

# PERIZIA DI STIMA

--- 000 ---

Il sottoscritto *Elvis Arch. De Rossi (C.Fisc. DRS LVS 68R31 F443E)*, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Treviso al n. 1439, con studio in Cornuda (TV) via 8/9 maggio, 29/a, incaricato per l'accertamento del più probabile valore di mercato delle unità in luogo Comune di Mogliano Veneto (TV), località Mazzocco, Via Ronzinella, si è recato sul posto il giorno 27 gennaio 2024 per accertare la situazione in essere e compiere quanto commissionato, con piena indipendenza di giudizio.

## COMMITTENTE

La società a nominativo C2-30 S.R.L con sede in - P.Iva 04124720261 - Amministratore unico **PERINO Luca** nato a Treviso (TV) il 21/07/1969 (C.Fisc. PRN LCU 69L21 L407N), residente in via Fontane, 43 – Ponzano Veneto (TV)

## PROPRIETA':

Le unità oggetto di valutazione sono identificati catastalmente come da nota di trascrizione:

*Comune di Mogliano Veneto (TV)*

C.T. – Foglio 48

- Mapp. n. 422 di ettaro1 are 14 centiare 35

Il bene sopra elencato a seguito di frazionamento prot. TV0149271 del 28/04/2011 risulta, alla data odierna, così catastalmente censito:

*Comune di Mogliano Veneto (TV)*

C.T. – Foglio 48

- Mapp. n. 460 di are 35 centiare 51 – Ente Urbano

Studio di Architettura De Rossi Arch. Elvis  
via 8/9 maggio, 29/a – 31041 – Cornuda (TV)  
Tel 0423 83775 – Email [studio@progidee.it](mailto:studio@progidee.it) – Email pec [elvisderossi@pec.it](mailto:elvisderossi@pec.it)

- Mapp. n. 461 seminativo arborato, classe 3, are 81 centiare 46, RD 46,28€ RA 27,35€

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

I beni censiti al C.T. al foglio 48 mappale n. 460 e 461 risultano intestati per l'intero.

Sul bene immobile censito al catasto terreni al Fg. n.48, Mapp. n. 460 sono presenti due palazzine composte dove si trovano presenti 26 unità residenziali e relative autorimesse, ripostigli e vani tecnici.

Di seguito si elencano le unità catastali oggetto di stima:

*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 d. 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

### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE:**

Si è considerata la tipologia del compendio immobiliare operando in maniera divisa nella ricerca del valore immobiliare da ricavarsi per l'area edificabile e nella ricerca dei valori delle unità residenziali che compongono il complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare risulta costituito da due palazzine, il corpo ad Est è parzialmente in proprietà, mentre il corpo ad ovest è totalmente in proprietà.

La valutazione sarà eseguita analizzando le unità così come si trovano nello stato di fatto, valutando il deprezzamento nello stato di manutenzione odierno

### **DIVISIBILITA' DEI BENI**

Considerata la tipologia del compendio pignorato, composto da un'area con possibilità edificatoria e da 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, si pone attenzione che se può considerarsi fattibile la vendita all'incanto di ogni singolo lotti, indicato in perizia, per ogni singola unità delle palazzine, risulta più difficoltosa la vendita seaprata

dell'area edificabile che circonda le palazzine; Infatti la stessa dovrà essere frazionata al fine di creare un'area comune a tutte le unità residenziali esistenti, per addivenire ai diritti di accesso ciclo-carraio pedonale, oltre ai diritti di sotto servizi, già strutturati e/o da strutturare per l'edificando nuovo con relative unità immobiliari, siano della suddetto proprietario, sia per tutte le altre quattro proprietà intestatarie delle loro unità.

**L'IPOTESI ORIGINARIA DELLA CTU QUINDI DI UN FRAZIONAMENTO PER FACILITARE LE VENDITE TROVA NECESSITÀ DI UN'ORGANIZZAZIONE PREVENTIVA DI DIVISIONE DELLE AREE E DEFINIZIONE DEI DIRITTI CHE DIVERSAMENTE, SE VISTA COME IPOTESI IN UN BLOCCO DI VENDITA UNICO, NON NECESSITA.**

**OLTREMODO, LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE, COME POI VERRÀ ESPOSTO, CONDIZIONEREBBE IN MANIERA PESANTE OGNI POSSIBILITÀ DI SCELTA, GESTIONE ED ORGANIZZAZIONE, AVENDO "SMEMBRATO" TUTTA LA CONSISTENZA, CHE VEDREBBE ATTUALMENTE UNA COMPOSIZIONE UNICA NEL GESTIRE TUTTE LE PROBLEMATICHE INSORTE A CAUSA DELLE MANCATE MANUTENZIONI NON AUTORIZZATE IN QUESTO ULTIMO BIENNIO.**

La relazione di stima sarà composta da una relazione con una esposizione generale omnicomprensiva dei diritti che legano le palazzine all'area edificabile, con l'attenzione rivolta alle unità residenziali ed accessorie (lotti da 2 a 26) con una loro rispettiva valorizzazione per meglio comprendere e sviluppare la medesima perizia.

Si sono ripresi i parametri geometrici della relazione appartenente alla CTU per esprimere il giudizio peritale, aggiornati alla situazione economica ed allo stato di fatto.

--- 000 ---

## **LOTTO 1**

COMUNE di MOGLIANO VENETO

CT— Foglio 48

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

### **CONFINI**

- Nord via Ronzinella
- Est via Ronzinella
- Sud mn.423, mn354, mn. 455
- Ovest mn.432, mn.71, m.n.239 e mn.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 mn 422 (soppresso) del foglio 48 del Comune di Mogliano Veneto per la quota dell'intero, contro ESECUTA-

TO, a favore di Artico Asset Management Company SpA con sede a Napoli cod. fisc. 05828330638.

*Iscrizioni a carico:*

- Iscrizione in data 27/12/2021 n.ri 39214 RG/5668 RP Ipoteca giudiziale per €. 275.000.000,00 di cui per capitale €.260.517,86 Decreto ingiuntivo. Tribunale di Treviso del 09/11/2012 Grava su NCEU al Fg. 11 pc 460/15, 460/41, 460/64 e pc. 460, contro ESECUTATO a favore di Mestrinaro S.p.a. con sede in Zero Branco c.f. 01834140269.

TALE ISCRIZIONE RISULTA ANCORA PRESENTE NELLE ISCRIZIONI NEI REGISTRI DI CONSERVATORIA, MA ASSOLTA CON PROPRIA DEFINIZIONE CON SALDO IN VIA TRANSATIVA DEL 04/08/2017.Soggetto ex creditore Mestrinaro spa fallito ed oggi cancellato dall'albo registro imprese.

*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 m2

7.254,00 con edificabilità pari a 11.369,00 m2, ha dato origine a n 2 U.M.I. delle quali sulla U.M.I. 2 avente una superficie fondiaria di mq 22.556,00 ed una capacità edificatoria di mq 6,527,00 sono stati edificati n. 2 fabbricati. La rimanente U.M.I.1 di mq 1.563,00 con capacità edificatoria di m3 4.842,00 ed 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 30/06/2022 vigente 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 PAT;
- 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 AI, A2, BI, 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 ai 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. 1 8bis 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 mi 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 dei 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 mi 7,00 = ml .5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = mi 7,50;
- Strade di larghezza superiore a mi 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 previsto, 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 minimi 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 e) - 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. 1.8 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 Pl. e rischio moderato R1 e rischio medio R2.	
	In ottemperanza alla normativa su esposta	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in data 03/08/2004 prot. n. 25932 venivano trasmessi al Comune gli elaborati del Piano di Lottizzazione;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In data 22/02/2005 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 veniva approvata la proposta di Piano di Lottizzazione;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In data 10/03/2005 con nota prot. n. 7727 venivano trasmessi gli elaborati aggiornati del Piano di Lottizzazione;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In data 08/04/2005 con nota prot. n. 11126 venivano trasmessi gli elaborati delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	

l'attuazione del Piano di Lottizzazione;

- In data 08/06/2007 a rogiti Notaio Paolo Valva di Conegliano rep, n. 318171 veniva sottoscritta, tra il Comune di Mogliano Veneto e l'Esecutato, 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. a 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 DEL BENE**

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'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 similari 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:

$$Vm = pi * qi$$

dove:

pi = valore unitario

qi = consistenza del bene.

**Valore del bene**

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

**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

$$\text{€}. (261,468,00 - 52.293,60) = \text{€}. 209,174,40$$

Per cui arrotondando si stima:

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

--- 000 ---

**ANALISI GENERALE COMUNE ai LOTTI da 2 a 29**

**PROVENIENZA**

Con atto di compravendita in data 10/04/2007, rep, 317710 Notaio Paolo Valva 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 Venero ha dato origine alle U.M.I. 1, U.M.I, 2 e l'originario m.n. 422 è stato frazionato dando origine ai map-pali n. 460 e 461.

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla verifica dei certificati ipocatastali prodotti dal creditore procedente, 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 U.II. di Treviso il 08/05/2007 n.ri 21508 RC.315840 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 01708/2011 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 mura-  
ture 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 liscia-

to 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 urgenti ed indifferibili lavori di manutenzione.

Di impianto geotermico e dello stato di non funzionamento della pompa di calore centralizzata per l'INTERO complesso se ne dovrà tenere in considerazione per i valori delle unità : Attualmente la doppia pompa di calore, che lavorano in serie, risultano non funzionanti in quanto la presenza di acqua prelevata dal pozzo con sabbie ha totalmente reso inservibile le stesse pompe che dovranno essere sostituite, con assunzione dei relativi costi già rappresentati. Medesima situazione dovrà essere assunta con il ripristino del pozzo geotermico, attraverso la pulizia dello stesso dalle sabbie previo verifica se lo stesso può essere ancora reso servibile o in alternativa il rifacimento dell'intero impianto "pozzo" in sede diversa con una profondità maggiore. Tutti i costi e relativi oneri si riscontrano nelle copiose documentazioni già depositate agli atti riportanti le diverse soluzioni di intervento anche alternative.

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 impellente ed urgente oltre alle evidenti problematiche di infiltrazione che il cappotto evidenzia nella sua estensione per presenza di crepe, distacchi dell'intonachino armato, efflorescenze, screpolature e fessurazioni che permettono un'infiltrazione d'acqua pregiudicando sia la qualità dei materiali di rivestimento, sia lo status di isolamento energetico con movimentazione della stessa pannellatura.

**SI EVIDENZIA CHE LE PALAZZINE RISULTANO CERTIFICATE IN "CLASSE A" «CASACLIMA», CERTIFICAZIONE OGGI SERIAMENTE PREGIUDICATA E QUINDI OGGI NON VERITIERA PER LE PROBLEMATICHE SOPRA RIPORTATE.**



Si nota inoltre la totale mancanza di manutenzione del tetto che necessita di immediata risistemazione per impedire infiltrazioni d'acqua, oggi ben presenti e visibili su tutte le terrazze comportando lesioni alla struttura con serio arrugginimento delle armature.

Manutenzione straordinaria necessaria per dare soluzione alle infiltrazioni presenti evidenziate dalla presenza di muschi e licheni. Il telo termosaldato presente infatti sta subendo un'aggressione dagli agenti atmosferici con cedimenti localizzati che si sono manifestati all'interno degli appartamenti sottostanti.

La mancata manutenzione alle parti comuni, ivi compreso la serramentistica, si sta manifestando in moltissimi punti sulle pareti degli appartamenti con efflorescenze e muffe, a vista presenti già da alcuni anni, incluse infiltrazioni d'acqua fra imbotte e serramento finestra ben visibili all'interno delle unità.

Tale situazione se non bloccata troverà nei materiali che costituiscono l'edificio un repentino degrado con possibilità, sugli abitanti, che si manifestino problemi di salute, infezioni virali, allergie, lesioni broncopolmonari, e quanto altro quale espressione di salute degli abitanti per causa di un'ambiente insalubre e non dignitoso della qualità del vivere attuale.

Manutenzioni straordinarie che dovevano preventivamente essere fatte e già preavvisate con relazioni attente e descrittive ivi depositate agli atti ancora ad ottobre 2022, a supporto della CTU, e che puntualmente poi, in corso di procedura esecutiva, sono state rigettate ad ogni domanda di plurime istanze di intervento presentate sia dalla proprietà, sia dal condominio stesso, in maniera autonoma.

## **RISPONDEZZA 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. a 277/07/bis/l del 28/09/2010;
- Permesso di costruire n. 118/11 del 31/10/2011;
- Attestazione di Agibilità prot. a 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;

Dall'analisi dei valori espressi dall'osservatorio della banca dati quotazioni immobiliari (OMT) relative al 20 semestre dell'anno 2021 per il territorio di Mogliano Venero,

espone per le abitazioni civili, allo stato conservativo "normale", valori minimo e massimo varianti da €/mq. 1,000,00 a €/mq.1.400,00 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 determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ..., od 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:

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

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K.1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

#### *Dati desunti da indagini dirette*

Attraverso una specifica indagine sono stati reperiti i dati relativi alla offerta di beni immobili ubicati in zone similari 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 va-

rianti 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 % 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 é il seguente:

$$V_m = p_i * q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

## **SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI**

Si è eseguito un sopralluogo in maniera generale, soffermandosi sull'accesso di quattro unità residenziali a campione, riscontrando le problematiche a vista e presenti in loco, in particolare lo stato di manutenzione dell'immobile, il suo degrado e l'abbandono delle unità immobiliari, ivi compreso lo stato degli impianti idro-termico-sanitari delle unità per mancanza di funzionamento degli impianti centralizzati di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, e sanitari, completamente assenti e fuori uso.

--- 000 ---

## ***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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano terra, lato nord-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni. Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.98), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.91) il quale consente l'accesso alla prima camera (m<sup>2</sup> 14.84), ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.42) ed al bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 4.79). L'area scoperta di pertinenza è accessibile dalla zona giorno e dalla prima camera, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>256.00. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.41. Le mura-ture di tamponamento nei lati nord ed est danno verso l'esterno, mentre nei lato ovest è in comunione con altra proprietà e nel lato sud con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>
<i>Abitazione</i>	<i>72,41</i>	<i>mq</i>	<i>x 1,00</i>	<i>=</i>	<i>72,41 mq</i>
<i>Garage</i>	<i>30,60</i>	<i>mq</i>	<i>x 0,50</i>	<i>=</i>	<i>15,3 mq</i>
<i>Area scoperta</i>	<i>256,00</i>	<i>mq</i>	<i>x 0,05</i>	<i>=</i>	<i>12,8 mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>100,51 mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

**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.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci forti pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà dell'inquilino sul pagamento delle spese di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 50

Abitazione			Sup. commerciale	85,21	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale

K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		$(K1+3*K2)/4$			$d+(e-d)*c$	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 94 583,10

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 43

<i>Garage</i>		<i>Superficie</i>	<i>30,60</i>	<i>mq</i>	
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				$(a+b)/2$	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 28 152,00

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre»

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

$$€ (94583,10 + 28.152,00) = €. 122.735,10$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo:

$$€.122.735,10 \times 0,93 = €.114,143,64$$

*Dati desunti da indagini dirette*

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



stenza 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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 100,51 = \text{€. } 85,433,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (114,143,64 + 85.433,50) / 2 = \text{€ } 99.788,57$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.

99.788,57.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda,, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tampone per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di € 64.862,57, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda

a €.65.000,00.

## **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

## **CONFINI**

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

- Nord vano scala sub 82, sub 52 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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano terra, lato sud-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, monovano, ripartito dagli arredi in soggiorno, cottura e camera (m<sup>2</sup> 34.40), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.02) il quale consente

l'accesso al bagno, quest'ultimo finestrato (m<sup>2</sup> 7.43). L'area scoperta di pertinenza è accessibile dal monovano, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>193.00. L'intonaco è di

tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52.76. Le murature di tam-

ponamento nei lati sud ed est danno verso l'esterno, mentre nel lato ovest sono in comunione con altra proprietà e nel lato nord con vano scala comune. Il posto auto è

sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca metallica basculante. Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile

con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	52,76	<i>mq</i>	x	1,00	=	52,76	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	21,00	<i>mq</i>	x	0,50	=	10,5	<i>mq</i>
<i>Area scoperta</i>	193,00	<i>mq</i>	x	0,05	=	9,65	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b>72,91</b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 51

Abitazione			Sup. commerciale	62,41	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,2	0,35	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 140,00	€ 71 147,40

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 44

Garage			Superficie	21,00	mq	
a	b	c	d	e	f	g
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 19 320,00

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

$$€ (71.147,40 + 19.320,00) = €. 90.467,40$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo:

$$\text{€}. 90.467,40 \times 0,93 = \text{€}. 84.134,64$$

#### *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.

$$\text{€}/\text{mq} \quad 850,00 \times \quad \text{mq.} \quad 72,91 \quad = \quad \text{€}. \quad 61.973,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€}. (84.134,64 + 61.973,50) / 2 = \text{€} \quad 73.054,07$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.  
73.054,07.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condo-

mini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano. Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 47.485,15, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.47.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

### ***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, cat. C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 Sup. Catast. m<sup>2</sup> 15

R.C. € 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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 e sub 11
- Ovest sub 36

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano terra, lato sud-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, monovano, ripartito dagli arredi in soggiorno, cottura e camera (m<sup>2</sup> 31.64), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.62) il quale consente l'accesso al bagno, quest'ultimo finestrato (m<sup>2</sup> 5.31). L'area scoperta di pertinenza è accessibile dal monovano, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>150.00. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera



unità. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 48.60. Le murature di tamponamento nei lati sud ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati est e nord sono in comunione con altra proprietà e nel lato est anche con vano scale comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>48,60</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>48,6</i>	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	<i>16,20</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>8,1</i>	<i>mq</i>
<i>Area scoperta</i>	<i>150,00</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,05</i>	<i>=</i>	<i>7,5</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b><i>64,2</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei ri-

spettivi pagamenti.

## 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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 52

Abitazione			Sup. commerciale	56,1	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,2	0,35	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 140,00	€ 63 954,00

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 35

Garage			Superficie	16,20	mq	
			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale

			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 14 904,00

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

$$€ (63.954,00 + 14.904,00) = €. 78.858,00$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$78.858,00 \times 0,93 = €. 73.337,94$$

#### *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.

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

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (73.337,94 + 54.570,00)/2 = € 63.953,97$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 63.953,97

## VALORE DI REALIZZO DEL BENE

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed un valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 41.570,08, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.42.000,00.

## 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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## **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, cat. C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 25 Sup. Catast. m<sup>2</sup> 27

R.C. € 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano

terra, lato nord-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni. Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.79), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 2.14) il quale consente l'accesso al bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 5.79), alla prima camera (m<sup>2</sup> 13.63) e ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.45). L'area scoperta di pertinenza è accessibile dalla zona giorno e dalla seconda camera, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>225.00. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.13. Le murature di tamponamento nei lati nord ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati est e sud sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca metallica basculante. Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	72,13	<i>mq</i>	x	1,00	=	72,13	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	27,00	<i>mq</i>	x	0,50	=	13,5	<i>mq</i>
<i>Area scoperta</i>	225,00	<i>mq</i>	x	0,05	=	11,25	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b>96,88</b>	<b><i>mq</i></b>

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

da ritenersi «mediocre».

## 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 opponibile alla procedura.

## RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

## 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 53

Abitazione	Sup. commerciale	83,38	mq	
------------	------------------	-------	----	--

<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 92 551,80

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 45

Garage		Superficie	27,00	mq	
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*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:

$$€ (92.551,80 + 24.840,00) = € 117.391,80$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$117.391,80 \times 0,93 = € 109.174,32$$

*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.

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

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (109.174,32 + 82.348,00)/2 = \text{€ } 95.761,16$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 95.761,16

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tamponi per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano. Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed un valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di € 62.244,75, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a € 62.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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 e sub 84
- Ovest sub 41 e vano scala sub 82

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, è sito al piano terra, lato nord-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni. Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 23.44), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 4.19) il quale consente l'accesso al primo bagno, cieco, (m<sup>2</sup> 3.21), alla prima camera (m<sup>2</sup> 9.08), alla una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.73) e ad un secondo bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 4.71) L'area scoperta di pertinenza è accessibile dalla zona giorno e dalla prima camera, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>240.00. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parquet in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 73.21. Le murature di tamponamento nei lati nord ed est danno verso l'esterno, mentre nei lati ovest e sud sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca metallica basculante. Nella tabella di seguito esposta è effettuato il

calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>	<i>Sup commerciale</i>
<i>Abitazione</i>	73,21	<i>mq</i>	x	1,00	= 73,21 <i>mq</i>
<i>Garage</i>	18,28	<i>mq</i>	x	0,50	= 9,14 <i>mq</i>
<i>Area scoperta</i>	240,00	<i>mq</i>	x	0,05	= 12 <i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b>94,35 <i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 54

Abitazione			Sup. commerciale	85,21	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 94 583,10

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 40

			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 16 817,60

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

$$€ (94.583,10 + 16.817,60) = €. 111.400,70$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$111.400,70 \times 0,93 = €. 103.602,60$$

#### *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:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

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

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (103.602,60 + 80.197,50)/2 = € 91.900,05$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.  
91.900,05

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermi-

ca e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tamponi per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 59.735,03 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.60.000,00.

#### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

#### ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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
- Est sub 20
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 18

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, è sito al piano terra, a sud del vano scala, con i lati est, sud ed ovest che danno verso l'esterno.



L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni. Da un ingresso si accede alla zona giorno, composta di soggiorno e cucina (soggiorno di m<sup>2</sup> 24.73), quindi alla zona notte passando per un disimpegno (m<sup>2</sup> 4.54) il quale consente l'accesso alla prima camera (m<sup>2</sup> 8.58), al primo bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 5.08) ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 13.88) con bagno privato (m<sup>2</sup> 3.99). L'area scoperta di pertinenza è accessibile dalla zona giorno, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>366.00. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 95.45. Le murature di tamponamento nei lati est, sud ed ovest danno verso l'esterno, mentre nel lato nord sono in comunione con altra proprietà e con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>	<i>coef.</i>			<i>Sup commerciale</i>
<i>Abitazione</i>	<i>95,45</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>= 95,45 mq</i>
<i>Garage</i>	<i>35,30</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>= 17,65 mq</i>
<i>Area scoperta</i>	<i>366,00</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,05</i>	<i>= 18,3 mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>131,4 mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

## RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

## 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 55

Abitazione			Sup. commerciale	113,75	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale

K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*m <sub>q</sub>
		$(K1+3*K2)/4$			$d+(e-d)*c$	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 126 262,50

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 19

<i>Garage</i>		<i>Superficie</i>	35,30	<i>m<sub>q</sub></i>	
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*m <sub>q</sub>
				$(a+b)/2$	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 32 476,00

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

$$€ (126.262,50 + 32.476,00) = €. 158.738,50$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$158.738,50 \times 0,93 = €. 147.626,76$$

*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:

$$\text{€. } (147.626,76 + 111.690,00)/2 = \text{€ } 129.658,38$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene, arrotondando il valore sopra esposto, € 129.658,38.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed un valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di € 84.277,95 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a € 84.000,00.

### **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" con certificazione

«CasaClima».

AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.

--- 000 ---

## **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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **CONFINI**

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

- Nord muratura perimetrale

- 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'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, è sito al piano terra, lato nord-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 23.37), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 4.10) il quale consente l'accesso al primo bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 4.51), alla prima camera (m<sup>2</sup> 14.74), alla una seconda camera (m<sup>2</sup> 8.95) e ad un secondo bagno, cieco (m<sup>2</sup> 3.37) L'area scoperta di pertinenza è accessibile dalla zona giorno e dalla seconda camera, per una superficie catastale di m<sup>2</sup>263.00. L'intonaco è di tipo

civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.91. Le murature di tamponamento nei lati nord ed ovest danno verso l'esterno, mentre nel lato est sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	72,91	<i>mq</i>	x	1,00	=	72,91	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	26,70	<i>mq</i>	x	0,50	=	13,35	<i>mq</i>
<i>Area scoperta</i>	263,00	<i>mq</i>	x	0,05	=	13,15	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b>99,41</b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

#### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

#### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 56

Abitazione			Sup. commerciale	86,06	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 95 526,60

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 21

Garage			Superficie	26,70	mq	
a	b	c	d	e	f	g
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 24 564,00

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

$$€ (95.526,60 + 24.564,00) = € . 120.090,60$$



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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.  
 $120.090,60 \times 0,93 = €. 111.684,24$

#### *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.

$$€./mq \ 850,00 \times \quad mq. \ 99,41 \quad = \quad €. \ 84,498,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (111.684,24 + 84,498,50)/2 = € 98.091,37$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 98.091,37

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di sta-

gnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 63.759,39 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.64.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

### ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano primo, lato nord-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.98), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 2.10) il quale consente l'accesso alla prima camera (m<sup>2</sup> 14.09), ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.35) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5.32). La zona giorno è dotata di un terrazzo, mentre una loggia è a disposizione della prima camera. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona gior-

no mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.41. Le murature di tamponamento nei lati nord ed est danno verso l'esterno, mentre nel lato ovest sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	72,41	<i>mq</i>	x	1,00	=	72,41	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	32,80	<i>mq</i>	x	0,50	=	16,4	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	10,26	<i>mq</i>	x	0,25	=	2,565	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b>91,375</b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel

quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

## 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 57

Abitazione			Sup. commerciale	74,975	mq	
a	b	c	D	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 170,00	€ 87 720,75

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 18

Garage			Superficie	32,80	mq	
			A	b	c	d

					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 30 176,00

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

$$€ (87.720,75 + 30.176,00) = €. 117.896,75$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$117.896,75 \times 0,93 = €. 109.643,94$$

#### *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.

$$€./mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 91,38 \quad = \quad €. \quad 77.668,75$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (109.643,94 + 77.668,75)/2 = € 93.656,35$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.

93.656,35.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 60.876,62 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.61.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## **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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **CONFINI**

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

- Nord vano scala e sub 59
- Est murature perimetrali
- Sud murature perimetrali
- Ovest murature perimetrali 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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano primo, lato sud-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, monovano, ripartito dagli arredi in soggiorno, cottura e camera (m<sup>2</sup> 34.51), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.02) il quale consente l'accesso al bagno, quest'ultimo finestrato (m<sup>2</sup> 7.32). Il monovano è dotato di un terrazzo/ loggia, posto sul lato sud, per una superficie di m<sup>2</sup> 10.05. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità.

Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52.80. Le murature di tamponamento nei lati sud ed est danno verso l'esterno, mentre nel lato ovest sono in comunione con altra proprietà e nel lato nord con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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:

Tipologia	Superficie			coef.		Sup commerciale	
Abitazione	52,80	mq	x	1,00	=	52,80	mq
Garage	20,10	mq	x	0,50	=	10,05	mq
Terrazzo	10,05	mq	x	0,25	=	2,51	mq
<b>Superficie commerciale complessiva</b>						<b>65,36</b>	<b>mq</b>

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

da ritenersi «mediocre».

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### 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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 58

Abitazione			Sup. commerciale	55,3125	mq	
a	b	c	d	e	f	g

		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		$(K1+3*K2)/4$			$d+(e-d)*c$	
0,8	0,4	0,5	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 200,00	€ 66 375,00

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 16

<i>Garage</i>		<i>Superficie</i>	<i>20,10</i>	<i>mq</i>	
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				$(a+b)/2$	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 18 492,00

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

$$€ (66.375,00 + 18.492,00) = €. 84.867,00$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: € 84.867,00 x 0,93 = € 78.926,28

*Dati desunti da indagini dirette*

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

stenza 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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 65,36 = \text{€. } 55.558,13$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (78.926,28 + 55.558,13)/2 = \text{€ } 67.242,20$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 67.242,20.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di € 43.707,43 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a € 44.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## ***LOTTO n. 11***

### **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 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano primo, lato sud-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, monovano, ripartito dagli arredi in soggiorno, cottura e camera (m<sup>2</sup> 29.96), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.95) il quale consente

l'accesso al bagno, quest'ultimo finestrato (m<sup>2</sup> 5.44). Il monovano è dotato di una loggia, posto sul lato ovest, per una superficie di m<sup>2</sup> 5.09. L'intonaco è di tipo civile

abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità. Nel

locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La

superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 47.05. Le murature di tamponamento

nei lati sud ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati est e nord sono in comu-

nione con altra proprietà e nel lato est con vano scala comune. Il posto auto è sito al

piano seminterrato, dotato di saracinesca metallica basculante. Nella tabella di se-

guito 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:

Tipologia	Superficie			coef.	=	Sup commerciale	
Abitazione	47,05	mq	x	1,00	=	47,05	mq
Garage	21,30	mq	x	0,50	=	10,65	mq
Terrazzo	5,09	mq	x	0,25	=	1,27	mq
<b>Superficie commerciale complessiva</b>						<b>58,97</b>	<b>mq</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### 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 opponibile alla procedura.

### RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

### 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 de-  
terminazione 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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 59

Abitazione			Sup. commerciale	48,3225	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,4	0,5	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 200,00	€ 57 987,00

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 17

Garage			Superficie	21,30	mq	
			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 19 596,00

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

$$€ (57.987,00 + 19.596,00) = € 77.583,00$$



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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: € 77.583,00 x 0,93 = € 72.152,16

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 58,97 = \text{€. } 50.126,63$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (72.152,16 + 50.126,63)/2 = \text{€ } 61.139,39$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 61.139,39.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i con-

mini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tam-  
pone per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto  
costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore  
considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli  
alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manuten-  
zione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore  
commerciale di €. 39.740,61, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda  
a €.40.000,00.

#### **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" con certificazione  
«CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANU-  
TENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEO-  
TERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RI-  
SCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA  
PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

#### ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

**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 vano scale sub 82, sub 83 e sub 49
- Sud murature perimetrali
- Ovest corsia comune sub 7

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano primo, lato nord-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.79), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 2.14) il quale consente l'accesso al bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 5.79), alla

prima camera (m<sup>2</sup>13.58) e ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.42). La zona giorno è dotata di un terrazzo/loggia, mentre una loggia è a disposizione della seconda camera, per una superficie totale di m<sup>2</sup> 13.40. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.13. Le murature di tamponamento nei lati nord ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati est e sud sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>			<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>72,13</i>	<i>mq</i>	<i>X</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>72,13</i>	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	<i>37,50</i>	<i>mq</i>	<i>X</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>18,75</i>	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>13,40</i>	<i>mq</i>	<i>X</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>3,35</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b><i>94,23</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 60

Abitazione			Sup. commerciale	75,48	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	

0,5	0,4	0,425	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 170,00	€ 88 311,60
-----	-----	-------	------------	------------	------------	-------------

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 42

<i>Garage</i>		<i>Superficie</i>	37,50	<i>mq</i>		
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	
				Valore nominale	Valore normale	
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq	
				(a+b)/2		
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00		€ 34 500,00

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

$$€ (88.311,60 + 34.500,00) = €. 122.811,60$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$122.811,60 \times 0,93 = €. 114.214,74$$

#### *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

qi = consistenza del bene.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 94,23 = \text{€. } 80.095,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (114.214,74 + 80.095,50)/2 = \text{€ } 97.155,12$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 97.155,12.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di € 63.150,83, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a € 63.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RI-**

SCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA

PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.

--- 000 ---

## **LOTTO n. 13**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano primo 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, è sito al piano primo, lato nord-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 23.17), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 4.01) il quale consente l'accesso al primo bagno, cieco, (m<sup>2</sup> 3.20), alla prima camera (m<sup>2</sup> 9.07), ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.75) ed al secondo bagno, finestra-  
to (m<sup>2</sup> 4.67). La zona giorno è dotata di una loggia/ terrazzo, mentre una loggia è a disposizione della prima camera, per una superficie totale di m<sup>2</sup> 10.26. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nei locali bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.48. Le murature di tamponamento nei lati nord ed est danno verso l'esterno, mentre nei lati sud ed ovest sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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:

Tipologia	Superficie		coef.		Sup commerciale
Abitazione	72,48	mq	x	1,00	= 72,48 mq

<i>Garage</i>	<i>19,08</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>9,54</i>	<i>mq</i>
<i>Posto auto coperto</i>	<i>14,28</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,30</i>	<i>=</i>	<i>4,28</i>	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>10,23</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>2,56</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b><i>88,86</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 61

Abitazione			Sup. commerciale	75,045	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 170,00	€ 87 802,65

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 30

Garage			Superficie	33,36	mq	
			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 30 691,20

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

$$€ (87.802,65 + 30.691,20) = € . 118.493,85$$

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 corret-

tivo per vetustà pari a 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$118.493,85 \times 0,93 = \text{€} \cdot 110.199,24$$

#### *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:

$$V_m = p_i \cdot q_i$$

dove:

$p_i$  = valore unitario

$q_i$  = consistenza del bene.

$$\text{€./mq} \cdot 850,00 \times \text{mq} \cdot 88,87 = \text{€} \cdot 75.538,65$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€} \cdot (110.199,24 + 75.538,65) / 2 = \text{€} \cdot 92.868,95$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 92.868,95.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tamponi per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore

considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 60.364,81, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.60.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, è sito al piano primo, a sud del vano scala, con i lati est, sud ed ovest che danno verso l'esterno.

L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni. Da un ingresso (m<sup>2</sup> 4.21), si accede alla zona giorno, composto di soggiorno e cucina (rispettivamente di m<sup>2</sup> 24.73 e m<sup>2</sup> 11.25) , quindi alla zona notte passando per un disimpegno (m<sup>2</sup> 4.69) il quale consente l'accesso alla prima camera (m<sup>2</sup> 9.31), al primo bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 5.10) ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.00) con bagno privato (m<sup>2</sup> 3.98). La zona gior-

no è dotata di una loggia/ terrazzo, mentre una loggia è a disposizione della cucina, per una superficie totale di m<sup>2</sup> 21.02. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 95.76. Le murature di tamponamento nei lati est, sud ed ovest danno verso l'esterno, mentre nel lato nord sono in comunione con altra proprietà e con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>	<i>coef.</i>			<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>95,76</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>95,76 mq</i>
<i>Garage</i>	<i>20,54</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>10,27 mq</i>
<i>Posto auto coperto</i>	<i>15,75</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,30</i>	<i>=</i>	<i>4,73 mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>21,02</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>5,26 mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>116,01</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

## **RISPONDEZZA URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità ri-

spetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 62

Abitazione			Sup. commerciale	101,015	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 170,00	€ 118 187,55

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub.32



Garage		Superficie	36,29	mq	
		a	b	c	d
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 33 386,80
				Totale	€ 151 574,35

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

$$€ (118.187,55 + 33.386,80) = €. 151.574,35$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$151.574,35 \times 0,93 = €. 140.964,12$$

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 116,01 = \text{€. } 98.608,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (140.964,12 + 98.608,50)/2 = \text{€ } 119.786,31$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 119.786,31.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di € 77.861,10, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a € 78.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA**

PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.

--- 000 ---

## **LOTTO n. 15**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione posta al piano primo 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, è sito al piano primo, lato nord-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.82), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 3.91) il quale consente l'accesso al primo bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 4.60), alla prima camera (m<sup>2</sup> 14.73), ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 8.83) ed al secondo bagno, cieco, (m<sup>2</sup> 3.16). La zona giorno è dotata di una loggia/ terrazzo, mentre una loggia è a disposizione della seconda camera, per una superficie totale di m<sup>2</sup> 15.10.

L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nei locali bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 71.79. Le murature di tamponamento nei lati nord ed ovest danno verso l'esterno, mentre nel lato est sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>
<i>Abitazione</i>	<i>71,79</i>	<i>Mq</i>	<i>x 1,00</i>	<i>=</i>	<i>71,79 mq</i>
<i>Garage</i>	<i>25,20</i>	<i>Mq</i>	<i>x 0,50</i>	<i>=</i>	<i>12,60 mq</i>

Terrazzo	15,10	Mq	x	0,25	=	3,78	mq
<b>Superficie commerciale complessiva</b>						<b>88,17</b>	<b>mq</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 63

Abitazione			Sup. commerciale	75,565	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,4	0,425	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 170,00	€ 88 411,05

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 26

Garage		Superficie	25,20	mq		
		a	b	c	d	
				Valore nominale	Valore normale	
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2		
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 23 184,00

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

$$€ (88.411,05 + 23.184,00) = € . 111.595,05$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$111.595,05 \times 0,93 = \text{€} . 103.783,38$$

*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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 88,17 = \text{€} . 74.940,25$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€} . (103.783,38 + 74.940,25)/2 = \text{€} 89.361,82$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.  
89.361,82.

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore

commerciale di €. 58.085,18 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.58.000,00.

## **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

## **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano secondo, lato nord-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 23.20), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 2.04) il quale consente l'accesso alla prima camera (m<sup>2</sup> 14.49), ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.05) ed al bagno (m<sup>2</sup> 5.34). La zona giorno è dotata di un terrazzo, mentre una loggia è a disposizione della prima camera, per un totale di m<sup>2</sup> 10.03. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte.

Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m

La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 72.77. Le murature di tamponamento nei lati nord ed est danno verso l'esterno, mentre nel lato ovest sono in comu-

nione con altra proprietà e nel lato sud con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>72,77</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>72,77</i>	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	<i>25,58</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>12,79</i>	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>10,03</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>2,51</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b><i>88,07</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 64

Abitazione			Sup. commerciale	75,2775	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,5	0,5	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 200,00	€ 90 333,00

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 15

Garage		Superficie	25,58	mq		
		a	b	c	d	
				Valore nominale	Valore normale	
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2		

			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 23 533,60

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

$$€ (90.333,00 + 23.533,60) = €. 113.866,60$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$113.866,60 \times 0,93 = €. 105.895,92$$

#### *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.

$$€./mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 88,07 \quad = \quad €. \quad 74.857,38$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (105.895,92 + 74.857,38)/2 = € 90.376,65$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.

90.376,65

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 58.744,82, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.59.000,00.

#### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

#### ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano primo, lato sud-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, monovano, ripartito dagli arredi in soggiorno, cottura e camera (m<sup>2</sup> 34.53), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 0.87) il quale consente l'accesso al bagno, quest'ultimo finestrato (m<sup>2</sup> 6.72). Il monovano è dotato di una loggia/ terrazzo, posto sul lato sud, per una superficie di m<sup>2</sup> 10.74. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52.02. Le murature di tamponamento nei lati sud ed est danno verso l'esterno, mentre nel lato ovest sono in comunione con altra proprietà ed a nord con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>52,02</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>52,02</i>	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	<i>16,20</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>8,10</i>	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>10,74</i>	<i>Mq</i>	<i>x</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>2,69</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b><i>62,81</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

## **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.

## RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

## 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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 65

Abitazione			Sup. commerciale	54,705	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	



0,8	0,5	0,575	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 230,00	€ 67 287,15

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 37

<i>Garage</i>		<i>Superficie</i>	<i>16,20</i>	<i>mq</i>	
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 14 904,00

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

$$€ (67.287,15 + 14.904,00) = € . 82.191,15$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: € . 82.191,15 x 0,93 = € . 76.437,72

#### *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:

pi = valore unitario

qi = consistenza del bene.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 62,81 = \text{€. } 53.384,25$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (76.437,72 + 53.384,25)/2 = \text{€ } 64.910,99$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.  
64.910,99.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tamponi per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 42.192,14, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.42.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.

--- 000 ---

## **LOTTO n. 18**

### **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 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano secondo, lato sud-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, monovano, ripartito dagli arredi in soggiorno, cottura e camera (m<sup>2</sup> 30.91), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.90) il quale consente l'accesso al bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 5.17). Il monovano è dotato di una loggia, posta sul lato ovest, per una superficie di m<sup>2</sup> 4.81. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 47.39. Le murature di tamponamento nei lati sud ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati nord ed est sono in comunione con altra proprietà e nel lato est anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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:

Tipologia	Superficie	coef.	Sup commerciale
-----------	------------	-------	-----------------

Abitazione		47,39	mq	x	1,00	=	47,39	mq	
Garage		15,25	mq	x	0,50	=	7,63	mq	
Terrazzo		4,81	mq	x	0,25	=	1,20	mq	
<b>Superficie commerciale complessiva</b>								<b>56,22</b>	<b>mq</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 66

Abitazione			Sup. commerciale	48,5925	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,5	0,575	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 230,00	€ 59 768,78

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 36

Garage			Superficie	15,25	mq	
			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 14 030,00

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

$$€ (59.768,78 + 14.030,00) = € 73.798,78$$

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 corret-

tivo per vetustà pari a 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: € 73.798,78 x 0,93 = € 68.632,86

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 56,22 = \text{€. } 47.784,88$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (68.632,86 + 47.784,88)/2 = \text{€ } 58.208,87$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 58.208,87.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 37.835,76, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.38.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

### ***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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

## 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 e corsia comune sub 7
- Sud muratura perimetrale
- Ovest sub 40

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano secondo, lato nord-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.81), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 2.02) il quale consente l'accesso al bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 5.36), alla prima camera (m<sup>2</sup> 13.78) e ad una seconda camera (m<sup>2</sup> 14.56). La zona giorno è dotata di una loggia/ terrazzo, mentre una loggia è a disposizione della seconda camera, per un totale di m<sup>2</sup> 16.60. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per

un'altezza di circa 1,30ml La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 71.95.

Le murature di tamponamento nei lati nord ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati est e sud sono in comunione con altra proprietà e nel lato sud anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	71,95	<i>mq</i>	x	1,00	=	71,95	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	17,90	<i>mq</i>	x	0,50	=	8,95	<i>mq</i>
<i>Posto auto coperto</i>	15,75	<i>mq</i>	x	0,30	=	4,73	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	16,60	<i>mq</i>	x	0,25	=	4,15	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b>89,78</b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel

quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 67

Abitazione			Sup. commerciale	76,1	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,5	0,5	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 200,00	€ 91 320,00

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 39

Garage		Superficie	33,65	mq	
		a	b	c	d
				Valore nominale	Valore normale

			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 30 958,00

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

$$€ (91.320,00 + 30.958,00) = €. 122.278,00$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$122.278,00 \times 0,93 = €. 113.718,54$$

#### *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.

$$€./mq \ 850,00 \times \quad mq. \ 89,78 \quad = \quad €. \ 76.308,75$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (113.718,54 + 76.308,75)/2 = € 95.013,65$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.

95.013,65.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 61.758,87, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.62.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

## **LOTTO n. 20**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione sviluppata sui piani terzo e quarto, lato nord, 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, si sviluppa sui piani terzo e quarto, lato nord. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 38.65), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 6.33) il quale consente l'accesso al primo bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 4.73), alla prima camera (m<sup>2</sup> 10.54), alla seconda camera (m<sup>2</sup> 11.08), al secondo bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 6.81), quindi alla terza camera (m<sup>2</sup> 18.68). La zona giorno è dotata di una loggia/ terrazzo ad ovest e di un secondo terrazzo sul lato est, accessibile anche dalla

terza camera, per un totale di m<sup>2</sup> 38.27. Al piano quarto, è presente un solarium della superficie di m<sup>2</sup> 50.70, accessibile da una botola posta nel terrazzo est.

L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nel

locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 117.66. Le murature di tamponamento nei lati nord, est ed ovest danno verso l'esterno, mentre nel lato sud sono in comunione con altra proprietà e con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano

seminterrato, dotato di saracinesca 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:

Tipologia	Superficie	coef.	Sup commerciale
Abitazione	117,66	<i>mq</i> x 1,00	= 117,66 <i>mq</i>

Garage	27,00	mq	x	0,50	=	13,50	mq
Solarium	50,70	mq	x	0,15	=	7,61	mq
Terrazzo	38,27	mq	x	0,25	=	9,57	mq
<b>Superficie commerciale complessiva</b>						<b>148,33</b>	<b>mq</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 71

Abitazione			Sup. commerciale	134,83	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,3	1	0,825	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 330,00	€ 179 327,23

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 41

Garage			Superficie	27,00	mq	
			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*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:

$$€ (179.327,23 + 24.840,00) = € . 204.167,23$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i

primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$204.167,23 \times 0,93 = \text{€} . 189.875,46$$

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 148,33 = \text{€} . 126.082,63$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€} . (189.875,46 + 126.082,63)/2 = \text{€} 157.979,04$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €.  
157.979,04.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manuten-

zione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 102.686,38, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.103.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

### ***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, cat. C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 14 Sup. Catast. m<sup>2</sup> 16 R.C€. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

## 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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano terzo, lato sud-est. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 27.04), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 3.79) il quale consente l'accesso al bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 5.26) ed alla camera (m<sup>2</sup> 15.09). La zona giorno è dotata di una loggia/ terrazzo a sud, accessibile anche dalla camera, di m<sup>2</sup> 20.33. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità immobiliare. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 61.88. Le murature di tamponamento nei lati sud ed est danno verso l'esterno, mentre nel lato ovest sono in comunione con altra proprie-

tà e nel lato nord con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca metallica basculante. Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	61,88	<i>mq</i>	x	1,00	=	61,88	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	15,64	<i>mq</i>	x	0,50	=	7,82	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	20,33	<i>mq</i>	x	0,25	=	5,08	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b>74,78</b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 72

Abitazione			Sup. commerciale	66,9625	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,8	0,8	0,8	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 320,00	€ 88 390,50

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 38

Garage		Superficie	15,64	mq		
		a	b	c	d	
				Valore nominale	Valore normale	
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2		

			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 14 388,80

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

$$€ (88.390,50 + 14.388,80) = €. 102.779,30$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$102.779,30 \times 0,93 = €. 95.584,74$$

*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.

$$€./mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 74,78 \quad = \quad €. \quad 63.565,13$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (95.584,74 + 63.565,13)/2 = € 79.574,93$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 79.574,93.

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 51.723,71, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.52.000,00.

#### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

#### ***LOTTO n. 22***

#### **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 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **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'immobile in oggetto, facente parte del corpo ovest del complesso, è sito al piano terzo, lato sud-ovest. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 22.45), si accede ad un piccolo disimpegno (m<sup>2</sup> 1.14) il quale consente l'accesso al bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 5.17) ed alla camera (m<sup>2</sup> 13.97). La zona giorno è dotata di una loggia ad ovest, di m<sup>2</sup> 4.82. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per l'intera unità immobiliare. Nel locale bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30m. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup> 52.64. Le murature di tamponamento nei lati sud ed ovest danno verso l'esterno, mentre nei lati nord ed est sono in comunione con altra proprietà e nel lato est anche con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>52,64</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>52,64 mq</i>
<i>Garage</i>	<i>27,45</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>13,73 mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>4,82</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>1,21 mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>67,57</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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 opponibile alla procedura.

**RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

**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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 73

Abitazione			Sup. commerciale	53,845	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	

0,8	0,8	0,8	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 320,00	€ 71 075,40

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 20

<i>Garage</i>		<i>Superficie</i>	27,45	<i>mq</i>	
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 25 254,00

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

$$€ (71.075,40 + 25.254,00) = €. 96.329,40$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 96.329,40 x 0,93 = €. 89.586,30

#### *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:

pi = valore unitario

qi = consistenza del bene.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 67,57 = \text{€. } 57.434,50$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (89.586,30 + 57.434,50)/2 = \text{€ } 73.510,40$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 73.510,40.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tamponi per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 47.781,76, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.48.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.

--- 000 ---

## **LOTTO n. 23**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Abitazione sviluppata sui piani terzo e quarto, lato nord, 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 pS1, cat. C/6 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 58 Sup. Catast. m<sup>2</sup> 55 R.C.€ 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### **CONFINI**

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

- Nord murature perimetrali

- Est murature perimetrali

- Sud vano scala e sub 75

- Ovest murature perimetrali

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

- Nord corsia comune sub 7

- Est sub 32 e murature perimetrali

- Sud murature perimetrali

- Ovest vano scala e sub 10

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto, facente parte del corpo est del complesso, si sviluppa sui piani terzo e quarto, lato nord. L'accesso avviene da vano scala e corridoio comuni.

Dall'ambiente principale, adibito a zona giorno (m<sup>2</sup> 38.65), si accede ad un disimpegno (m<sup>2</sup> 6.33) il quale consente l'accesso al primo bagno, finestrato (m<sup>2</sup> 4.73), alla prima camera (m<sup>2</sup> 11.08), alla seconda camera (m<sup>2</sup> 10.54), al secondo bagno, finestrato, (m<sup>2</sup> 6.81), quindi alla terza camera (m<sup>2</sup> 18.68). La zona giorno è dotata di una loggia/ terrazzo ad est e di una seconda loggia terrazzo sul lato ovest, la prima camera è dotata di una loggia/terrazzo lato ovest, per un totale di m<sup>2</sup> 38.60. Al piano quarto, è presente un solarium della superficie di m<sup>2</sup> 50.17, accessibile da una botola sita nella loggia ad est. L'intonaco è di tipo civile abitazione con tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica per la zona giorno mentre in parchetti in rovere verniciato per la zona notte. Nei locali bagno è presente una piastrellatura verticale per un'altezza di circa 1,30ml. La superficie lorda dell'unità abitativa è di circa m<sup>2</sup>117.66. Le murature di tamponamento nei lati nord, est ed ovest danno verso l'esterno, mentre nel lato sud sono in comunione con altra proprietà e con vano scala comune. Il posto auto è sito al piano seminterrato, dotato di saracinesca metallica basculante.

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

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>			<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>	
<i>Abitazione</i>	<i>117,66</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>1,00</i>	<i>=</i>	<i>117,66</i>	<i>mq</i>
<i>Garage</i>	<i>63,70</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,50</i>	<i>=</i>	<i>31,85</i>	<i>mq</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>38,60</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,15</i>	<i>=</i>	<i>5,79</i>	<i>mq</i>
<i>Soalrium</i>	<i>50,17</i>	<i>mq</i>	<i>x</i>	<i>0,25</i>	<i>=</i>	<i>12,54</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>						<b><i>167,84</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava occupata con contratto di locazione registrato in data 17/04/2015 e scadente al 30/04/2023 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono non esserci pendenze a carico dell'unità, tali da essere considerate costi pendenti in quanto definiti con proprio piano di rientro per il sospeso.

### **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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria A/2 mapp. n. 460 sub. 74

Abitazione			Sup. commerciale	135,99	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,3	1	0,825	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 330,00	€ 180 870,03

Categoria C/6 mapp. n. 460 sub. 33

Garage			Superficie	63,70	mq	
			a	b	c	d
					Valore nominale	Valore normale
			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	

			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 58 604,00
--	--	--	----------	------------	----------	-------------

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

$$€ (180.870,03 + 58.604,00) = €. 239.474,03$$

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €.

$$239.474,03 \times 0,93 = €. 222.710,82$$

*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.

$$€./mq \ 850,00 \times \quad mq. \ 167,84 \quad = \quad €. \ 142.666,13$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$€. (222.710,82 + 142.666,13)/2 = \quad € \ 182.688,47$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 182.688,47.

**VALORE DI REALIZZO DEL BENE**

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere

giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando con l'acquisto privato e l'uso di boiler a tamponi per l'acqua calda sanitaria e stufette campali elettriche che incidono sull'alto costo di gestione e che ne modificano la valutazione energetica iniziale. Ulteriore considerazione è relativa al periodo di stagnazione del mercato immobiliare per gli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 118.747,51, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.119.000,00.

### **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" con certificazione «CasaClima».

**AL MOMENTO ATTUALE, LA STESSA RISULTEREBBE FALSATA PER LA MANCANZA DI MANUTENZIONE E FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO POMPA DI CALORE – GEOTERMIA, IN QUANTO GLI APPARTAMENTI OCCUPATI SI STANNO SERVENDO DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, IN TOTALE ASSENZA DI ACQUA CALDA, ALTERNATIVI CHE ALTERANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA DI CALCOLO ORIGINARIO.**

--- 000 ---

### ***LOTTO n. 24***

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

Magazzino/ripostiglio sito 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord sub 43
- Est corsia comune sub 7
- Sud murature perimetrali
- Ovest sub 43

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto, posto al piano interrato, risulta essere un magazzino di piccole dimensioni sito al termine della corsia di manovra. Le pareti sono di tipo "Lecabloc", il pavimento è in cemento a vista liscio e trattato al quarzo. Superficie lorda circa m<sup>2</sup> 6.33. 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>	<i>coef.</i>	<i>Sup commerciale</i>
------------------	-------------------	--------------	------------------------

Magazzino	2,13	mq	x	0,50	=	1,07	mq
<b>Superficie commerciale complessiva</b>						<b>1,07</b>	<b>mq</b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie)

e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria C/2 mapp. n. 460 sub. 46

Magazzino			Sup. commerciale	1,065	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		$(K1+3*K2)/4$			$d+(e-d)*c$	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 1 182,15

Il valore del bene è di €. 1.182,15

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 1.182,15 x 0,93 = €. 1.099,38

*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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 1,07 = \text{€. } 905,25$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (1099,38 + 905,25)/2 = \text{€ } 1.002,32$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in €. 1.002,32.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 651,50, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.1.000,00.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il presente immobile non è soggetto al rilascio di attestato di prestazione energetica per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i.

--- 000 ---

## ***LOTTO n. 25***

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Magazzino/ripostiglio sito 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### 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

L'immobile in oggetto, posto al piano interrato, risulta essere un magazzino di piccole dimensioni sito al termine del vano scala del corpo ovest. Esso è dotato di porta metallica a battente. Le pareti sono di tipo "Lecabloc", il pavimento è in cemento a vista lisciato e trattato al quarzo. Superficie lorda circa m<sup>2</sup> 3.23. Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>		<i>Sup commerciale</i>
<i>Magazzino</i>	3,23	<i>mq</i>	<i>x</i>	0,50	= 1,62 <i>mq</i>



**Superficie commerciale complessiva**

**1,62 mq**

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria C/2 mapp. n. 460 sub. 48

Magazzino			Sup. commerciale	1,615	mq	
a	b	c	d	e	f	g
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		(K1+3*K2)/4			d+(e-d)*c	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 1 792,65

Il valore del bene è di €. 1.792,65

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 1.792,65 x 0,93 = €. 1.667,16

#### *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:

$$Vm = pi * qi$$

dove:

pi = valore unitario

qi = consistenza del bene.

$$€./mq \quad 850,00 \times \quad mq. \quad 1,62 \quad = \quad €. \quad 1.372,75$$

Mediando i due valori si ottiene:

€. (1.667,16 + 1.372,75)/2 = € 1.519,96

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene, arrotondando il valore sopra esposto, €. 1.519,96.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 987,97, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.1.000,00.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il presente immobile non è soggetto al rilascio di attestato di prestazione energetica per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i.

--- 000 ---

## ***LOTTO n. 26***

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Magazzino/ripostiglio sito 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### 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

L'immobile in oggetto, posto al piano interrato, risulta essere un magazzino di piccole dimensioni sito al termine del vano scala del corpo ovest. Esso è dotato di porta metallica a battente. Le pareti sono di tipo "Lecabloc", il pavimento è in cemento a vista liscio e trattato al quarzo. Superficie lorda circa m<sup>2</sup> 5.71. 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>	<i>Sup commerciale</i>		
<i>Magazzino</i>	<i>5,71</i>	<i>mq</i>	<i>x 0,50</i>	<i>=</i>	<i>2,86</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>2,86</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### **RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### **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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria C/2 mapp. n. 460 sub. 49

Magazzino	Sup. commerciale	2,855	mq	
-----------	------------------	-------	----	--

<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
		K			Valore nominale	Valore normale
K1	K2		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
		$(K1+3*K2)/4$			$d+(e-d)*c$	
0,5	0,2	0,275	€ 1 000,00	€ 1 400,00	€ 1 110,00	€ 3 169,05

Il valore del bene è di €. 3.169,05

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 3.169,05 x 0,93 = €. 2.947,20

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 2,86 = \text{€. } 2.426,75$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (2.947,20 + 2.426,75)/2 = \text{€ } 2.686,98$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 2.686,98.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 1.746,53 valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.2.000,00.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il presente immobile non è soggetto al rilascio di attestato di prestazione energetica per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i.

--- 000 ---

## ***LOTTO n. 27***

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

Posto auto sito 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

## 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

L'immobile in oggetto, sito al piano interrato, risulta essere un posto auto aperto, disposto lungo la corsia comune di manovra del corpo est. Esso è privo di pareti di ripartizione e di saracinesca. Il pavimento è in cemento a vista liscio e trattato al quarzo. Superficie lorda circa m<sup>2</sup> 21.45. Nella tabella di seguito esposta è effettuato il calcolo della superficie commerciale del bene immobile con utilizzo dei coefficienti di ragguglio delle superfici secondarie a quella principale come determinati dalla norma UNI 10750/2010 ed ulteriormente integrati da alcuni coefficienti desunti dalle consuetudini locali:

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>	<i>coef.</i>	<i>Sup commerciale</i>
<i>Posto auto</i>	<i>21,45 mq</i>	<i>x 0,50</i>	<i>= 10,73 mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>			<b><i>10,73 mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».



## 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

## 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria C/2 mapp. n. 460 sub. 22

Garage		Superficie	10,73	mq	
		a	b	c	d
				Valore nominale	Valore normale

			Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 9 867,00

Il valore del bene è di €. 9.867,00

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 9.867,00 x 0,93 = €. 9.176,28

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 10,73 = \text{€. } 9.116,25$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (9.176,28 + 9.116,25)/2 = \text{€ } 9.146,27$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 9.146,27.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare dovuto agli alti tassi di interesse bancario che lo condizionano.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 5.945,07, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.6.000,00.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il presente immobile non è soggetto al rilascio di attestato di prestazione energetica per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i.

--- 000 ---

#### ***LOTTO n. 28***

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

Posto auto coperto sito 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

### 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

L'immobile in oggetto, sito al piano interrato, risulta essere un posto auto aperto, disposto lungo la corsia comune di manovra del corpo est. Esso è privo di pareti di ripartizione e di saracinesca. Il pavimento è in cemento a vista liscio e trattato al quarzo. Superficie lorda circa m<sup>2</sup> 18.43. 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>	<i>Sup commerciale</i>		
<i>Posto auto</i>	<i>18,43</i>	<i>mq</i>	<i>x 0,50</i>	<i>=</i>	<i>9,22</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>9,22</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

### STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

### RISPONDEZZA 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 dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria C/2 mapp. n. 460 sub. 23

Garage		Superficie	9,22	mq	
		a	b	c	d
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq

					(a+b)/2	
			€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 8 477,80

Il valore del bene è di €. 8.477,80

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 8.477,80 x 0,93 = €. 7.884,30

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 9,22 = \text{€. } 7.832,75$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (7.884,30 + 7.832,75)/2 = \text{€ } 7.858,53$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 7.858,53.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere

giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condomini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare considerando gli alti tassi bancari.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed il valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 5.108,04, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.5.000,00.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il presente immobile non è soggetto al rilascio di attestato di prestazione energetica per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i.

--- 000 ---

### ***LOTTO n. 29***

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

Posto auto coperto sito 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, cat. 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 C2-30 S.R.L., P.Iva 04124720261.

## CONFINI

In senso orario procedendo da nord sono:

- Nord murature perimetrali
- Est sub 28
- Sud corsia comune sub 7
- Ovest sub 26

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto, sito al piano interrato, risulta essere un posto auto aperto, disposto lungo la corsia comune di manovra del corpo est. Esso è privo di pareti di ripartizione e di saracinesca. Il pavimento è in cemento a vista liscio e trattato al quarzo. Superficie lorda circa m<sup>2</sup> 21.40. 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>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>		<i>coef.</i>	<i>Sup commerciale</i>		
<i>Magazzino</i>	<i>21,40</i>	<i>mq</i>	<i>x 0,50</i>	<i>=</i>	<i>10,70</i>	<i>mq</i>
<b><i>Superficie commerciale complessiva</i></b>					<b><i>10,70</i></b>	<b><i>mq</i></b>

Lo stato conservativo, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi «mediocre».

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'unità risultava libera.

## RISPONDEZZA URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità ri-



spetto ai grafici di progetto allegati ai titoli autorizzativi.

### ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso dall'Amministratore del complesso condominiale, nel quale è inserita l'unità oggetto di stima, emergono esserci pendenze a carico dell'unità, a causa delle difficoltà di gestione e ripartizione delle spese, nonché per nei rispettivi pagamenti.

### 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 K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) calcolato sulla base della formula:

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

Categoria C/2 mapp. n. 460 sub. 27

Garage		Superficie	10,70	mq	
		a	b	c	d
				Valore nominale	Valore normale
		Valore minimo	Valore max	unitario	f*mq
				(a+b)/2	
		€ 790,00	€ 1 050,00	€ 920,00	€ 9 844,00

Il valore del bene è di €. 9.844,00

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 0,93 (derivato dagli anni di vita dell'immobile e sottraendo i primi 5 anni quali stato di conduzione normale) ogni anno di ottenendo: €. 9.844,00 x 0,93 = €. 9.154,92

#### *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.

$$\text{€./mq } 850,00 \times \text{mq. } 10,70 = \text{€. } 9.095,00$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$\text{€. } (9.154,92 + 9.095,00)/2 = \text{€ } 9.124,96$$

Il sottoscritto quindi stima il più probabile valore commerciale del bene in € 9.124,96.

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

Considerando la situazione di fatto che ritrova l'unità immobiliare al limite di essere giudicata "inagibile" in quanto l'impianto centralizzato, composto da sonda geotermica e pompa di calore, risulta non più funzionante e quindi l'intero immobile privo di riscaldamento, in totale assenza di acqua calda, fatto salvo degli artifici che i condo-

mini ancora residenti stanno adottando e ulteriormente considerato il periodo di stagnazione del mercato immobiliare considerando gli alti tassi bancari.

Lo scrivente ritiene equa una riduzione di valore pari al 20% per lo stato di manutenzione ed i valore pari al 15% per il periodo di stagnazione, pervenendo ad un valore commerciale di €. 5.931,22, valore ponderato "di Realizzo", valore che si arrotonda a €.6.000,00.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il presente immobile non è soggetto al rilascio di attestato di prestazione energetica per gli effetti del D.Lgs. 192/05 del 19/08/2005 e s.m.i.

--- 000 ---

### **DATI RIEPILOGATIVI**

<b>LOTTO</b>	<b>VALORE COMMERCIALE</b>	<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>
1	€ 261 468,00	€ 210 000,00
2	€ 99 788,57	€ 65 000,00
3	€ 73 054,07	€ 47 000,00
4	€ 63 953,97	€ 42 000,00
5	€ 95 761,16	€ 62 000,00
6	€ 91 900,05	€ 60 000,00
7	€ 129 658,38	€ 84 000,00
8	€ 98 091,37	€ 64 000,00
9	€ 93 656,35	€ 61 000,00
10	€ 67 242,20	€ 44 000,00
11	€ 61 139,39	€ 40 000,00
12	€ 97 155,12	€ 63 000,00
13	€ 92 868,95	€ 60 000,00

14		€ 119 786,31		€ 78 000,00
15		€ 89 361,82		€ 58 000,00
16		€ 90 376,65		€ 59 000,00
17		€ 64 910,99		€ 42 000,00
18		€ 58 208,87		€ 38 000,00
19		€ 95 013,65		€ 62 000,00
20		€ 157 979,04		€ 103 000,00
21		€ 79 574,93		€ 52 000,00
22		€ 73 510,40		€ 48 000,00
23		€ 182 688,47		€ 119 000,00
24		€ 1 002,32		€ 1 000,00
25		€ 1 519,96		€ 1 000,00
26		€ 2 686,98		€ 2 000,00
27		€ 9 146,27		€ 6 000,00
28		€ 7 858,53		€ 5 000,00
29		€ 6 124,96		€ 6 000,00
		€ 2 365 487,73		€ 1 565 000,00

La sommatoria dei valori assunti deriva utilizzando i due metodi di valutazione precedentemente descritti, interpolando i valori, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura e dello stato di conservazione.

Sullo stato di manutenzione dell'immobile è stata riservata particolare attenzione in quanto lo stesso presenta criticità che non permettono un immediato utilizzo dei beni a meno di una ristrutturazione edilizia ed impiantistica i cui costi valutati risultano avere una incidenza rilevante in termini di ripartizione sulle diverse unità, siano esse

oggetto della presente stiam, sia di proprietà di terzi.

***Si ritiene quindi giusto ed equo assegnare, per l'intero compendio, il seguente valore poonderato di € 1.565.000,000 (diconsi unmilionequinquecentosessantacinquemila/00Euro).***

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Cornuda, li 06.03.2024

Elvis Arch. De Rossi



ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI CONSERVATORI della provincia di TREVISO  
ELVIS DE ROSSI  
n° 1439  
sezione A settore architettura  
ARCHITETTO

## ALLEGATI

### LOTTO 1:

1. Visura camerale società C 2-30 s.r.l.;
2. Documento legale rappresentante;
3. Documentazione fotografica;
4. Estratto di mappa;
5. Visura catastale.

### LOTTE DA 2 A 29 – DOCUMENTAZIONE COMUNE A TUTTI I LOTTI:

1. Visura camerale società C 2-30 s.r.l.
2. Documento legale rappresentante;
3. Documentazione fotografica;
4. Estratto di mappa;
5. Visura catastale;
6. Elaborato planimetrico con indicazione proprietà;
7. Elenco subalterni.

### LOTTO 2:

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 3:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 4:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 5:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 6:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 7:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 8:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 9:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 10:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 11:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 12:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 13:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 14:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 15:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 16:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 17:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 18:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 19:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 20:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 21:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 22:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 23:**

1. Contratto di locazione;

2. Planimetrie catastali;

**LOTTO 24:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 25:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 26:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 27:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 28:**

1. Planimetrie catastali;

**LOTTO 29:**

1. Planimetrie catastali;

**SOMMARIO**

COMMITTENTE .....	1
PROPRIETA':.....	1
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	2
VALUTAZIONE IMMOBILIARE: .....	3
DIVISIBILITA' DEI BENI .....	3
LOTTO 1 .....	4
CONFINI .....	5
PROVENIENZA .....	5
TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
DESCRIZIONE DEL BENE .....	6
VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA .....	7



	VALORE DEL BENE.....	12
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	13
	ANALISI GENERALE COMUNE ai LOTTI da 2 a 29.....	14
	PROVENIENZA .....	14
	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	15
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	17
	VALORE COMMERCIALE DEI BENI.....	18
	SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI.....	20
	LOTTO n. 2 .....	20
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	20
	PROPRIETA'.....	21
	CONFINI .....	21
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	21
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	22
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	23
	ONERI CONDOMINIALI .....	23
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	23
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	25
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	26
	LOTTO n. 3 .....	26
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	26
	PROPRIETA'.....	26
	CONFINI .....	27
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	27

	STATO DI OCCUPAZIONE .....	28
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	28
	ONERI CONDOMINIALI .....	28
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	28
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	30
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	31
	LOTTO n. 4 .....	31
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	31
	PROPRIETA' .....	32
	CONFINI .....	32
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	32
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	33
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	33
	ONERI CONDOMINIALI .....	33
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	34
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	36
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	36
	LOTTO n. 5 .....	36
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	36
	PROPRIETA' .....	37
	CONFINI .....	37
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	37
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	39
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	39
	ONERI CONDOMINIALI .....	39
		170

	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	39
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	41
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	41
	LOTTO n. 6 .....	42
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	42
	PROPRIETA' .....	42
	CONFINI .....	42
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	43
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	44
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	44
	ONERI CONDOMINIALI .....	44
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	44
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	46
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	47
	LOTTO n. 7 .....	47
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	47
	PROPRIETA' .....	48
	CONFINI .....	48
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	48
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	50
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	50
	ONERI CONDOMINIALI .....	50
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	50
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	52
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	52

LOTTO n. 8 .....	53
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	53
PROPRIETA'.....	53
CONFINI .....	53
DESCRIZIONE DEL BENE .....	54
STATO DI OCCUPAZIONE .....	55
RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	55
ONERI CONDOMINIALI .....	55
VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	55
VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	57
CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	58
LOTTO n. 9 .....	58
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	58
PROPRIETA'.....	59
CONFINI .....	59
DESCRIZIONE DEL BENE .....	59
STATO DI OCCUPAZIONE .....	60
RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	60
ONERI CONDOMINIALI .....	60
VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	61
VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	63
CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	63
LOTTO n. 10 .....	63
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	64
PROPRIETA'.....	64

	CONFINI .....	64
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	65
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	66
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	66
	ONERI CONDOMINIALI .....	66
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	66
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	68
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	68
	LOTTO n. 11 .....	69
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE .....	69
	PROPRIETA' .....	69
	CONFINI .....	69
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	70
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	71
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	71
	ONERI CONDOMINIALI .....	71
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	71
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	73
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	74
	LOTTO n. 12 .....	74
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE .....	74
	PROPRIETA' .....	75
	CONFINI .....	75
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	75
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	76

	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	76
	ONERI CONDOMINIALI .....	77
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	77
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	79
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	79
	LOTTO n. 13 .....	79
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	80
	PROPRIETA'.....	80
	CONFINI .....	80
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	81
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	82
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	82
	ONERI CONDOMINIALI .....	82
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	82
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	84
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	85
	LOTTO n. 14 .....	85
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	85
	PROPRIETA'.....	86
	CONFINI .....	86
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	86
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	87
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	87
	ONERI CONDOMINIALI .....	88
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	88

	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	90
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	90
	LOTTO n. 15 .....	90
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	91
	PROPRIETA'.....	91
	CONFINI .....	91
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	92
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	93
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	93
	ONERI CONDOMINIALI .....	93
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	93
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	95
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	96
	LOTTO n. 16 .....	96
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	96
	PROPRIETA'.....	96
	CONFINI .....	97
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	97
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	98
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	98
	ONERI CONDOMINIALI .....	98
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	98
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	100
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	101
	LOTTO n. 17 .....	101
		175

	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	101
	PROPRIETA'.....	102
	CONFINI .....	102
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	102
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	103
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	104
	ONERI CONDOMINIALI .....	104
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	104
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	106
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	106
	LOTTO n. 18 .....	107
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	107
	PROPRIETA'.....	107
	CONFINI .....	107
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	108
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	109
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	109
	ONERI CONDOMINIALI .....	109
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	109
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	111
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	112
	LOTTO n. 19 .....	112
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	112
	PROPRIETA'.....	113
	CONFINI .....	113
		176



	DESCRIZIONE DEL BENE .....	113
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	114
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	114
	ONERI CONDOMINIALI .....	114
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	115
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	117
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	117
	LOTTO n. 20 .....	117
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	118
	PROPRIETA'.....	118
	CONFINI .....	118
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	119
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	120
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	120
	ONERI CONDOMINIALI .....	120
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	120
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	122
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	123
	LOTTO n. 21 .....	123
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	123
	PROPRIETA'.....	124
	CONFINI .....	124
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	124
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	125
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	125
		177

	ONERI CONDOMINIALI .....	125
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	125
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	127
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	128
	LOTTO n. 22 .....	128
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	128
	PROPRIETA'.....	129
	CONFINI .....	129
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	129
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	130
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA.....	131
	ONERI CONDOMINIALI .....	131
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	131
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	133
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	133
	LOTTO n. 23 .....	134
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	134
	PROPRIETA'.....	134
	CONFINI .....	134
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	135
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	136
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA.....	136
	ONERI CONDOMINIALI .....	136
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	136
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	138
		178

	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	139
	LOTTO n. 24 .....	139
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	139
	PROPRIETA'.....	140
	CONFINI .....	140
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	140
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	141
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	141
	ONERI CONDOMINIALI .....	141
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	141
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	143
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	143
	LOTTO n. 25 .....	143
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	143
	PROPRIETA'.....	144
	CONFINI .....	144
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	144
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	145
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	145
	ONERI CONDOMINIALI .....	145
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	145
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	147
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	147
	LOTTO n. 26 .....	147
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	147
		179

	PROPRIETA'.....	148
	CONFINI .....	148
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	148
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	149
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	149
	ONERI CONDOMINIALI .....	149
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	149
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	151
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	151
	LOTTO n. 27 .....	151
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	151
	PROPRIETA'.....	152
	CONFINI .....	152
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	152
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	153
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	153
	ONERI CONDOMINIALI .....	153
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	153
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE.....	154
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	155
	LOTTO n. 28 .....	155
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	155
	PROPRIETA'.....	155
	CONFINI .....	156
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	156
		180

	STATO DI OCCUPAZIONE .....	156
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	157
	ONERI CONDOMINIALI .....	157
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	157
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	158
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	159
	LOTTO n. 29 .....	159
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE .....	159
	PROPRIETA' .....	159
	CONFINI .....	160
	DESCRIZIONE DEL BENE .....	160
	STATO DI OCCUPAZIONE .....	160
	RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA .....	160
	ONERI CONDOMINIALI .....	161
	VALORE COMMERCIALE DEL BENE .....	161
	VALORE DI REALIZZO DEL BENE .....	162
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	163
	DATI RIEPILOGATIVI .....	163
	ALLEGATI .....	165