67.500,00 - 13.500,00) = \text{€}. 54.000,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 54.000,00 (eurocinquantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## LOTTO n. 11

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano primo fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 59 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 50, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 48, R.C.€. 302,13

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 17 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 19 sup. Catast. m<sup>2</sup>

20 RC€. 45,14

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 59 e sub 17

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 60
- Est vano scala e sub 58
- Sud murature perimetrali
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:



- Nord muratura perimetrale

- Est sub 18

- Sud corsia comune sub 7

- Ovest sub 16

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ovest all'angolo sud-ovest del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel monovano suddiviso dall'arredo in soggiorno/angolo cottura e camera.

Un piccolo disimpegno collega il vano al bagno dotato di finestra.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 47,05 con le murature di tamponamento a nord ed est in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti a sud e ad ovest verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo/camera (m<sup>2</sup> 29,96), un disimpegno (m<sup>2</sup> 1,95) dà accesso al bagno (m<sup>2</sup> 5,44).

Completa l'appartamento un terrazzo posto uno sul lato ovest.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 47,05 con le murature di tamponamento prospettanti a sud e ad ovest verso l'esterno, ad est vano scala

comune e proprietà di terzi ed a nord con proprietà di terzi.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale

del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici

secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010

ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:* mq. 47,05  $\times$  coeff. 1,00 = mq. 47,05

*Garage:* mq. 21,30  $\times$  coeff. 0,50 = mq. 10,65

*Terrazza:* mq. 5,09  $\times$  coeff. 0,30 = mq. 1,53

Superficie commerciale complessiva **mq. 59,23**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 05/11/2021 e scadente al 01/11/2025 pertanto **non opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico

dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

#### Categoria A/2 m.n. 460 sub 59 di mq. 50

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,4	0,5	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 57.500,00

#### Categoria C/6 m.n. 460 sub 17 di mq. 20

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
		unitario	c*mq

			(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 18.400,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (57.500,00 + 18.400,00) = €. 75.900,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 75.900,00 \times 0,971 = €. 73.698,90$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$€/mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 59,23 = \quad €. \quad 50.345,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (73.698,90 + 50.345,50) : 2 = \quad €. \quad 62.022,20$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.000,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 2.400,00 pervenendo ad un

reddito netto di €. 3.600,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 3.600,00 / 5,00\% = \text{€}. 72.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (62.022,20 + 72.000,00) / 2 = \text{€./mq. } 67.011,10$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 67.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 60.300,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (60.300,00 - 12.060,00) = \text{€}. 48.240,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 48.000,00 (euroquarantottomila/00)**

\*\*\*\*\*

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in "classe A".

\*\*\*\*\*

### LOTTO n. 12

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano primo del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 60 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 78, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 73, R.C.€. 453,19

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 42 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 34 sup. Catast. m<sup>2</sup>

38 RC€. 80,77

\*\*\*\*\*

#### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 60 e sub 42

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

#### **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali

- Est sub 57

- Sud vano scala e sub 59

- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala

- Est sub 83 e sub 49

- Sud murature perimetrali

- Ovest corsia comune sub 7

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ovest all'angolo nord-ovest del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato ovest con accesso dal soggiorno ed uno sul lato nord con accesso dalla camera.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,13 con le murature di tamponamento prospettanti a nord e ad ovest verso l'esterno, ad est con proprietà di terzi ed a sud con vano scala comune e proprietà di terzi.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo ( $m^2$  22,79), il disimpegno notte ( $m^2$  2,14) dà accesso alle camere ( $m^2$  14,42 -  $m^2$  13,58) ed al bagno ( $m^2$  5,79).

Dal soggiorno si accede al terrazzo posto sul lato ovest mentre a quello posto sul lato nord si accede dalla camera.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq.</i> 72,13	$\times$ <i>coeff.</i> 1,00	=	<i>mq.</i> 72,13
<i>Garage:</i>	<i>mq.</i> 37,50	$\times$ <i>coeff.</i> 0,50	=	<i>mq.</i> 18,75
<i>Terrazzi:</i>	<i>mq.</i> 13,40	$\times$ <i>coeff.</i> 0,30	=	<u><i>mq.</i> 4,02</u>
Superficie commerciale complessiva				<b>mq. 94,90</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 05/07/2021 e scadente al 30/06/2025 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*



**ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 60 di mq. 78

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.127,50	€ 87.945,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 42 di mq. 38

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 34.960,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (87.945,00 + 34.960,00) = €. 122.905,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 122.905,00 \times 0,971 = €. 119.340,75$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$€/mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 94,90 = \quad €. \quad 80.665,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (119.340,75 + 80.665,00) : 2 = \quad \quad \quad \mathbf{€. 99.997,90}$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per

capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 7.800,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.120,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 4.680,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 4.680,00 / 4,00\% = \text{€}. 117.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq. } (99.997,90 + 117.000,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 108.498,95$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 108.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 97.200,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (97.200,00 – 19.440,00) = €. 77.760,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 78.000,00 (eurosettantottomila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 13**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano primo del fabbricato est con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 61 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 78, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 73, R.C.€. 503,55

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 30 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 31 sup. Catast. m<sup>2</sup>

36 RC€. 73,65

\*\*\*\*\*

#### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 61 e sub 30

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

## CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est murature perimetrali
- Sud vano scala e sub 62
- Ovest sub 63

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est muratura perimetrale
- Sud muratura perimetrale
- Ovest sub 31

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato est all'angolo nord-est del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere e due bagni di cui uno dotato di finestra.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato est con accesso dal soggiorno ed uno sul lato nord con accesso dalla camera.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti dei bagni presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,48 con le murature di

tamponamento prospettanti a nord e ad est verso l'esterno, ad ovest con proprietà di terzi ed a sud con vano scala comune e proprietà di terzi.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 23,17), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 4,01) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,75 - m<sup>2</sup> 9,07) ed ai bagni (m<sup>2</sup> 4,67 - m<sup>2</sup> 3,20).

Dal soggiorno si accede al terrazzo posto sul lato est mentre a quello posto sul lato nord si accede dalla camera.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq.* 72,48      *× coeff.* 1,00      =      *mq.* 72,48

*Garage:*                              *mq.* 19,08      *× coeff.* 0,50      =      *mq.* 9,54

*Posto auto coperto:*              *mq.* 14,28      *× coeff.* 0,30      =      *mq.* 4,28

*Terrazzi:*                              *mq.* 10,26      *× coeff.* 0,30      =      *mq.* 3,08

Superficie commerciale complessiva    **mq. 89,38**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 17/02/2020 e scadente al 31/01/2024 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 61 di mq. 78

a	b	c	d	e	f	g
K1	K2	K	Valore Min	Valore Max	Valore normale unitario	Valore normale f*mq

			(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
	0,5	0,4	0,425	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.127,50	€ 87.945,00

**Categoria C/6 m.n. 460 sub 30 di mq. 36**

	a	b	c	d
			Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario	c*mq
			(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 33.120,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (87.945,00 + 33.120,00) = €. 121.065,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 121.065,00 \times 0,971 = €. 117.554,11$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$€/mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 89,38 = \quad €. \quad 75.973,00$$

Mediando i due valori si ottiene:



€. (117.554,11 + 75.973,00) : 2 = **€. 96.763,56**

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 7.200,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.880,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 4.320,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 4.320,00 / 4,00\% = \text{€}. 108.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (96.763,56 + 108.000,00) / 2 = \text{€./mq. } 102.381,78$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 102.000,00.**

\*\*\*\*\*

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 91.800,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo

l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (91.800,00 – 18.360,00) = €. 73.440,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 73.000,00 (eurosettantatremila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in "classe A".

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 14**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano primo fabbricato est con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 62 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 104, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 97, R.C.€. 604,25

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 32 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 33 sup. Catast. m<sup>2</sup>

36 RC€. 78,40

\*\*\*\*\*

#### **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 62 e sub 32

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala e sub 61
- Est murature perimetrali
- Sud murature perimetrali
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 31
- Sud muratura perimetrale
- Ovest corsia comune sub 7 e sub 33

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato est a sud del vano scala, prospettante ad est, sud ed ovest.

Dal vano scala e corridoio comune si accede all'ingresso che disimpegna zona giorno e zona notte.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra ed un secondo bagno, anch'esso finestrato, con doccia.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 95,76 con le murature di tamponamento ad est, sud ed ovest prospettanti verso l'esterno mentre quelle a nord sono in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune.

Dal vano scale si accede all'ingresso (m<sup>2</sup> 4,21) che disimpegna il soggiorno (m<sup>2</sup> 24,73) ed il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 4,69); dal soggiorno si accede alla cucina (m<sup>2</sup> 11,25) ed il disimpegno notte dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,00 - m<sup>2</sup> 9,31) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,10). La camera matrimoniale è dotata di proprio servizio igienico con doccia (m<sup>2</sup> 3,98).

Dal soggiorno e dalla cucina si accede ai terrazzi (m<sup>2</sup> 16,12 - m<sup>2</sup> 4,90) posti sul fronte est.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 95,76</i>	<i>× coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 95,76</i>
--------------------	------------------	----------------------	----------	------------------

<i>Garage:</i>	<i>mq. 20,54</i>	<i>× coeff. 0,50</i>	<i>=</i>	<i>mq. 10,27</i>
----------------	------------------	----------------------	----------	------------------

<i>Posto auto coperto:</i>	<i>mq. 15,75</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq. 4,72</i>
----------------------------	------------------	----------------------	----------	-----------------

<i>Terrazzi:</i>	<i>mq. 21,02</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i><u>mq. 6,31</u></i>
------------------	------------------	----------------------	----------	------------------------

Superficie commerciale complessiva	<b>mq. 117,06</b>
------------------------------------	-------------------

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 24/04/2020 e scadente al 30/04/2024 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

### RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie)

e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 62 di mq. 104

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,975	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.292,50	€ 134.420,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 32 di mq. 36

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 33.120,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (134.420,00 + 33.120,00) = €. 167.540,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 167.540,00 \times 0,971 = €. 162.681,34$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 117,06 = \quad \text{€.} \quad 99.501,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€.} \quad (162.681,34 + 99.501,00) : 2 = \quad \text{€.} \quad \mathbf{131.091,17}$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 8.640,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.456,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.184,00.

Si precisa che mentre tutti i rimanenti appartamenti sono stati locati arredati quest'ultimo è stato locato privo di mobili.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno} \quad 5.184,00 / 4,00\% = \text{€.} \quad 129.600,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq.} \quad (131.091,17 + 129.600,00) / 2 = \text{€./mq.} \quad 130.345,58$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene,

arrotondando il valore sopra esposto, **€. 130.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 117.000,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (117.000,00 – 23.400,00) = €. 93.600,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 94.000,00 (euronovantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 15**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano primo fabbricato est con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°



**BENE 1**

Mapp. 460 sub 63 via Ronzinella p1, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, Sup. Catast. m<sup>2</sup> 78, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 73, R.C.€. 503,55

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 26 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 23 sup. Catast. m<sup>2</sup> 25 RC€. 54,64

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 63 e sub 26 risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 61
- Sud vano scala
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est sub 27
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 25

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL BENE**



Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{MIN} + (\text{Val OMI}_{MAX} - \text{Val OMI}_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti  $K_1$  (taglio superficie)

e  $K_2$  (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 63 di mq. 78

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		$(K1+3K2)/4$			$d+(e-d)*c$	
0,5	0,4	0,425	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.127,50	€ 87.945,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 26 di mq. 25

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			$c*mq$
		$(a+b)/2$	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 23.000,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$€. (87.945,00 + 23.000,00) = €. 110.945,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$€. 110.945,00 \times 0,971 = €. 107.727,59$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 850,00 \times \text{mq. } 88,92 = \text{€. } 75.582,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (107.727,59 + 75.582,00) : 2 = \text{€. } \mathbf{91.654,80}$$

### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 8.400,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.360,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.040,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 5.040,00 / 4,00\% = \text{€. } 126.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (91.654,80 + 126.000,00) / 2 = \text{€./mq. } 108.827,40$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 109.000,00.**

\*\*\*\*\*

### VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 98.100,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (98.100,00 – 19.620,00) = €. 78.480,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 78.000,00 (euroottantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

### LOTTO n. 16

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano secondo del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 64 via Ronzinella p2, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 75, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 72, R.C.€. 453,19

## **BENE 2**

Mapp. 460 sub 15 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup>

30 RC€. 59,39

\*\*\*\*\*

## **PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 64 e sub 15

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

## **CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est murature perimetrali
- Sud vano scala
- Ovest sub 67

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est sub 16
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest muratura perimetrale

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano secondo del fabbricato ovest all'angolo nord-est del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato est con accesso dal soggiorno ed uno sul lato nord con accesso dalla camera.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72,77 con le murature di tamponamento prospettanti a nord e ad est verso l'esterno, ad ovest con proprietà di terzi ed a sud con vano scala comune.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 23,20), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 2,04) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,49 - m<sup>2</sup> 14,05) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,34).

Dal soggiorno si accede al terrazzo posto sul lato est mentre a quello posto sul lato nord si accede dalla camera.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 72,77*      *× coeff. 1,00*      =      *mq. 72,77*

*Garage:*                              *mq. 25,58*      *× coeff. 0,50*      =      *mq. 12,79*

*Terrazzi:*                              *mq. 10,03*      *× coeff. 0,30*      =      *mq. 3,01*



Superficie commerciale complessiva **mq. 88,57**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 29/04/2022 e scadente al 30/04/2026 pertanto **non opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al

provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 57 di mq. 75

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,5	0,5	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 86.250,000

Categoria C/6 m.n. 460 sub 18 di mq. 30

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
	Valore Min	Valore Max	unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
	€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00
			€ 27.600,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (86.250,00 + 27.600,00) = \text{€. } 113.850,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€. } 113.850,00 \times 0,971 = \text{€. } 110.548,35$$

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 88,57 = \quad \text{€.} \quad 75.284,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€.} \quad (110.548,35 + 75.284,50) : 2 = \quad \text{€.} \quad \mathbf{92.916,42}$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 8.400,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 3.360,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.040,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno} \quad 5.040,00 / 4,00\% = \text{€.} \quad 126.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

€/mq.  $(92.916,42 + 126.000,00)/2 =$  €/mq. 109.458,21

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 109.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 98.100,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€.  $(98.100,00 - 19.620,00) =$  €. 78.480,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 78.000,00 (eurosettantottoimila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 17**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano secondo del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 65 via Ronzinella p2, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 58, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 53, R.C.€. 302,13

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 37 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 sup. Catast. m<sup>2</sup>

15 RC€. 33,26

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 65 e sub 37

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala e sub 66
- Est murature perimetrali
- Sud murature perimetrali
- Ovest sub 66

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 36
- Sud muratura perimetrale
- Ovest sub 38

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano secondo del fabbricato ovest all'angolo sud-est del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel monovano suddiviso dall'arredo in soggiorno/angolo cottura e camera.

Un piccolo disimpegno collega il vano al bagno dotato di finestra.

Completa l'appartamento un ampio terrazzo posto sul lato sud.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52,02 con le murature di tamponamento prospettanti a est ed a sud verso l'esterno, ad ovest con proprietà di terzi ed a nord con vano scala comune.

Dal vano scale si accede al monovano (m<sup>2</sup> 34,53), un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 0,87) dà accesso al bagno (m<sup>2</sup> 6,72) finestrato.

Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo (m<sup>2</sup> 10,74) posto sul lato sud.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 52,02*      *× coeff. 1,00*      =      *mq. 52,02*

*Garage:*                              *mq. 16,20*      *× coeff. 0,50*      =      *mq. 8,10*

*Terrazzo:*                              *mq. 10,74*      *× coeff. 0,30*      =      *mq. 3,15*

Superficie commerciale complessiva mq. 63,27

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 03/06/2021 e scadente al 31/05/2025 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al

provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 65 di mq. 58

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,5	0,575	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.172,50	€ 68.005,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 58 di mq. 15

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
		Valore Min	Valore Max
		unitario	c*mq
		(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1.050,00
		€ 920,00	€ 13.800,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (68.005,00 + 13.800,00) = \text{€. } 81.805,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€. } 81.805,00 \times 0,971 = \text{€. } 79.432,65$$



***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 66,00 = \quad \text{€.} \quad 56.100,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€.} \quad (79.432,65 + 56.100,00) : 2 = \quad \text{€.} \quad \mathbf{67.766,33}$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.600,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.640,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 2.520,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno} \quad 3.960,00 / 5,00\% = \text{€.} \quad 79.200,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

€/mq.  $(67.766,33 + 79.200,00)/2 =$  €/mq. 73.483,16

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 73.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 65.700,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€.  $(65.700,00 - 13.140,00) =$  €. 52.560,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 53.000,00 (eurocinquantatremila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 18**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano secondo fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 66 via Ronzinella p2, cat. A/2, classe 2, cons. 3 vani, Sup. Catast.

m<sup>2</sup> 50, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 48, R.C.€. 302,13

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 36 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 sup. Catast. m<sup>2</sup>

15 RC€. 33,26

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 66 e sub 36

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 67
- Est vano scala e sub 65
- Sud murature perimetrali
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 35
- Sud sub 11 e muratura perimetrale
- Ovest sub 37

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano secondo del fabbricato ovest all'angolo sud-ovest del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel monovano suddiviso dall'arredo in soggiorno/angolo cottura e camera.

Un piccolo disimpegno collega il vano al bagno dotato di finestra.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 47,39 con le murature di tamponamento a nord ed est in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti a sud e ad ovest verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo/camera (m<sup>2</sup> 30,91), un disimpegno (m<sup>2</sup> 1,90) dà accesso al bagno (m<sup>2</sup> 5,17).

Completa l'appartamento un terrazzo (m<sup>2</sup> 4,81) posto sul lato ovest.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:*                      *mq. 47,39*      *× coeff. 1,00*      =      *mq. 47,39*

*Garage:*                              *mq. 15,25*      *× coeff. 0,50*      =      *mq. 7,62*

Terrazza: mq. 4,81 x coeff. 0,30 = mq. 1,44

Superficie commerciale complessiva mq. **56,45**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 07/03/2022 e scadente al 28/05/2026 pertanto **non opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed

alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 66 di mq. 50

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale	Valore normale
K1	K2		Valore Min	Valore Max	unitario	f*mq
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,5	0,575	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.172,50	€ 58.625,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 36 di mq. 15

a	b	c	d
		Valore nominale	Valore nominale
		Valore Min	Valore Max
			unitario
			c*mq
		(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1.050,00
		€ 920,00	€ 13.800,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (58.625,00 + 13.800,00) = \text{€. } 72.425,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€. } 72.425,00 \times 0,971 = \text{€. } 70.324,67$$

**- Dati desunti da indagini dirette**

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq } 850,00 \times \text{mq. } 56,45 = \text{€. } 47.982,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (70.324,67 + 47.982,50) : 2 = \text{€. } 59.153,59$$

**Procedimento per capacità reddituale**

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 6.000,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfritto, ecc. quantificabili in €. 2.400,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 3.600,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€/anno } 3.600,00 / 5,00\% = \text{€. } 72.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

€/mq.  $(59.153,59 + 72.000,00)/2 =$  €/mq. 65.576,39

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 66.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 59.400,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€.  $(59.400,00 - 11.880,00) =$  €. 47.520,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 47.000,00 (euroquarantasettemila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 19**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano secondo del fabbricato ovest con box al piano interrato.



I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 67 via Ronzinella p2, cat. A/2, classe 2, cons. 4,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 77, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 72, R.C.€. 453,19

**BENE 2**

Mapp. 460 sub 39 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 30 sup. Catast. m<sup>2</sup>

32 RC€. 71,27

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA'**

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 67 e sub 39

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

**CONFINI**

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 64
- Sud vano scala e sub 66
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 38
- Sud murature perimetrali
- Ovest sub 40

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano secondo del fabbricato ovest all'angolo nord-ovest del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 2 camere ed un bagno con vasca dotato di finestra.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato ovest con accesso dal soggiorno ed uno sul lato nord con accesso dalla camera.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 71,95 con le murature di tamponamento prospettanti a nord e ad ovest verso l'esterno, ad est con proprietà di terzi ed a sud con vano scala comune e proprietà di terzi.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 22,81), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 2,02) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 14,56 - m<sup>2</sup> 13,78) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,36).

Dal soggiorno si accede al terrazzo posto sul lato ovest mentre a quello posto sul lato nord si accede dalla camera.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010

ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

*Abitazione:* mq. 71,95 × coeff. 1,00 = mq. 71,95

*Garage:* mq. 17,90 × coeff. 0,50 = mq. 8,95

*Posto auto coperto:* mq. 15,75 × coeff. 0,30 = mq. 4,72

*Terrazzi:* mq. 16,60 × coeff. 0,30 = mq. 4,98

Superficie commerciale complessiva **mq. 90,60**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata,

è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione

registrato in data 05/07/2021 e scadente al 30/06/2025 pertanto **opponibile**

alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità

rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale,

nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico

dell'unità.

\*\*\*\*\*

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione

di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 67 di mq. 77

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,5	0,5	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.150,00	€ 88.550,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 39 di mq. 32

a	b	c	d
		Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq
		Valore Min	Valore Max
		(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1.050,00
		€ 920,00	€ 29.440,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (88.550,00 + 29.440,00) = \text{€. } 117.990,00$$



V<sub>m</sub> = valore di mercato

R = reddito

r = saggio di fruttuosità

$V_m = \text{€}/\text{anno } 4.680,00 / 4,00\% = \text{€}. 117.000,00$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$\text{€}/\text{mq. } (95.789,14 + 117.000,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 106.394,57$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 106.000,00.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 95.400,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$\text{€}. (95.400,00 - 19.080,00) = \text{€}. 76.320,00$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 76.000,00 (eurosettantaseimila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l’immobile in “**classe A**”.

\*\*\*\*\*

## LOTTO n. 20

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta ai piani terzo e quarto del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 71 via Ronzinella p3-4, cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 135, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 121, R.C.€. 704,96

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 41 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup>

27 RC€. 59,39

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 71 e sub 41

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est murature perimetrali
- Sud vano scala e sub 73
- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7
- Est sub 40
- Sud corridoio vano scala
- Ovest corridoio vano scala

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terzo del fabbricato ovest sul fronte nord del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 3 camere e due bagni entrambi finestrati.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato est con accesso dalla zona pranzo ed uno sul lato ovest con accesso dal soggiorno.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti dei bagni presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 117,66 con le murature di tamponamento prospettanti a nord, est ed ovest verso l'esterno, a sud con vano scala comune e proprietà di terzi.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 38,65), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 6,33) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 10,54 - m<sup>2</sup> 11,08 - m<sup>2</sup> 18,68) ed ai bagni (m<sup>2</sup> 4,73 - m<sup>2</sup> 6,81).

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.



Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 117,66</i>	<i>× coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 117,66</i>
<i>Garage:</i>	<i>mq. 27,00</i>	<i>× coeff. 0,50</i>	<i>=</i>	<i>mq. 13,50</i>
<i>Terrazzi:</i>	<i>mq. 38,27</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq. 11,48</i>
<i>Solarium:</i>	<i>mq. 50,70</i>	<i>× coeff. 0,15</i>	<i>=</i>	<i>mq. 7,60</i>
Superficie commerciale complessiva				<b>mq. 150,24</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 25/09/2020 e scadente al 31/08/2024 pertanto **opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 71 di mq. 135

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,3	1	0,825	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.247,50	€ 168.412,50

Categoria C/6 m.n. 460 sub 41 di mq. 27

a	b	c	d
		Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq
	Valore Min	Valore Max	
		(a+b)/2	

€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 24.840,00
----------	------------	----------	-------------

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

€. (168.412,50 + 24.840,00) = €. 193.252,50

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

€. 193.252,50 x 0,971 = €. 187.648,19

***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€/mq} \quad 850,00 \times \text{mq.} \quad 150,24 = \quad \text{€} \quad 127.704,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€} \quad (187.648,19 + 127.704,00) : 2 = \quad \text{€} \quad \mathbf{157.676,09}$$

***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a

€. 9.960,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 3.984,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.976,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 5.976,00 / 4,00\% = \text{€}. 149.400,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (157.676,09 + 149.400,00) / 2 = \text{€./mq. } 153.538,04$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 154.000,00.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 138.600,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (138.600,00 - 27.720,00) = \text{€}. 110.880,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 111.000,00 (eurocentoundicimila/00)**

\*\*\*\*\*

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in "classe A".

\*\*\*\*\*

## LOTTO n. 21

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano terzo del fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 72 via Ronzinella p3, cat. A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 70, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 63, R.C.€. 352,48

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 38 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 sup. Catast. m<sup>2</sup>

16 RC€. 33,26

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 72 e sub 38

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord vano scala
- Est murature perimetrali

- Sud murature perimetrali

- Ovest sub 73

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7

- Est sub 37

- Sud muratura perimetrale

- Ovest sub 39

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terzo del fabbricato ovest all'angolo sud-est del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra si entra nel soggiorno/angolo cottura dal quale si accede al corridoio notte che disimpegna camera e bagno finestrato.

Completa l'appartamento un ampio terrazzo posto sul lato sud.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 61,88 con le murature di tamponamento prospettanti a est ed a sud verso l'esterno, ad ovest con proprietà di terzi ed a nord con vano scala comune.

Dal vano scale si accede al soggiorno (m<sup>2</sup> 27,04), un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 3,79) dà accesso alla camera (m<sup>2</sup> 15,09) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,26) finestrato.

Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo (m<sup>2</sup> 20,33) posto sul lato sud.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 61,88</i>	<i>× coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 61,88</i>
<i>Garage:</i>	<i>mq. 15,64</i>	<i>× coeff. 0,50</i>	<i>=</i>	<i>mq. 7,82</i>
<i>Terrazzo:</i>	<i>mq. 20,33</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i>mq. 6,10</i>
Superficie commerciale complessiva				<b>mq. 75,80</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 22/03/2022 e scadente al 31/03/2026 pertanto **non opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

## VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

### Categoria A/2 m.n. 460 sub 72 di mq. 70

a	b	c	d	e	f	g
		K	Valore Min	Valore Max	Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2	(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,8	0,8	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.240,00	€ 86.800,00

### Categoria C/6 m.n. 460 sub 38 di mq. 16

a	b	c	d
		Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq
Valore Min	Valore Max	(a+b)/2	
€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 14.720,00



Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (86.800,00 + 14.720,00) = \text{€. } 101.520,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€. } 101.520,00 \times 0,971 = \text{€. } 98.575,92$$

#### ***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€}/mq \quad 850,00 \times mq. \quad 75,80 = \quad \text{€. } 64.430,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (98.575,92 + 64.430,00) : 2 = \quad \text{€. } \mathbf{81.502,96}$$

#### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 7.800,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 3.120,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 4.680,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 4.680,00 / 4,00\% = \text{€}. 117.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (81.502,96 + 117.000,00) / 2 = \text{€./mq. } 99.251,48$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 99.000,00.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 89.100,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (89.100,00 - 17.820,00) = \text{€}. 71.280,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 71.000,00 (eurosettantunomila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in "classe A".

\*\*\*\*\*

## LOTTO n. 22

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta al piano terzo fabbricato ovest con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 73 via Ronzinella p3, cat. A/2, classe 2, cons. 3,5 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 56, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 54, R.C.€. 352,48

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 20 via Ronzinella pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 sup. Catast. m<sup>2</sup>

28 RC€. 59,39

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 73 e sub 20

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 71
- Est vano scala e sub 72
- Sud murature perimetrali

- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord muratura perimetrale
- Est sub 21
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 19

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare si trova al piano terzo del fabbricato ovest all'angolo sud-ovest del medesimo. Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura e da quest'ultimo ad un piccolo disimpegno dal quale si accede alla camera ed al bagno finestrato.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica di grandi dimensioni.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52,64 con le murature di tamponamento a nord ed est in comunione con proprietà di terzi e vano scala comune, quelle prospettanti a sud e ad ovest verso l'esterno.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 22,45), un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1,14) dà accesso alla camera (m<sup>2</sup> 13,97) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5,17).

Completa l'appartamento un terrazzo (m<sup>2</sup> 4,82) posto sul lato ovest.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di forma rettangolare poste a correre.

Le pareti del bagno presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

Al piano interrato è ubicato il box auto dotato di porta metallica basculante.

Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali.

<i>Abitazione:</i>	<i>mq. 52,64</i>	<i>× coeff. 1,00</i>	<i>=</i>	<i>mq. 52,64</i>
<i>Garage:</i>	<i>mq. 27,45</i>	<i>× coeff. 0,50</i>	<i>=</i>	<i>mq. 13,72</i>
<i>Terrazza:</i>	<i>mq. 4,82</i>	<i>× coeff. 0,30</i>	<i>=</i>	<i><u>mq. 1,45</u></i>
Superficie commerciale complessiva				<b>mq. 67,81</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **occupata** con contratto di locazione registrato in data 28/12/2021 e scadente al 30/11/2025 pertanto **non opponibile** alla procedura.

\*\*\*\*\*

#### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

#### Categoria A/2 m.n. 460 sub 73 di mq. 56

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,8	0,8	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.240,00	€ 69.440,00

#### Categoria C/6 m.n. 460 sub 20 di mq. 28

a	b	c	d
		Valore nominale unitario	Valore nominale c*mq
		(a+b)/2	
€ 790,00	€ 1.050,00	€ 920,00	€ 25.760,00

Il valore del bene è dato dalla sommatoria dei due valori sopra esposti:

$$\text{€. } (69.440,00 + 25.760,00) = \text{€. } 95.200,00$$

Si deve però tener conto della vetustà dell'immobile (edificato negli anni 2008-2011 e reso agibile nel 2012).

Per tale considerazione al valore sopra determinato va applicato il coefficiente correttivo per vetustà pari a 0,971 ottenendo:

$$\text{€. } 95.200,00 \times 0,971 = \text{€. } 93.439,20$$

#### ***- Dati desunti da indagini dirette***

Il più probabile valore di mercato del bene immobile si ottiene applicando alla consistenza commerciale del bene il valore di riferimento individuato.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€}/\text{mq} \quad 850,00 \times \text{mq. } 67,81 = \quad \text{€. } 57.638,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (93.439,20 + 57.638,50) : 2 = \quad \text{€. } \mathbf{75.038,85}$$

#### ***Procedimento per capacità reddituale***

Il valore sopra individuato viene verificato attraverso una stima per capitalizzazione dei redditi tenuto conto del canone di locazione corrente pari a €. 5.000,00/anno cui andranno detratte spese per tasse, manutenzioni, assicurazioni, quota sfitto, ecc. quantificabili in €. 2.000,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 3.000,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 3.000,00 / 4,00\% = \text{€}. 75.000,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€./mq. } (75.038,85 + 75.000,00) / 2 = \text{€./mq. } 75.019,42$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 75.000,00.**

\*\*\*\*\*

#### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 67.500,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (67.500,00 - 13.500,00) = \text{€}. 54.000,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 54.000,00 (eurocinquantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**



Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in "classe A".

\*\*\*\*\*

## LOTTO n. 23

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Abitazione posta ai piani terzo e quarto del fabbricato est con box al piano interrato.

I beni immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 74 via Ronzinella p3-4, cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, Sup.

Catast. m<sup>2</sup> 144, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 129, R.C.€. 704,96

#### **BENE 2**

Mapp. 460 sub 33 via Ronzinella 33 pS1, ctg C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 58 sup. Catast.

m<sup>2</sup> 55 RC€. 137,79

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Beni immobili censiti al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 74 e sub 33

risultano catastalmente intestati per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Per l'appartamento in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est murature perimetrali

- Sud vano scala e sub 73

- Ovest murature perimetrali

Per il box interrato in senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corsia comune sub 7

- Est sub 40

- Sud corridoio vano scala

- Ovest corridoio vano scala

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare si trova al piano terzo del fabbricato ovest sul fronte nord del medesimo.

Dal vano scala e corridoio comune si entra nel soggiorno/angolo cottura.

La zona notte si compone di n. 3 camere e due bagni entrambi finestrati.

Completano l'appartamento due terrazzi posti uno sul lato est con accesso dalla zona pranzo ed uno sul lato ovest con accesso dal soggiorno.

Pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle ceramiche di forma quadrangolare di grandi dimensioni, nella zona notte sono in parchetti di rovere verniciato.

Le pareti dei bagni presentano una superficie ceramica fino ad una altezza di ml. 1,30.

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 117,66 con le murature di tamponamento prospettanti a nord, est ed ovest verso l'esterno, a sud con vano scala comune e proprietà di terzi.

Dal vano scale si accede al soggiorno/pranzo (m<sup>2</sup> 38,65), il disimpegno notte (m<sup>2</sup> 6,33) dà accesso alle camere (m<sup>2</sup> 10,54 - m<sup>2</sup> 11,08 - m<sup>2</sup> 18,68) ed ai bagni (m<sup>2</sup> 4,73



nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emerge non esserci pendenze a carico dell'unità.

\*\*\*\*\*

### VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

A tali quotazioni per la determinazione del **valore normale unitario** vanno applicati coefficienti che attengono al taglio della superficie, al livello di piano ed alla categoria catastale secondo le modalità indicate nell'Allegato al provvedimento che per la determinazione del valore normale unitario riporta la seguente formula:

$$Valore\ normale\ unitario = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Categoria A/2 m.n. 460 sub 74 di mq. 144

a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore normale unitario	Valore normale f*mq
K1	K2		Valore Min	Valore Max		
		(K1+3K2)/4			d+(e-d)*c	
0,3	1	0,825	€ 1.000,00	€ 1.300,00	€ 1.247,50	€ 179.640,00

Categoria C/6 m.n. 460 sub 33 di mq. 55

a	b	c	d
Valore Min	Valore Max	Valore nominale	Valore nominale



assicurazioni, quota affitto, ecc. quantificabili in €. 3.504,00 pervenendo ad un reddito netto di €. 5.256,00.

L'algoritmo di calcolo è il seguente:

$$V_m = R / r$$

in cui:

$V_m$  = valore di mercato

$R$  = reddito

$r$  = saggio di fruttuosità

$$V_m = \text{€}/\text{anno } 5.256,00 / 4,00\% = \text{€}. 131.400,00$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi si ha:

$$\text{€}/\text{mq. } (188.217,77 + 131.400,00) / 2 = \text{€}/\text{mq. } 159.808,88$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 160.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 10% pervenendo ad un valore commerciale di €. 144.000,00.

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della "vendita forzata", la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l'aggiudicazione si ritiene utile determinare un "Valore di Realizzo" mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€}. (144.000,00 - 28.800,00) = \text{€}. 115.200,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 115.000,00 (eurocentoquindicimila/00)**

\*\*\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il certificato di prestazione energetica rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.

192/05 del 19/08/2005 e s.m.i. classifica l'immobile in "**classe A**".

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 24**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Magazzino/ripostiglio posto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 46 via Ronzinella pS1, ctg C/2 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 1 sup. Catast. m<sup>2</sup> 2

RC€. 1,60

\*\*\*\*\*

#### **PROPRIETA'**

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 46 risulta

catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

#### **CONFINI**

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 43
- Est corsia comune sub 7
- Sud murature perimetrali





arrotondando il valore sopra esposto, **€. 1.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (1.000,00 – 200,00) = €. 800,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 800,00 (eurottozero/00)**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO n. 25**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Magazzino/ripostiglio posto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 48 via Ronzinella pS1, ctg C/2 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 2 sup. Catast. m<sup>2</sup> 3

RC€. 3,20

\*\*\*\*\*

#### **PROPRIETA'**

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 48 risulta catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 84
- Est murature perimetrali
- Sud sub 49
- Ovest corridoio comune sub 83

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di piccolo magazzino provvisto di porta metallica a battente, posto all'estremità sud del vano scala corpo ovest, delimitato da pareti in Lecabloc a vista, avente pavimento in cemento liscio trattato al quarzo.

La superficie lorda è di circa m<sup>2</sup> 3,23.

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

\*\*\*\*\*

### **RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

\*\*\*\*\*

### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

Come specificato nella parte generale la valutazione avviene per comparazione

di beni simili della stessa zona e dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

$$\text{Magazzino:} \quad \text{mq. } 3,23 \quad \times \text{coeff. } 0,5 \quad = \quad \text{mq. } \underline{1,62}$$

Superficie commerciale mq. **1,62**

$$\text{€/mq } 850,00 \times \text{mq. } 1,62 = \text{€. } 1.377,00$$

Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 1.400,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

$$\text{€. } (1.400,00 - 280,00) = \text{€. } 1.120,00$$

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 1.100,00 (euromillecento/00)**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 26**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Magazzino/ripostiglio posto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 49 via Ronzinella pS1, ctg C/2 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 3 sup. Catast. m<sup>2</sup> 5

RC€. 4,80

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA'

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 49 risulta

catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord corridoio comune sub 83 e sub 48
- Est murature perimetrali
- Sud murature perimetrali
- Ovest sub 42

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di piccolo magazzino provvisto di porta metallica a battente, posto all'estremità sud del vano scala corpo ovest, delimitato da pareti in Lecabloc a vista, avente pavimento in cemento liscio trattato al quarzo.

La superficie lorda è di circa m<sup>2</sup> 5,71.

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.

\*\*\*\*\*

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava **libera**.

\*\*\*\*\*



Posto auto coperto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 22 via Ronzinella pS1, ctg C/6, cl. 3, cons. m<sup>2</sup> 20, Sup. Catast. m<sup>2</sup>

21 RC€. 47,51

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 22 risulta

catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 23
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest corsia comune sub 7 e sub 21

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di posto auto delimitato ad ovest ed a nord da muratura in lecabloc e ad est dalla sola linea di demarcazione con ulteriore posto auto.

La superficie netta è di circa m<sup>2</sup> 20,18.

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi buono.



Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 4.500,00 (euroquattromilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 28**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Posto auto coperto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

#### **BENE 1**

Mapp. 460 sub 23 via Ronzinella pS1, ctg C/6, cl. 3, cons. m<sup>2</sup> 18, Sup. Catast. m<sup>2</sup>

18 RC€. 42,76

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 23 risulta

catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 24
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 22

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**





forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (5.000,00 – 1.000,00) = €. 4.000,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO € 4.000,00 (euroquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO n. 29**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Posto auto coperto al piano interrato.

Il bene immobile pignorato è così catastalmente censito:

COMUNE di MOGLIANO VENETO

**N.C.E.U.** – Sezione E Foglio 11°

**BENE 1**

Mapp. 460 sub 27 via Ronzinella pS1, ctg C/6, cl. 3, cons. m<sup>2</sup> 19, Sup. Catast. m<sup>2</sup>

21 RC€. 45,14

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA'**

Bene immobile censito al NCEU alla Sez. E Fg 11° m.n. 460 sub 27 risulta catastalmente intestato per l'intero a: **ESECUTATO n.1**

\*\*\*\*\*

### **CONFINI**

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali



Il sottoscritto quindi **stima il più probabile valore commerciale** del bene, arrotondando il valore sopra esposto, **€. 5.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Al fine di una migliore appetibilità del bene, in considerazione della “vendita forzata”, la mancanza di garanzia sui vizi che potrebbero venir riscontrati dopo l’aggiudicazione si ritiene utile determinare un “Valore di Realizzo” mediante una riduzione del 20% del valore indicato al comma precedente.

Ne consegue

€. (5.000,00 – 1.000,00) = €. 4.000,00

Per cui arrotondando si stima:

**VALORE DEL LOTTO €. 4.000,00 (euroquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI**

<b>LOTTO</b>	<b>VALORE COMMERCIALE</b>	<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>
1	261.468,00 €	210.000,00 €
2	112.000,00 €	80.000,00 €
3	76.000,00 €	55.000,00 €
4	71.000,00 €	51.000,00 €
5	118.000,00 €	85.000,00 €
6	120.000,00 €	86.000,00 €
7	117.000,00 €	84.000,00 €
8	116.000,00 €	84.000,00 €
9	78.000,00 €	56.000,00 €
10	75.000,00 €	54.000,00 €

	11	67.000,00 €	48.000,00 €
	12	108.000,00 €	78.000,00 €
	13	102.000,00 €	73.000,00 €
	14	130.000,00 €	94.000,00 €
	15	109.000,00 €	78.000,00 €
	16	109.000,00 €	78.000,00 €
	17	73.000,00 €	53.000,00 €
	18	66.000,00 €	47.000,00 €
	19	106.000,00 €	76.000,00 €
	20	154.000,00 €	111.000,00 €
	21	99.000,00 €	71.000,00 €
	22	75.000,00 €	54.000,00 €
	23	160.000,00 €	115.000,00 €
	24	1.000,00 €	800,00 €
	25	1.400,00 €	1.100,00 €
	26	2.400,00 €	1.900,00 €
	27	5.500,00 €	4.500,00 €
	28	5.000,00 €	4.000,00 €
	29	5.000,00 €	4.000,00 €
	<b>SOMMANO</b>	<b>2.522.768,00 €</b>	<b>1.837.300,00 €</b>

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTANTE**

I subalterni 22, 23 e 27, posti auto coperti al piano interrato, non sono stati abbinati ad alcuna unità residenziale, pertanto sono stati individuati ulteriori tre lotti.

Parte esecutante non condivide il metodo di stima seguito dallo scrivente evidenziando “...il metodo comparativo, per il quale il C.T.U. utilizza solo i valori OMI, senza ricercare consoni comparativi in vendita.”, forse essendole sfuggito quanto evidenziato a pag. 24 della presente relazione ed il cui valore a metroquadro è stato, per ogni lotto, comparato con quanto risultato dai valori OMI.

È stato poi considerato il valore “normale” e non quello “ottimo” in considerazione del fatto che gli impianti e le finiture esterne (rivestimenti di facciate, frangisole, oscuri, ecc.) necessitano di manutenzione straordinaria.

Parte esecutante non condivide neppure gli indici di sgravio concernenti i livelli di piano e di consistenza, ma il sottoscritto ha applicato quanto statuito nell'allegato al Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate a pag. 40 della Gazzetta Ufficiale del 07/08/2007 n. 182.

Per quanto riguarda il metodo reddituale si sottolinea che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto non solo dalla superficie dell'unità immobiliare ma anche dall'arredamento di cui gode ciascuna unità per cui risulta essere molto più elevato di quello richiesto per un'abitazione locata priva di arredo.

Per tale motivo si è applicato all'algorithmo di calcolo il valore netto della locazione.

\*\*\*\*\*

### **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA**

In merito alla presunta inefficacia del pignoramento ai sensi dell'art. 567 c.p.c. il sottoscritto ritiene di non essere di sua competenza dare una risposta.

Relativamente alle manutenzioni straordinarie di cui necessitano sia agli impianti che le finiture dei fabbricati (vedi pag. 21), non essendo in grado, in questa fase,

di stabilire un costo degli interventi da effettuarsi, sono stati applicati, nelle valutazioni degli immobili, indici di degrado e vetustà.

Per quanto riguarda il metodo reddituale si sottolinea che il canone di locazione è stato determinato tenendo conto non solo dalla superficie dell'unità immobiliare ma anche dall'arredamento di cui gode ciascuna unità; per tale motivo nell'algoritmo di calcolo è stato applicato al coefficiente reddituale il valore locativo depurato di oneri fiscali, manutenzioni, ecc.

\*\*\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

Preso atto delle osservazioni formulate dalle Parti lo scrivente non ritiene di dover variare le valutazioni effettuate e pertanto conferma i valori riassunti al paragrafo "DATI RIEPILOGATIVI"

Treviso, 28/10/2022

L'Esperto Stimatore

arch. Domenico Rocco

ALLEGATI:

**LOTTO 1**

- 1 - Dati esecutato
- 2 - Atto di provenienza
- 3 - Documentazione fotografica
- 4 - Visura catastale
- 5 - Estratto di mappa
- 6 - Ispezione ipotecaria al 06/10/2022
- 7 - Concessione Edilizia a lottizzare
- 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9 - Scheda per vendita

**LOTTE da 2 a 29 - DOCUMENTAZIONE COMUNE A TUTTI I  
LOTTE**

- 1 - Dati esecutato
- 2 - Documentazione fotografica
- 3 - Visura catastale
- 4 - Estratto di mappa
- 5 - Ispezione ipotecaria al 06/10/2022
- 6 - Registrazione locazioni
- 7 - Permessi di Costruire e Tavole di Progetto
- 8 - Agibilità
- 9 - Valutazione OMI
- 10 - Osservazioni esecutante
- 11 - Osservazioni esecutato

\*\*\*\*\*



	<b>LOTTO 2</b>	<b>LOTTO 3</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 4</b>	<b>LOTTO 5</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 6</b>	<b>LOTTO 7</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 8</b>	<b>LOTTO 9</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 10</b>	<b>LOTTO 11</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita

	<b>LOTTO 12</b>	<b>LOTTO 13</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 14</b>	<b>LOTTO 15</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 16</b>	<b>LOTTO 17</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 18</b>	<b>LOTTO 19</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita
	<b>LOTTO 20</b>	<b>LOTTO 21</b>
	1 - Contratto di locazione	1 - Contratto di locazione
	2 - Documentazione fotografica	2 - Documentazione fotografica
	3 - Rilievo unità immobiliare	3 - Rilievo unità immobiliare
	4 - Scheda per vendita	4 - Scheda per vendita

