Architetto Renzo Bonan
Via Carrer, 21 - 31100 TREVISO
tel. 0422.210185

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n° 350/2015
promossa da CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.a. Padova

PERIZIA DI STIMA
VENTI LOTTI IN VENDITA

Quota pignorata intera proprietà
Appartamenti e garage ubicati a Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman
in Via Palma il Vecchio 4, Via Koflach 7, Via Koflach 9-11

Giudice dell'esecuzione: Dott. Marco Saran
Giuramento Perito Stimatore: 03.05.2018
Udienza di comparizione delle parti: 19.09.2019

Treviso, 05/08/2019

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

TRIBUNALE CIVILE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 350/2015 N.R.G.

PREMESSA

Con provvedimento del 24/04/2018 il G.E. Dott. Antonello Fabbro ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell' E.I. n. 350/2015 promossa da Cassa di Risparmio del Veneto S.p.a.

Il giuramento telematico di rito è avvenuto il giorno 3/5/2018 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 16/1/2019.

A seguito di intervento nell'esecuzione della [redacted] rappresentata dall' avv. Mario Brighi di Ravenna, le spese dell'esecuzione sono state poste a carico dell'intervenuta Liquidazione Coatta con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 26/06/2019. La nota spese è stata pagata il 3/7/2018.

Il pignoramento della Cassa di Risparmio del Veneto ha colpito gli originari terreni agricoli sui quali sono stati edificati dalla Codussi S. Coop. tre condomini con le seguenti consistenze:

- un fabbricato composto da 20 garage, 14 abitazioni più parti comuni B.C.N.C.;
- un fabbricato composto da 11 garage, 7 abitazioni più parti comuni B.C.N.C.;
- un fabbricato composto da 21 garage, 3 magazzini, 12 abitazioni più parti comuni B.C.N.C.

Una parte di questi alloggi sono stati assegnati ai soci ottenendo una restrizione di beni rispetto l'ipoteca originaria; gli immobili rimanenti, oggetto della relazione di stima, sono in totale 19 appartamenti, 37 garage, 1 magazzino oltre alle rispettive parti comuni.

L'intervenuta Liquidazione Coatta Amministrativa della [redacted] dopo aver richiesto le nuove coerenze catastali, non ha però provveduto ad indicare le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Va precisato che l'identificazione e l'indicazione dei beni immobili pignorati è un obbligo a carico del procedente e non compete al perito stimatore: ai sensi dei "Chiarimenti relativi all'art. 173 bis dsp.att C.P.C. e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015", spettano invece le verifiche e valutazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione.

Sulla questione è stata depositata istanza di "Richiesta di chiarimenti e differimento dell'udienza di comparizione" riguardo alla quale il G.E. ha fissato l'udienza del 21/11/2018 per la comparizione delle parti, revocando l'udienza già fissata per il 16/01/2019.

All'udienza il G.E., sentito il perito e le parti, **ha assegnato allo scrivente il seguente incarico suppletivo**: *"Accerti e identifichi le singole unità abitative erette sui terreni pignorati che non sono state alienate e sono quindi rimaste di proprietà della* [redacted] *l'avv. Dantini è incaricata di accertare se il mutuo sia stato frazionato e le annotazioni eseguite in Conservatoria".*

Il G.E. assegna al perito il termine fino al 18/8/2019 per integrare e depositare la perizia e rinvia l'udienza al 18/09/2019.

Completate le indagini commissionate lo scrivente ha inviato al Custode Giudiziario Aste33 di Treviso la documentazione catastale dei beni pignorati (in data 4/1/2019) e successivamente ai legali Avv. Brighi di Ravenna per L.C.A. [redacted] e Avv. Dantini di Treviso per Cassa di Risparmio del Veneto (in data il 22/1/2019).

I sopralluoghi sono avvenuti il 17/5/2019, il 22/5/2019 e il 30/5/2019 assieme al Custode Giudiziario Aste 33 srl, assistiti dal sig. [redacted] delegato per la [redacted] il quale ha aperto la quasi totalità degli immobili disponendo delle chiavi.

ORGANIZZAZIONE DELLA RELAZIONE

La relazione è divisa in quattro sezioni. La sezione generale, ossia questa, ricostruisce la sequenza delle variazioni catastali avvenute nel passaggio da terreni agricoli ad unità immobiliari urbane ed

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

identifica i beni immobili pignorati; indica i criteri di formazione dei lotti, il titolo di provenienza, le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.
Le sezioni prima, seconda e terza sono invece riferite al singolo condominio.
I tre condomini che ospitano gli immobili pignorati sono situati a Zerman di Mogliano Veneto (TV):
- il primo in Via Palma il Vecchio civico 4;
- il secondo in via Koflach civico 7;
- il terzo in via Koflach civici 9 e 11.

In ogni sezione saranno descritti gli elementi e parametri specifici quali la tipologia edilizia, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, le pratiche edilizie, gli oneri condominiali, i criteri di stima adottati.
Dopo la sezione seguirà l'individuazione progressiva dei lotti con le descrizioni funzionali alla vendita: ubicazione e accessibilità dei beni, identificazione catastale, confini, descrizione dell'immobile (finiture, impianti, ecc.), consistenza mercantile, conformità edilizia e catastale, stato di occupazione, oneri condominiali, divisibilità, stima del valore di mercato, prezzo a base d'asta.
Ogni sezione e ogni singolo lotto saranno accompagnati dagli allegati specifici.

SEZIONE GENERALE

1. Identificazione catastale nell'atto di pignoramento

Comune di Mogliano Veneto (TV) - Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B Fg.5

- Particella 681 sub 1 - mq.1135

Comune di Mogliano Veneto (TV) - Catasto Terreni - Foglio 13

- particella 648 di are 01.74
- particella 651 di are 09.49
- particella 642 di are 00.21
- particella 643 di are 00.38
- particella 646 di are 00.11
- particella 647 di are 06.27
- particella 667 di are 00.33
- particella 671 di are 10.37
- particella 673 di are 00.07

A seguito della costruzione dell'edificio in Via Palma il Vecchio, 4 l'identificazione è stata così variata:

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni, Foglio 13
Particella 667 terreno Ha 0.00.33 RD€ 0,33 - RA€ 0,18 - Soppressa.
Variazione del 14/3/2008 protocollo n. TV0084382 in atti dal 14/3/2008 (n. 84382.1/2008)
Unita alla particella 698.
Particella 671 terreno Ha 0.10.37 RD€ 9,10 - RA€ 4,82 - Soppressa.
Variazione del 14/3/2008 protocollo n. TV0084382 in atti dal 14/3/2008 (n. 84382.1/2008)
Unita alla particella 698.
Particella 673 terreno Ha 0.00.07 RD€ 0,06 - RA€ 0,03 - Soppressa.
Variazione del 14/3/2008 protocollo n. TV0084382 in atti dal 14/3/2008 (n. 84382.1/2008)
Unita alla particella 698.
Le particelle 698 subalterni dal n. 1 al n. 38 identificano ora un fabbricato composto da 21 garage, 3 magazzini, 12 abitazioni più parti comuni B.C.N.C. sub 1 e 2.

A seguito della costruzione dell'edificio in Via Koflack 7 l'identificazione è stata così variata:

Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni, Foglio 13

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Particella 648 terreno Ha 0.01.74 RD€ 1,43 - RA€ 0,81 - Soppressa.
Variazione del 2/9/2008 protocollo n. TV0258447 in atti dal 2/9/2008 (n. 258447.1/2008)
La soppressione ha originato i seguenti immobili:
1) Particella 701 e 703
La particella 701 con variazione del 2/9/2008 protocollo n. TV0258447 in atti dal 2/9/2008 (n. 258447.1/2008) è stata unita alla particella 703.
Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni, Foglio 13
Particella 651 terreno Ha 0.09.49 RD€ 10,19 - RA€ 4,10 - Soppressa.
Frazionamento del 2/9/2008 protocollo n. TV0258447 in atti dal 2/9/2008 (n. 258447.1/2008)
La soppressione ha originato i seguenti immobili:
1) Particella 701
La particella 701 con variazione del 2/9/2008 protocollo n. TV0258447 in atti dal 2/9/2008 (n. 258447.1/2008) è stata unita alla particella 703.
2) Particella 702
La particella 702 diventa Sem. Arb, Cl. 1, Ha 0.00.09 RD€ 0,10, RA€ 0,05 con frazionamento del 2/9/2008 protocollo n. TV0258447 in atti dal 2/9/2008 (n. 258447.1/2008).
Le particelle 703 subalterni dal n. 1 al n. 20 identificano ora un fabbricato composto da 11 garage, 7 abitazioni (di queste 4 con scoperto esclusivo) più parti comuni B.C.N.C. sub 1 e 2.

A seguito della costruzione dell'edificio in Via Koflach, 9 e 11 l'identificazione è stata così variata:
Comune di Mogliano Veneto - Catasto Terreni, Foglio 13
Particella 642 terreno Ha 0.00.21 RD€ 0,12 - RA€ 0,07 - Soppressa.
Variazione del 14/1/2009 protocollo n. TV0007559 in atti dal 14/1/2009 (n. 7559.1/2009)
Unita alla particella 719
Particella 643 terreno Ha 0.00.38 RD€ 0,22 - RA€ 0,07 - Soppressa.
Variazione del 14/1/2009 protocollo n. TV0007559 in atti dal 14/1/2009 (n. 7559.1/2009)
Unita alla particella 719
Particella 646 terreno Ha 0.00.11 RD€ 0,09 - RA€ 0,05 - Soppressa.
Variazione del 14/1/2009 protocollo n. TV0007559 in atti dal 14/1/2009 (n. 7559.1/2009)
Unita alla particella 719
Particella 647 terreno Ha 0.06.27 RD€ 5,12 - RA€ 2,61 - Soppressa.
Variazione del 14/1/2009 protocollo n. TV0007559 in atti dal 14/1/2009 (n. 7559.1/2009)
Unita alla particella 719
Comune di Mogliano Veneto - Catasto Urbano Sezione B, Foglio 3 (Foglio 13 C.T.)
Particella 681 sub 1, Via Preganziol, PT, area urbana, 1135 m^2 - Soppressa.
Variazione del 16/2/2009 protocollo n. TV0051653 in atti dal 16/2/2009 nuova costruzione (n. 3894.1/2009) La soppressione ha originato le particelle 681 sub 2, sub 3, sub 4: soppresse diventano particella 719 sub 1.
Le particelle 719 subalterni dal n. 1 al n. 38 identificano ora un fabbricato composto da 20 garage, 14 abitazioni più parti comuni B.C.N.C. sub 1, 2, 3, 4.

2. Identificazione catastale delle unità immobiliari pignorate
Comune di Mogliano Veneto, Sezione B, Foglio 5
Particella 698 - Via Palma il Vecchio civico 4 (primo condominio).

Sub	UBICAZIONE via/piazza	Piani	DESCRIZIONE
1	VIA PALMA IL VECCHIO	S1-T	B. C. N. C. AI SUB. DAL 3 AL 23 COMPRESO (RAMPA, CORSIA DI MANOVRA).

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

2	VIA PALMA IL VECCHIO	S1-T1-2	B. C. N. C. AI SUB. DAL 24 AL 38 COMPRESO (VANO SCALA, INGRESSO, ASCENSORE, LOCALE TECNICO, AREA SCOPERTA, PORTICO, AREA PER DEPOSITO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA, VANO CONTATORI.
3	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
4	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
6	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
7	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
8	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
9	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
10	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
11	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
12	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
13	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
16	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
17	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
18	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
19	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
20	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
21	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
22	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
23	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
26	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	MAGAZZINO
28	VIA PALMA IL VECCHIO	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO
30	VIA PALMA IL VECCHIO	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO
31	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
32	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
33	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
34	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
35	VIA PALMA IL VECCHIO	2	ABITAZIONE
37	VIA PALMA IL VECCHIO	2	ABITAZIONE
38	VIA PALMA IL VECCHIO	2	ABITAZIONE

Comune di Mogliano Veneto, Sezione B, Foglio 5
Particella 703 - Via Koflach civico 7 (secondo condominio).

Sub	UBICAZIONE via/piazza	Piani	DESCRIZIONE
1	VIA KOFLACH	S1-T	B. C. N. C. AI SUB.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (RAMPA, CORSIA DI MANOVRA)
2	VIA KOFLACH	S1-T1	B. C. N. C. AI SUB.15-16-17-18-19-20 (AREA SCOPERTA, AREA PER DEPOSITO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDIO, ALLOGGIO CONTATORI).
4	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
5	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
8	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
10	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
11	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
13	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
16	VIA KOFLACH	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
19	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE

Comune di Mogliano Veneto, Sezione B, Foglio 5
Particella 719 - Via Koflach civici 9 e 11 (terzo condominio).

Sub	UBICAZIONE via/piazza	Piani	DESCRIZIONE
1	VIA KOFLACH	S1-T	B. C. N. C. AI SUB. DAL 5 AL 24 (RAMPA, CORSIA DI
2	VIA KOFLACH	S1	B. C. N. C. AI SUB. DAL 26 AL 38 (LOCALE CALDAIE)
3	VIA KOFLACH	S1-T1	B. C. N. C. AI SUB. DAL 26 AL 38 (INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALE TECNICO, AREA SCOPERTA, AREA PER DEPOSITO CONTENITORE RACCOLTA DIFFERENZIATA).

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

4	VIA KOFLACH	T	B. C. N. C. AI SUB. DAL 26 AL 38 (ALLOGGIAMENTO CONTATORI).
5	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
6	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
7	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
9	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
10	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
11	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
12	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
13	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
15	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
16	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
22	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
23	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
24	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
25	VIA KOFLACH	S1 - T1	ABITAZIONE CON SCOPERTO
28	VIA KOFLACH	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO
32	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
33	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
34	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
35	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
36	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
38	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE

3. Formazione dei lotti

Data l'ampia disponibilità di garage è stato scelto di abbinarne due ad ogni appartamento: per aumentarne l'apprezzamento commerciale essendo unità immobiliari di taglia medio piccola e considerando che ogni residente maggiorenne possiede ormai un'automobile.

L'accoppiata formata da un appartamento e un garage è stata mantenuta nel caso dei due immobili già occupati e nel caso in cui l'accoppiamento fosse stato già esplicitato in sede di prima ripartizione degli alloggi.

Nel totale i lotti formati da un appartamento/un garage sono tre, tutti situati in Via Koflack 9-11.

Infine, in Via Koflach 7, c'è un unico lotto formato da due garage non diversamente accoppiabili.

4. Riepilogo unità immobiliari pignorate e lotti in vendita

1) Mogliano Veneto frazione Zerman, Via Palma il Vecchio, 4

Unità immobiliari pignorate nel primo condominio denominato "Giovecchi":

Piano interrato: 18 garage, 1 magazzino;

Piano terra: 2 appartamenti con scoperto esclusivo;

Piano primo: 4 appartamenti;

Piano secondo: 3 appartamenti.

Totale 9 lotti in vendita: 8 lotti formati da 1 appartamento con 2 garage; 1 lotto formato da 1 appartamento, 2 garage, 1 magazzino.

2) Mogliano Veneto frazione Zerman,Via Koflach, 7

Unità immobiliari pignorate nel secondo condominio denominato "Koflach" - civico 7:

Piano interrato: 6 garage;

Piano terra: 1 appartamento con scoperto esclusivo;

Piano primo: 1 appartamento.

Totale 3 lotti in vendita: 2 lotti formati da 1 appartamento con 2 garage; 1 lotto formato da 2 garage.

3) Mogliano Veneto frazione Zerman,Via Koflach, 9 e11

Unità immobiliari pignorate nel terzo condominio denominato "Koflach" - civici 9 e 11:

Piano interrato: 13 garage;

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Piano terra: 2 appartamenti con scoperto esclusivo;
Piano primo: 6 appartamenti.
Totale 8 lotti in vendita: 3 lotti formati da 1 appartamento con 1 garage; 5 lotti formati da 1 appartamento con 2 garage.
Complessivamente:
- 15 lotti formati da 1 appartamento con 2 garage;
- 1 lotto formato da 1 appartamento con 2 garage e 1 magazzino;
- 3 lotti formati da 1 appartamento con 1 garage;
- 1 lotto formato da 2 garage.

Totale 20 lotti in vendita.
Dato il numero di unità trasferibili sul mercato immobiliare e le piccole piccole dimensioni della frazione Zerman (circa 1.500 abitanti), pur considerando gli elementi di apprezzamento che la possono caratterizzare, si suggerisce una vendita all'asta intervallata nel tempo e distribuita equamente per condominio.

5. Provenienza

La provenienza è riferita ai terreni originari lottizzati.
Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 24/09/2003 emesso dal Comune di Mogliano Veneto, trascritto il 13/01/2004 ai nn.1311/885 a favore della società [redacted]
Ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/'71 n. 865 e s.m.i. e dell'art. 3 della L.R. 9/9/1999 n. 42 il Comune di Mogliano Veneto cede e vende alle cooperative [redacted] in qualità di proprietarie espropriate, che l'accettano per se ed aventi causa, gli immobili inseriti nel piano per l'edilizia economica e popolare relativo alla Z.T.O. C2/19 in località' Zerman di Mogliano Veneto cosi' identificati al Catasto Terreni al Fg. 13 mappali 546-5-565-568-551-557-578-560-655-656-657-658-641-642-643-644-73-571-4-277-652 per una superficie complessiva di 25.151 m^2 le aree di cui al comma 1 art. 1 sono così ripartite fra i soggetti attuatorì: la [redacted] 6.814 m^2 relativi ai lotti 1-2-7-8; la [redacted] 6.509 m^2 relativi al lotti 3-4-5-6; le aree per un totale di 11.828 m^2 destinati alle opere di urbanizzazione sono in comproprietà' dei due soggetti attuatori.
Successivi atti di rettifica, dei quali si riportano gli estremi:
23/12/2003 Rep. 3690/03 del Segretario Generale (rettifica alla convenzione)
15/04/2004 Rep. 3700/04 scrittura privata (atto di cessione volontaria)
30/12/2004 Rep. 103777/04 del notaio Mammucari (integrazione alla convenzione)
28/07/2006 Rep. 109985/06 del notaio Mammucari (integrazione alla convenzione)
22/04/2008 Rep. 4089/08 del Vice Segretario Generale (modifica ed integrazione)
22/09/2011 Rep. 4264/11 del Segretario Generale (atto identificazione catastale)
01/09/2016 Rep. 125714/16 del notaio Mammucari (modifica ed integrazione)

6. Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Trascrizioni contro
Trascrizione N. 19204/13722 del 10/07/2015 nascente da pignoramento n.6328 del 18/06/2015 Ufficiale Giudiziario di Treviso a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa sede Padova, codice fiscale 02089931204 contro [redacted] sui terreni agricoli già indicati al punto 1) Identificazione catastale.

Iscrizioni contro
Iscrizione N. 30885/7810 del 21/06/2006 nascente da atto di mutuo condizionato del 14/06/2006 Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV) a favore Banca Intesa S.p.A. sede Milano codice

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

fiscale 00799960158 (domicilio eletto in Milano, piazza Paolo Ferrari 10) contro [redacted]

Mutuo di Euro 4.200.000,00 - durata anni 20 - Ipoteca di Euro 6.300.000,00 sui terreni agricoli già indicati al punto 1) Identificazione catastale.

Nell'estratto "Creditori iscritti" prodotto dalla società RIBES di Milano, presente nel fascicolo, si segnalava che:

- non risultano annotamenti di frazionamento del mutuo;
- risultano annotamenti di restrizione beni dove vengono esclusi dei beni alienati a terzi.

Lo scrivente ha contattato il funzionario responsabile della pratica presso la Banca Intrum Italy Spa, il quale ha confermato la corrispondenza e la correttezza degli immobili urbani qui identificati oggetto dell'ipoteca nn. 30885/7810 del 21/06/2006.

La visura effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2019 non ha evidenziato altre formalità contro.

ALLEGATI ALLA SEZIONE GENERALE

Titolo di provenienza

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 24/09/2003 prot. n. 28462, Rep. n. 3679 emesso dal Comune di Mogliano Veneto, trascritto il 13/01/2004 ai nn.1311/885.

(Stampa formato A4 nella copia di cortesia)

23/12/2003 Rep. 3690/03 del Segretario Generale (rettifica alla convenzione) 6 A4
15/04/2004 Rep. 3700/04 scrittura privata (atto di cessione volontaria) 16 A4
30/12/2004 Rep. 103777/04 del notaio Mammucari (integrazione alla convenzione) 10 A4
28/07/2006 Rep. 109985/06 del notaio Mammucari (integrazione alla convenzione) 28 A4
22/04/2008 Rep. 4089/08 del Vice Segretario Generale (modifica ed integrazione) 11 A4
22/09/2011 Rep. 4264/11 del Segretario Generale (atto identificazione catastale) 5 A4
01/09/2016 Rep. 125714/16 del notaio Mammucari (modifica ed integrazione) 8 A4

(File formato pdf, su supporto digitale)

Iscrizione contro

2006_Iscrizione contro 30885_7810 6 A4

(Stampa formato A4 nella copia di cortesia)

Visura aggiornata

01/07/2019 Visura negativa 1 A4

(Stampa formato A4 nella copia di cortesia)

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

PRIMA SEZIONE

CONDOMINIO "GIOVECCHI", VIA PALMA IL VECCHIO, 4 ZERMAN DI MOGLIANO VENETO (TV)

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato, denominato "Condominio Giovecchi", è una costruzione a 3 piani fuori terra (T-1-2) più un piano interrato; ospita ventuno garage, tre magazzini e dodici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

Gli accessi carrabile e pedonale condominiali sono situati in Via Palma il Vecchio.

Gli appartamenti al piano terra dispongono di uno spazio scoperto ad uso esclusivo e hanno un accesso di servizio dalla strada o da un camminamento pedonale che gira intorno all'edificio.

Il fabbricato ha una conformazione planimetrica ad U; la struttura portante è in telaio di cemento armato, i tamponamenti sono in blocchi a cassero in legno-cemento e i solai in latero-cemento; le pareti sono intonacate e dipinte, il tetto dotato di grondaie e pluviali ha una conformazione a padiglione con manto in coppi.

Il manufatto è stato reso abitabile nel 2009 (età di 10 anni) quindi lo stato di conservazione è da considerarsi buono fatte salvi alcuni difetti che saranno descritti all'interno del lotto specifico.

Si precisa che nel Condominio sono regolarmente occupati da assegnatari solo tre appartamenti con i relativi accessori (due al piano terra e uno al piano secondo).

Gli immobili pignorati costituiscono perciò la quasi totalità del fabbricato e sono così distribuiti:

Piano interrato: 18 garage, 1 magazzino;

Piano terra: 2 appartamenti con scoperto esclusivo;

Piano primo: 4 appartamenti;

Piano secondo: 3 appartamenti.

Saranno formati complessivamente nove lotti in vendita così suddivisi:

- otto lotti composti ciascuno da un appartamento e due garage;
- un lotto composto da un appartamento, due garage, un magazzino.

SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

Per ciascun unità è compresa la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unita' immobiliari assegnate, come per legge e di cui all'art.1117 del c.c., ed in particolare con le parti condominiali di competenza di cui ai:

- m.n. 698 sub.1, rampa, corsia di manovra, bene comune non censibile ai sub dal 3 al 23 compreso;
- m.n. 698 sub.2, vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori, b.c.n.c. ai sub dal 24 al 38 compreso;

come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, con le limitazioni d'uso e ripartizioni di spese risultanti dal regolamento di condominio appresso citato, nonché per quanto non previsto da detto regolamento, dalla legge e dal c.c..

Il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, è allegato sotto la lettera "B" all'atto stipulato dal Notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV) in data 26 luglio 2010 n.118.349 di repertorio, registrato a Treviso il 2 agosto 2010 al n.4181/1T, ed ivi trascritto il 2 agosto 2010 ai n.ri 28639/17733.

Esistono servitù per canalizzazione, scarichi e allacciamenti esistenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva, nonché tutte le servitù di affaccio, luci e vedute esistenti, derivanti dal condominio.

Il lotto su cui e' stato edificato il fabbricato, rientra in una lottizzazione per la quale è stata stipulata regolare "Convenzione ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/71 per la cessione in proprietà di aree comprese nel P.E.E.P. relativo alla Z.T.O. C2/19 in località Zerman" del 24 settembre 2003 n.3679 di repertorio del Segretario Comunale del Comune di Mogliano Veneto, rettificata in data 23 dicembre

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

2003 n.3690 di repertorio del Segretario Comunale del Comune di Mogliano Veneto, e successive integrazioni in data 30 dicembre 2004 n.103.777 repertorio Notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV), in data 28 luglio 2006 n.109.985, ed in data 22 aprile 2008 n.4.089 di repertorio del vice segretario generale del Comune di Mogliano Veneto.
Ai sensi dell'art.8 della convenzione di lottizzazione sopra citata, "le parti acquirenti si impegnano per sé ed aventi causa a provvedere alla manutenzione ordinaria (sfalcio, potatura alberi, ecc.) delle aree destinate a verde dallo strumento attuativo, mentre resta a carico del comune la manutenzione straordinaria (reimpianto alberi, giochi, ecc.) una volta che lo stesso ne abbia acquisita la proprietà", nonché ad inserire nei successivi atti di cessione delle unita' immobiliari in oggetto il medesimo obbligo.

DESTINAZIONE URBANISTICA
Ai sensi del vigente strumento urbanistico la zona nella quale sono collocate leunità pignorate è classificata Zona di espansione C2.19 regolata ai sensi dell'Art. 18 delle N.T.A.
ART. 18 - Zone di tipo "C2" e programmi integrati
Le Z.T.O. di tipo "C2" comprendono quelle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o E.R.P.) o privata.
Destinazione d'uso: sono ammesse le destinazioni previste nell'art. 14 ossia destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.
Sono escluse le seguenti destinazioni:
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. all'interno delle Z.T.O. A.;
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. all'interno delle Z.T.O. B e C;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;
- discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.
Modalità di intervento: in tutti gli ambiti individuati come zone "C2", i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.U.A. esteso all'intero ambito, per la cui redazione valgono le norme generali dettate nel presente articolo e quelle speciali riportate in tabella 2 per ogni singolo ambito.

PRATICHE EDILIZIE
Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Il progetto fornito dal Comune di Mogliano Veneto e allegato alla perizia è relativo all'ultima variante assentita, la n. 271/08 del 15/12/2008.
La data del certificato di agibilità è stata tratta dagli atti notarili pubblici di assegnazione di immobile ai soci della cooperativa, stipulati dal Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV).

ONERI CONDOMINIALI

Il condominio, denominato "Giovecchi", è amministrato dallo Studio LUNA CONS. di Valente Natalino Via Roma, 24 -31021 Mogliano Veneto (TV).
I resoconti inviati dall'amministratore hanno riguardato la ripartizione delle spese generali, di assicurazione, delle spese per le scale, per l'ascensore, per l'autorimessa, per la centrale termica, l'acqua calda e il riscaldamento centralizzati.
Il Condominio versa in una situazione particolare: la [redacted] è proprietaria della quasi totalità degli immobili e il Condominio, a causa dei mancati pagamenti delle rate stabilite, si è iscritto al passivo fallimentare già in data 31/05/2016.
Nei bilanci consuntivi e preventivi forniti dall'amministratore le spese in capo alla [redacted] sono indicate nel complesso dei beni in proprietà, quindi manca il calcolo di attribuzione per ciascuna delle 28 unità immobiliari.
Al fine di indicare le spese condominiali attribuibili a ciascun lotto di vendita, seppur attraverso una suddivisione di massima ***ma utile ad orientare l'acquirente***, è stata usata la media dei costi riferiti agli appartamenti abitati dividendola per i metri quadrati di superficie lorda.
Il valore ottenuto è stato poi moltiplicato per la superficie lorda di ciascun lotto ottenendo gli importi indicati in perizia.
In ogni caso, dopo l'aggiudicazione del bene, le spese condominiali dovranno essere verificate con l'amministratore (il collocamento al piano potrà maggiorare o diminuire gli importi), compresa la verifica di eventuali debiti, riferiti all'ultimo biennio, ora non esposti nei bilanci.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo base per una pubblica asta tenuto conto della contingenza, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, ma anche considerando la tutela degli interessi del creditore.
Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito *al valore medio di mercato* risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici. Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto indicato in premessa.

<u>Andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita (€/m²)</u>

A luglio 2019 per gli immobili residenziali in vendita nella frazione Zerman di Mogliano Veneto (TV) sono stati richiesti in media € 1.900,00 al metro quadro.
Trattasi di un primo prezzo proposto attraverso le agenzie immobiliari per appartamenti di taglia media (superficie compresa tra i 70 e i 90 m² commerciali) dotati di una/due camere, un garage, una terrazza, età compresa tra 10 e 13 anni, complessi condominiali a due/tre piani fuori terra dotati di ascensore con riscaldamento autonomo o centralizzato.
In pratica, ciò che è in vendita nel mercato locale è assolutamente analogo a quanto verrà posto all'asta, trattandosi di una zona dove è stato costruito recentemente e in modo tipologicamente omogeneo.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

I prezzi sono indicativi perché, come già detto, si tratta di prima quotazione esposta dove è presumibile, per concludere la trattativa, un ribasso dal 10 al 20% il che fa scendere l'importo a € 1.700,00 -1.500,00/m^2. Questo risultato trova riscontro anche nelle analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; va precisato che il comune di Mogliano Veneto è inserito nel piano operativo di rilevazione provinciale per cui i valori non sono il risultato di un'elaborazione statistica generica ma computati da quanto dichiarato negli atti di compravendita; il prezzo medio, in questo caso, è di € 1.450,00/m^2.
Il dato è attendibile e parificabile a quello offerto da altre banche dati, con accesso a pagamento, specializzate nella ricerca dei cosiddetti "comparabili".

Situazione degli immobili

Le unità immobiliari in valutazione hanno dieci anni dall'abitabilità e non sono mai state abitate.
L'ispezione ha confermato la presenza di materiali e accessori nuovi di fabbrica ma il passare del tempo, l'azione degli agenti atmosferici e l'assenza di piccole manutenzioni hanno prodotto alcuni danni localizzati.
Il più diffuso è identificabile nella presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco all'interno degli appartamenti, con un'altezza variabile da 10 a 30 cm nei casi più gravi, lungo le murature perimetrali a contatto con terrazze e/o per qualche tratto interno di muro (Lotti 1 e 9).
La presenza del danno interno è talvolta coincidente, indipendentemente dal piano, con la presenza di terrazze costruite con parapetto in muratura e localizzate vicino ad alberi o spazi aperti: in caso di otturazione dello scarico l'acqua piovana stagnante (Lotti 1, 7, 8, 9 scarico otturato) superata una certa altezza, è stata in parte assorbita dalle murature generando gli inestetismi sopra descritti.
Per confronto si nota che danni analoghi non si sono manifestati nelle murature adiacenti a terrazze con parapetto in metallo, quindi con impossibilità di ristagni.
Riguardo ai garage sono state talvolta notate delle macchie sulle murature in calcestruzzo dovute a infiltrazioni d'acqua piovana. Gli inestetismi sono stati descritti in perizia ma si possono considerare accettabili: si tratta di murature grezze, senza intonaco, pulibili con appositi prodotti. La valutazione non può che essere estetica in quanto non dispone di elementi che possano determinare frequenza, gravità e intensità delle infiltrazioni.
Valori di stima assunti:
- appartamenti senza difetti, nella media di mercato: € 1.400,00/m^2;
- appartamenti con uno o più dei difetti sopra elencati: € 1.300,00/m^2;
- appartamenti con esposizione sfavorevole, dimensioni minime, poca apprezzabilità: € 1.200,00/m^2.

Considerazioni sui luoghi

La frazione Zerman è abitata da circa 1.500 abitanti e dista 3,5 km dal centro di Mogliano Veneto; occupa la porzione nord-orientale del territorio comunale, una zona pianeggiante prevalentemente agricola.
E' collegata al centro comunale con una pista ciclabile di recente costruzione e dista pochi chilometri dal casello autostradale di Preganziol (E70) e dalla tangenziale di Mestre.
Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune Ville Venete: tra queste si segnala Villa Condulmer - sede di un hotel e dotata di un campo da golf a 9 buche - e Villa Braida anch'essa trasformata in hotel.
Il Condominio è ubicato in un'area residenziale di recente costruzione, vicina alla parte centrale storica di Zerman riferibile alla Chiesa Parrocchiale e alla piazza antistante. I servizi commerciali attivi sono basilari, data la vicinanza con il centro comunale di Mogliano Veneto e con la zona commerciale di Marcon raggiungibile gratuitamente in autostrada; sono però presenti una scuola primaria, un ufficio postale, la medicina di base e gli impianti sportivi.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

In conclusione un contesto abitativo antropizzato che coniuga il verde e la tranquillità con la facilità di comunicazione e la vicinanza a servizi urbani di secondo livello.

RIEPILOGO

Comune di Mogliano Veneto, Sezione B, Foglio 5

Particella 698 - Via Palma il Vecchio civico 4 - Condominio "Giovecchi".

Sub	UBICAZIONE	Piani	DESCRIZIONE
1	VIA PALMA IL VECCHIO	S1-T	B. C. N. C. AI SUB. DAL 3 AL 23 COMPRESO (RAMPA, CORSIA DI MANOVRA)
2	VIA PALMA IL VECCHIO	S1-T1-2	B. C. N. C. AI SUB. DAL 24 AL 38 COMPRESO (VANO SCALA, INGRESSO, ASCENSORE, LOCALE TECNICO, AREA SCOPERTA, PORTICO, AREA PER DEPOSITO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA, VANO CONTATORI
3	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
4	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
6	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
7	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
8	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
9	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
10	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
11	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
12	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
13	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
16	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
17	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
18	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
19	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
20	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
21	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
22	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
23	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	GARAGE
26	VIA PALMA IL VECCHIO	S1	MAGAZZINO
28	VIA PALMA IL VECCHIO	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
30	VIA PALMA IL VECCHIO	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
31	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
32	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
33	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
34	VIA PALMA IL VECCHIO	1	ABITAZIONE
35	VIA PALMA IL VECCHIO	2	ABITAZIONE
37	VIA PALMA IL VECCHIO	2	ABITAZIONE
38	VIA PALMA IL VECCHIO	2	ABITAZIONE

Piano interrato: 18 garage, 1 magazzino;
Piano terra: 2 appartamenti con scoperto esclusivo;
Piano primo: 4 appartamenti;
Piano secondo: 3 appartamenti.
Totale 9 lotti in vendita: 8 lotti formati da 1 appartamento con 2 garage; 1 lotto formato da 1 appartamento, 2 garage, 1 magazzino.
A seguire l'individuazione dei lotti e la loro numerazione progressiva, le descrizioni funzionali alla vendita e i relativi allegati.

ALLEGATI PRIMA SEZIONE CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Pratiche edilizie

Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.

Documentazione Urbanistica

Comune di Mogliano Veneto Tavola 13.1.2a - NE 12-2014.-
Comune di Mogliano Veneto Stralcio NTA 12-2014.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

1. LOTTO PRIMO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra per tre persone con area scoperta ad uso esclusivo, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni.
Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento attraverso l'ingresso condominiale o passando per un cancello di servizio che prospetta su Via Palma il Vecchio. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale.
L'esposizione prevalente dell'appartamento è a sud, con affaccio ad ovest e un lato cieco ad est.

1.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 30, cat. A/2 classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale 125 m^2, rendita euro 503,55,
via Palma il Vecchio, piano T.
Particella 698 sub. 22, cat. C/6 classe 4, consistenza 14 m^2, sup. catastale 16 m^2, rendita euro 40,85, via Palma il Vecchio, piano S1.
Particella 698 sub. 23, cat. C/6 classe 4, consistenza 15 m^2, sup. catastale 18 m^2, rendita euro 43,77, via Palma il Vecchio, piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

1.3 Confini

Particella 698 sub. 30, A/2 appartamento
Nord part. 698 sub. 29, ingresso vano scala condominiale; est ingresso condominiale; sud Via Palma il Vecchio, ovest particella 555.
Particella 698 sub. 22, C/6 garage
Nord part. 698 sub. 23, est muro perimetrale, sud particella 698 sub. 21, ovest area di manovra.
Particella 698 sub. 23, C/6 garage
Nord ed est muro perimetrale, sud particella 698 sub. 22, ovest area di manovra.

1.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 30

L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, ampio angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera doppia e una camera singola.
L'abitazione dispone di due aree scoperte ad uso esclusivo: la prima, ad ovest, è recintata con muretto in cemento; la seconda area a sud e ad est, verso le strade, è separata da un parapetto metallico su basamento in cemento e alte siepi. Le due aree sono prevalentemente pavimentate, fatta eccezione per la presenza di alcune grate di aerazione dei garage e del terreno agricolo dove crescono le siepi.
Le due aree esterne sono separate e comunicano attraverso l'appartamento.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso l'area scoperta sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Al momento del sopralluogo è stato rilevato quanto segue:
- formazione di muschio sullo scarico dell'acqua, otturato da foglie e terra, nell'angolo sud ovest dello spazio scoperto prospiciente l'ingresso condominiale;
- sfarinamento della pittura e dell'intonaco dovuto alla risalita capillare d'acqua, per un'altezza massima di 30 cm dal pavimento, nelle seguenti parti:

- nella camera matrimoniale, nella parte bassa della parete esterna a destra della porta finestra;
- nella camera singola, nella parte bassa della parete esterna, a sinistra della porta finestra e lungo la parete divisoria con il bagno.

L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

1.5 Descrizione garage part. 698 sub. 22

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

1.6 Descrizione garage part. 698 sub. 23

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento, una parete divisoria è in blocchi di cemento non intonacati, l'altra è in getto di cemento armato. Il garage ha una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.
In un angolo sono presenti alcune macchie dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua piovana dal soffitto. Il garage è occupato da oggetti e masserizie che devono essere rimossi.

1.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 30	2,70 m	113,00 m²	1	113,00 m²
Scoperto ad uso esclusivo		159,45 m²	0,10	15,94 m²
Garage sub. 22	2,43 m	15,74 m²	0,50	7,87 m²
Garage sub. 23	2,43 m	17,52 m²	0,50	8,76 m²
TOTALI		305,71 m²		145,57 m²

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

1.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

1.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

1.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

1.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 2.459,59 per l'appartamento e € 38,35 per i garage: la somma è di € 2.500,00 arrotondati.

1.12 Divisibilità
Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

1.13 Valutazione estimativa
I risultati suggeriscono un prezzo di € 1.300,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 145,57 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (145,57 x 1,300,00) =	€ 189.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 151.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

1.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto primo (1)
Prezzo base d'asta lotto primo: **€ 151.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOCINQUANTUNOMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

1.15 Allegati
- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto primo (1).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto primo (1).
- Particella 698 sub. 30, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 22, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 23, planimetria e visura.
- N.16 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

2. LOTTO SECONDO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra per due persone con area scoperta ad uso esclusivo, due garage e un magazzino al piano interrato oltre alla quota proporzionale delle parti comuni.
Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento attraverso l'ingresso condominiale o passando per un cancello di servizio che prospetta su un camminamento pedonale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale.
L'esposizione prevalente dell'appartamento è a nord.

2.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 28, cat. A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 64 m^2, rendita euro 352,48, via Palma il Vecchio piano T.
Particella 698 sub. 10, cat. C/6 classe 4, consistenza 17 m^2, sup. catastale 19 m^2, rendita euro 49,61, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 11, cat. C/6 classe 4, consistenza 16 m^2, sup. catastale 19 m^2, rendita euro 46,69, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 26, cat. C/2 classe 6, consistenza 5 m^2, sup. catastale 8 m^2, rendita euro 15,36, via Palma il Vecchio piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

2.3 Confini

Particella 698 sub. 28, A/2 appartamento
Nord rampa verso i garage e camminamento esterno; est particella 698 sub. 28; sud vano scala condominiale sub. 2; ovest particella 698 sub. 29.
Particella 698 sub. 10, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 9; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub. 11; ovest corsia di manovra sub. 1.
Particella 698 sub. 11, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 10; est e sud muratura perimetrale; ovest corsia di manovra sub. 1.
Particella 698 sub. 26, C/2 magazzino
Nord e ovest corsia di manovra sub. 1; est e sud vano scala condominiale sub. 2.

2.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 28

L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera doppia con angolo guardaroba.
L'abitazione dispone di una piccola area scoperta ad uso esclusivo, recintata da un muretto con cancello in ferro, da un parapetto metallico su basamento in cemento e da una rete metallica. L'area

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

pavimentata è un semplice camminamento in quanto è prevalentemente occupata da una griglia di aerazione dei garage
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, la porta verso l'area scoperta sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

2.5 Descrizione garage part. 698 sub. 10
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono una in blocchi di cemento non intonacati, l'altra in muratura di calcestruzzo. E' presente una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

2.6 Descrizione garage part. 698 sub. 11
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le due pareti divisorie sono in getto di cemento armato. E' presente una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

2.7 Descrizione magazzino part. 698 sub. 26
Il magazzino è al piano interrato ed è pavimentato in ceramica, intonacato e dipinto; la porta d'ingresso è in legno tamburato. Il vano è cieco e dispone dell'illuminazione elettrica.

2.8 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 28	2,70 m	61,09 m^2	1	61,09 m^2
Scoperto ad uso esclusivo		16,59 m^2	0,10	1,66 m^2
Garage sub. 10	2,42 m	18,40 m^2	0,50	9,20 m^2
Garage sub. 11	2,42 m	19,44 m^2	0,50	9,72 m^2
Magazzino sub. 26	2,42 m	8,00 m^2	0,50	4.00 m^2
TOTALI		123,52 m^2		85,67 m^2

2.9 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

2.10 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

2.11 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

2.12 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.333,60 per l'appartamento e € 51,45 per i garage e il magazzino: la somma è di € 1.385,00 arrotondati.

2.13 Divisibilità
Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

2.14 Valutazione estimativa
Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.200,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 85,67 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (85,67 x 1.200,00) =	€ 102.800,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 82.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

2.15 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto secondo (2)
Prezzo base d'asta lotto secondo: **€ 82.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro OTTANTADUEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

2.16 Allegati
- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto secondo (2).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto secondo (2).
- Particella 698 sub. 28, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 26, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 11, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 10, planimetria e visura.
- N.13 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

3. LOTTO TERZO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per tre persone oltre a due terrazze, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest.

3.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 31, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 4,5, sup. catastale 89 m^2, rendita euro 453,19, via Palma il Vecchio piano 1.
Particella 698 sub. 18, cat.C/6 classe 4, consistenza 15 m^2, sup. catastale 17 m^2, rendita euro 43,77, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 19, cat.C/6 classe 4, consistenza 15 m^2, sup. catastale 17 m^2, rendita euro 43,77, via Palma il Vecchio piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

3.3 Confini

Particella 698 sub. 31, A/2 appartamento
Nord muratura perimetrale; est particella 698 sub. 32 e vano scale condominiale; sud e ovest muratura perimetrale.
Particella 698 sub. 18, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 19; est corsia di manovra sub. 1; sud particella 698 sub. 17; ovest muratura perimetrale.
Particella 698 sub. 19, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 20; est corsia di manovra sub. 1; sud particella 698 sub. 18; ovest muratura perimetrale.

3.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 31

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera singola, una camera doppia e due terrazze.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

3.5 Descrizione garage part. 698 sub. 18
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. E' presente una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

3.6 Descrizione garage part. 698 sub. 19
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. In alto a destra sul soffitto è presente una macchia probabilmente dovuta all'acqua piovana.

3.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 31	2,70 m	87,00 m²	1	87,00 m²
Terrazze		7,92 m²	0,30	2,38 m²
Garage sub. 18	2,43 m	16,46 m²	0,50	8,23 m²
Garage sub. 19	2,43 m	16,52 m²	0,50	8,26 m²
TOTALI		127,90 m²		105,87 m²

3.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

3.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

3.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

3.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.899,43 per l'appartamento ed € 38,25 per i garage: la somma è di € 1.938,00 arrotondati.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

3.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

3.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.400,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 105,87 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (105,87 x 1,400,00) =	€ 148.200,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 118.600,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

3.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto terzo (3)

Prezzo base d'asta lotto terzo: **€ 118.600,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTODICIOTTOMILASEICENTO/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

3.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto terzo (3).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto terzo (3).
- Particella 698 sub. 31, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 18, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 19, planimetria e visura.
- N.13 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

4. LOTTO QUARTO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per due persone con una terrazza, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

4.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a nord.

4.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 32, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 61 m^2, rendita euro 352,48, via Palma il Vecchio piano 1.
Particella 698 sub. 16, cat.C/6 classe 4, consistenza 15 m^2, sup. catastale 19 m^2, rendita euro 43,77, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 17, cat.C/6 classe 4, consistenza 16 m^2, sup. catastale 18 m^2, rendita euro 46,69, via Palma il Vecchio piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

4.3 Confini

Particella 698 sub. 32, A/2 appartamento
Nord muratura perimetrale; est particella 698 sub. 33; sud vano scale condominiale e particella 698 sub. 31; ovest particella 698 sub. 31.
Particella 698 sub. 16, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 17; est corsia di manovra sub. 1; sud e ovest muratura perimetrale.
Particella 698 sub. 17, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 18; est corsia di manovra sub. 1; sud particella 698 sub. 16; ovest muratura perimetrale.

4.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 32

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una terrazza, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera doppia con angolo guardaroba.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

4.5 Descrizione garage part. 698 sub. 16
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento, le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati e in calcestruzzo. E' presente una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

4.6 Descrizione garage part. 698 sub. 17
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. E' presente una finestra con serramento metallico. Il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

4.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 32	2,70 m	59,55 m²	1	59,55 m²
Terrazza		3,47 m²	0,30	1,04 m²
Garage sub. 16	2,43 m	17,72 m²	0,50	8,86 m²
Garage sub. 17	2,43 m	16,93 m²	0,50	8,46 m²
TOTALI		97,70 m²		77,91 m²

4.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

4.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

4.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

4.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.299,98 per l'appartamento ed € 40,20 per i garage: la somma è di € 1.340,00 arrotondati.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

4.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

4.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.200,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 77,91 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (77,91 x 1.200,00) =	€ 93.500,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 75.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

4.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto quarto (4)

Prezzo base d'asta lotto quarto: **€ 75.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro SETTANTACINQUEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

4.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto quarto (4).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto quarto (4).
- Particella 698 sub. 32, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 16, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 17, planimetria e visura.
- N.13 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

5. LOTTO QUINTO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per tre persone con due terrazze, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

5.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad est, con un affaccio a nord.

5.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 33, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 5,5, sup. catastale 107 m^2, rendita euro 553,90, via Palma il Vecchio piano T.
Particella 698 sub. 12, cat.C/6 classe 4, consistenza 18 m^2, sup. catastale 22 m^2, rendita euro 52,52, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 13, cat.C/6 classe 4, consistenza 18 m^2, sup. catastale 21 m^2,rendita euro 52,52, via Palma il Vecchio piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

5.3 Confini

Particella 698 sub. 33, A/2 appartamento
Nord muratura perimetrale; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub. 34; ovest particelle 698 sub. 32, 34 e vano scale condominiale.
Particella 698 sub. 12, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 13; est spazio di manovra sub. 1; sud muratura perimetrale; ovest spazio di manovra sub. 1.
Particella 698 sub. 13, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 14; est spazio di manovra sub. 1; sud particella 698 sub. 12; ovest spazio di manovra sub. 1.

5.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 33

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due terrazze, un disimpegno, un bagno, una camera doppia, una camera singola, un ripostiglio.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

5.5 Descrizione garage part. 698 sub. 12
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

5.6 Descrizione garage part. 698 sub. 13
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono una in blocchi di cemento non intonacati, l'altra in getto di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

5.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 33	2,70 m	104,32 m²	1	104,32 m²
Terrazze		10,78 m²	0,30	3,23 m²
Garage sub. 12	2,42 m	21,40 m²	0,50	10,70 m²
Garage sub. 13	2,42 m	19,93 m²	0,50	9,96 m²
TOTALI		156,43 m²		128,21 m²

5.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

5.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

5.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

5.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 2.277,31 per l'appartamento ed € 47,94 per i garage: la somma è di € 2.325,00 arrotondati.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

5.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

5.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.400,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 128,21 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (128,21 x 1.400,00) =	€ 179.500,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 143.600,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

5.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto quinto (5)

Prezzo base d'asta lotto quinto: **€ 143.600,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOQUARANTATREMILASEICENTO/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

5.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto quinto (5).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto quinto (5).
- Particella 698 sub. 33, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 12, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 13, planimetria e visura.
- N.14 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

6. LOTTO SESTO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per tre persone con due terrazze, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

6.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a sud.

6.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 34, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 6, sup. catastale 118 m^2, rendita euro 604,25, via Palma il Vecchio piano T.
Particella 698 sub. 20, cat.C/6 classe 4 consistenza 20 m^2, sup. catastale 22 m^2, rendita euro 58,36, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 21, cat.C/6 classe 4 consistenza 17 m^2, sup. catastale 22 m^2, rendita euro 49,61, via Palma il Vecchio piano S1
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

6.3 Confini

Particella 698 sub. 34, A/2 appartamento
Nord particella 698 sub. 31 e 33, vano scale condominiale; est, sud ed ovest muratura perimetrale.
Particella 698 sub. 20, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 21; est area di manovra sub. 1; sud particella 698 sub. 19; ovest muratura perimetrale.
Particella 698 sub. 21, C/6 garage
Nord particella 698 sub. 22; est area di manovra sub. 1; sud particella 698 sub. 19; ovest muratura perimetrale.

6.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 34

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, un ripostiglio, un disimpegno, una camera singola, un bagno, una camera doppia, due terrazze.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

6.5 Descrizione garage part. 698 sub. 20
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Stato di conservazione buono.

6.6 Descrizione garage part. 698 sub. 21
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

6.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 34	2,70 m	116,07 m²	1	116,07 m²
Terrazze		9,25 m²	0,30	2,77 m²
Garage sub. 20	2,43 m	21,05 m²	0,50	10,52 m²
Garage sub. 21	2,43 m	18,22 m²	0,50	9,11 m²
TOTALI		164,59 m²		138,47 m²

6.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

6.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

6.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

6.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 2.533,21 per l'appartamento ed € 45,56 per i garage: la somma è di € 2.579,00 arrotondati.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

6.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

6.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.400,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 138,47 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (138,47 x 1.400,00) =	€ 194.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 155.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

6.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto sesto (6)

Prezzo base d'asta lotto sesto: **€ 155.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

6.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto sesto (6).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto sesto (6).
- Particella 698 sub. 34, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 20, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 21, planimetria e visura.
- N.15 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

7. LOTTO SETTIMO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano secondo per tre persone con due terrazze, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

7.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest, con affacci a nord e a sud.

7.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 35, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 68 m^2, rendita euro 352,48, via Palma il Vecchio piano 2.
Particella 698 sub. 8, cat.C/6 classe 4 consistenza 18 m^2, sup. catastale 20 m^2, rendita euro 52,52, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 9, cat.C/6 classe 4 consistenza 16 m^2, sup. catastale 88 m^2, rendita euro 46,69, via Palma il Vecchio piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

7.3 Confini

Particella 698 sub. 35, A/2 appartamento
Nord part. 698 sub. 36 e muratura perimetrale; est vano scale condominiale sub. 2; sud e ovest muratura perimetrale.
Particella 698 sub. 8, C/6 garage
Nord part. 698 sub. 7; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub. 9; ovest area di manovra sub. 1.
Particella 698 sub. 9, C/6 garage
Nord part. 698 sub. 8; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub. 9; ovest area di manovra sub. 1.

7.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 35

L'appartamento è situato al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera doppia, tre terrazze.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala che nell'angolo nord della terrazza della camera matrimoniale, in corrispondenza dello scarico verso il pluviale, s'è formato del muschio e una pianta sta radicando perché lo scarico è otturato da terra e foglie. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

7.5 Descrizione garage part. 698 sub. 8
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

7.6 Descrizione garage part. 698 sub. 9
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

7.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 35	2,72 m	61,99 m²	1	61,99 m²
Terrazze		22,08 m²	0,30	6,62 m²
Garage sub. 8	2,41 m	18,26 m²	0,50	9,13 m²
Garage sub. 9	2,41 m	17,23 m²	0,50	8,61 m²
TOTALI		119,56 m²		86,35 m²

7.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

7.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

7.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

7.11 Disponibilità dell'immobile Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.353,24 per l'appartamento ed € 41,17 per i garage: la somma è di € 1.395,00.00 arrotondati.

7.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

7.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 86,35 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (86,35 x 1.300,00) =	€ 112.300,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 90.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

7.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto settimo (7)

Prezzo base d'asta lotto settimo: **€ 90.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro NOVANTAMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

7.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto settimo (7).
- Elenco dei subalterni alterni assegnati con individuazione del lotto settimo (7).
- Particella 698 sub. 35, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 8, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 9, planimetria e visura.
- N.16 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

8. LOTTO OTTAVO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano secondo per due persone con una terrazzza, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

8.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.
Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad est.

8.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 37, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 63 m^2, rendita euro 352,48, via Paima il Vecchio piano 2.
Particella 698 sub. 6, cat.C/6 classe 4, consistenza 17 m^2, sup. catastale 19 m^2,rendita euro 49,61, via Palma il Vecchio piano S1.
Particella 698 sub. 7, cat.C/6 classe 4 consistenza 19 m^2, sup. catastale 21 m^2,rendita euro 55,44, via Palma il Vecchio piano S1.
Parti comuni
Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).
Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.
B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

8.3 Confini

Particella 698 sub. 37, A/2 appartamento
Nord particella 698 sub 36; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub 38; ovest vano scale, particella 698 sub 38.
Particella 698 sub. 6, C/6 garage
Nord particella 698 sub 5; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub 7; ovest corsia di manovra.
Particella 698 sub. 7, C/6 garage
Nord particella 698 sub 6; est muratura perimetrale; sud particella 698 sub 8; ovest corsia di manovra.

8.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 37

L'appartamento è situato al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, una camera doppia, una terrazza.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala l'otturazione dello scarico della terrazza causato da terra e foglie. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

8.5 Descrizione garage part. 698 sub. 6
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica e ospita una tubazione di scarico a soffitto.

8.6 Descrizione garage part. 698 sub. 7
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Si segnala nella parete perimetrale una macchia probabilmente dovuta a un'infiltrazione d'acqua.

8.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 37	2,72 m	60,06 m²	1	60,06 m²
Terrazza		8,39 m²	0,30	2,52 m²
Garage sub. 6	2,41 m	18,39 m²	0,50	9,19 m²
Garage sub. 7	2,41 m	20,05 m²	0,50	10,02 m²
TOTALI		106,59 m²		81,79 m²

8.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

8.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

8.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

8.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.311,11 per l'appartamento ed € 44,59 per i garage: la somma è di € 1.356,00.00 arrotondati.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

8.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

8.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.300,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 81,79 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (81,79 x 1.300,00) =	€ 106.300,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 85.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

8.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto ottavo (8)

Prezzo base d'asta lotto ottavo: **€ 85.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro OTTANTACINQUEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

8.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto ottavo (8).
- Elenco dei subalterni alterni assegnati con individuazione del lotto ottavo (8).
- Particella 698 sub. 37, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 6, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 7, planimetria e visura.
- N.13 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

9. LOTTO NONO CONDOMINIO "GIOVECCHI"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano secondo per tre persone con una terrazza, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Giovecchi" composto da dodici appartamenti a destinazione residenziale, ventuno garage, tre magazzini oltre alle parti comuni.

9.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Palma il Vecchio 4.

Si accede all'appartamento usando l'ascensore o il vano scale condominiale. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a sud, con affaccio a est e ovest.

9.2 Identificazione catastale

Particella 698 sub. 38, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 6, sup. catastale 117 m^2, rendita euro 604,25, via Palma il Vecchio piano 2.

Particella 698 sub. 3, cat.C/6 classe 4, consistenza 27 m^2, sup. catastale 31 m^2, rendita euro 78,79, via Palma il Vecchio piano S1.

Particella 698 sub. 4, cat.C/6 classe 4, consistenza 19 m^2, sup. catastale 21 m^2, rendita euro 55,44, via Palma il Vecchio piano S1.

Parti comuni

Particella 698 sub. 1, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.

B. C. N. C. ai sub. dal 3 al 23 compreso (rampa, corsia di manovra).

Particella 698 sub. 2, bene comune non censibile, via Palma II Vecchio piano S1-T.-1-2.

B. C. N. C. ai sub. dal 24 al 38 compreso (vano scala, ingresso, ascensore, locale tecnico, area scoperta, portico, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano contatori).

9.3 Confini

Particella 698 sub. 38, A/2 appartamento

Nord particelle 698 sub 35, 37 e vano scale; est, sud e ovest muratura perimetrale.

Particella 698 sub. 3, C/6 garage

Nord ed est muratura perimetrale; sud particella 698 sub 4; ovest area di manovra sub 1.

Particella 698 sub. 4, C/6 garage

Nord particella 698 sub 3; est muratura perimetrale; sud part. 698 sub 5; ovest area di manovra sub 1.

9.4 Descrizione appartamento part. 698 sub. 38

L'appartamento è situato al piano secondo ed è composto da ingresso, un bagno in zona giorno illuminato da un lucernario, un ripostiglio, un soggiorno, una terrazza, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno zona notte, una camera doppia, una camera singola.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala l'otturazione dello scarico della terrazza causato da terra e foglie e la formazione, nella parete interna a contatto con la terrazza (angolo sud est) di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco dovuti alla risalita capillare dell'acqua, per un'altezza massima di 30 cm dal pavimento. Inoltre la terrazza si presenta ammalorata nella parte inferiore della soletta con formazione di macchie e di una stalattite.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

9.5 Descrizione garage part. 698 sub. 3
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono una in blocchi di cemento non intonacati, l'altra in muratura di calcestruzzo. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica e ospita una tubazione di scarico a soffitto.

9.6 Descrizione garage part. 698 sub. 4
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in blocchi di cemento non intonacati. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

9.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 38	2,71 m	113,94 m²	1	113,94 m²
Terrazza		14,24 m²	0,30	4,27 m²
Garage sub. 3	2,41 m	29,96 m²	0,50	14,98 m²
Garage sub. 4	2,42 m	20,75 m²	0,50	10,37 m²
TOTALI		178,89 m²		143,56 m²

9.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 029/06 Prat. 087/05 del 11/4/2006.
Permesso di Costruire n. 219/07 del 07/12/2007.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 271/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 07/05/2009.

9.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

9.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

9.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella seconda sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 2.487,31 per l'appartamento ed € 58,82 per i garage: la somma è di € 2.546,00.00 arrotondati.

9.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

9.13 Valutazione estimativa

Il sopralluogo suggerisce un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 143,56 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (143,56 x 1.300,00) =	€ 186.600,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 149.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

9.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto nono (9)

Prezzo base d'asta lotto nono: **€ 149.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOQUARANTANOVEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratore e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Giovecchi" riferiti all'ultimo biennio.

9.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto nono (9).
- Elenco dei subalterni alterni assegnati con individuazione del lotto nono (9).
- Particella 698 sub. 38, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 3, planimetria e visura.
- Particella 698 sub. 4, planimetria e visura.
- N.16 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

SECONDA SEZIONE

CONDOMINIO "KOFLACH", VIA KOFLACH, 7 -ZERMAN DI MOGLIANO VENETO (TV)

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato, denominato "Condominio Koflach", è una costruzione a 2 piani fuori terra (T-1) più un piano interrato; nella parte riferita ai civici 5 e 7 è composta da sette appartamenti a destinazione residenziale e undici garage oltre alle parti comuni. Gli accessi carrabile e pedonale condominiali sono situati in Via Koflach.

Gli appartamenti al piano terra dispongono di uno spazio scoperto ad uso esclusivo.

Il fabbricato ha una conformazione costituita da due blocchi rettangolari sfalsati, con i due prospetti principali affacciati a est e ovest caratterizzati da un'alternanza di rientri e sporgenze.

La struttura portante è in calcestruzzo e latero-cemento, i tamponamenti sono in blocchi a cassero in legno-cemento, le pareti sono intonacate e dipinte, il tetto a due falde con manto in coppi dotato di grondaie e pluviali.

Il manufatto è stato reso abitabile nel 2009 (età dieci anni) quindi lo stato di conservazione è da considerarsi buono fatti salvi alcuni difetti che saranno descritti all'interno del lotto specifico.

Il condominio è prevalentemente occupato da assegnatari regolari.

Gli immobili pignorati così distribuiti:

Piano interrato: sei garage;

Piano terra: un appartamento con scoperto esclusivo;

Piano primo: un appartamento.

Saranno formati complessivamente tre lotti in vendita così suddivisi:

Civico 7:

- due lotti composti ciascuno da un appartamento e due garage;
- un lotto composto da due garage.

SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

E' compresa la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari assegnate, come per legge e di cui all'art.1117 del c.c., ed in particolare con le parti condominiali di competenza: particella n.703 subalterno 1, rampa, corsia di manovra, bene comune non censibile ai sub dal 3 al 13, particella n.719 sub.2, area scoperta, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano scala, vano ascensore, cavedio, alloggio contatori, b.c.n.c. ai sub dal 15 al 20, come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, si trova allegato sotto la lettera "E" all'atto stipulato in data 26 luglio 2010 n.118349 di repertorio, registrato a Treviso il 2 agosto 2010 al n.4181/1t, ed ivi trascritto a Treviso il 2 agosto 2010 ai n.ri 28639/17733.

Esistono servitù per canalizzazione, scarichi e allacciamenti esistenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva, nonché tutte le servitù di affaccio, luci e vedute esistenti, derivanti dal condominio.

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato rientra in una lottizzazione per la quale è stata stipulata regolare "Convenzione ai sensi dell'articolo 35 della l.865/71 per la cessione in proprietà di aree comprese nel P.E.E.P. relativo alla Z.T.O. C2/19 in località Zerman" del 24 settembre 2003 n.3679 di repertorio del segretario comunale del Comune di Mogliano Veneto, rettificata in data 23 dicembre 2003 n.3690 di repertorio del segretario comunale del Comune di Mogliano Veneto, e successive integrazioni in data 30 dicembre 2004 n.103.777 di repertorio, in data 28 luglio 2006 n.109.985 di repertorio, ed in data 22 aprile 2008 n.4.089 di repertorio del vice segretario generale del Comune di Mogliano Veneto.

Ai sensi dell'art.8 della convenzione di lottizzazione sopra citata "le parti acquirenti si impegnano per

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

sé ed aventi causa a provvedere alla manutenzione ordinaria (sfalcio, potatura alberi, ecc.) delle aree destinate a verde dallo strumento attuativo, mentre resta a carico del comune la manutenzione straordinaria (reimpianto alberi, giochi, ecc.) una volta che lo stesso ne abbia acquisita la proprietà", nonché ad inserire nei successivi atti di cessione delle unita' immobiliari in oggetto il medesimo obbligo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la zona nella quale sono collocate leunità pignorate è classificata Zona di espansione C2.19 regolata ai sensi dell'Art. 18 delle N.T.A.

ART. 18 - Zone di tipo "C2" e programmi integrati

Le Z.T.O. di tipo "C2" comprendono quelle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o E.R.P.) o privata.

Destinazione d'uso: sono ammesse le destinazioni previste nell'art. 14 ossia destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. all'interno delle Z.T.O. A.;
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. all'interno delle Z.T.O. B e C;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;
- discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Modalità di intervento: in tutti gli ambiti individuati come zone "C2", i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.U.A. esteso all'intero ambito, per la cui redazione valgono le norme generali dettate nel presente articolo e quelle speciali riportate in tabella 2 per ogni singolo ambito.

PRATICHE EDILIZIE

Cronologia licenze e concessioni

Permesso di Costruire n. 120/06 Prat. 407/05 del 25/5/2006.

Permesso di Costruite in variante definitiva n. 274/08 del 15/12/2008.

Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

Il progetto fornito dal Comune di Mogliano Veneto e allegato alla perizia è relativo all'ultima variante assentita, la n. 274/08 del 15/12/2008.

La data del certificato di agibilità è stata tratta dagli atti notarili pubblici di assegnazione di immobile ai soci della cooperativa, stipulati dal Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV).

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

ONERI CONDOMINIALI

Il condominio, denominato "Koflach", è amministrato dallo studio Monica De Lazzari - Amministrazioni Condominiali, con sede in Via Carducci n.9 - Scala A, 30171 Mestre (VE).

I resoconti inviati dall'amministratrice hanno riguardato la ripartizione delle spese generali, di assicurazione, delle spese per le scale, per l'ascensore, per l'autorimessa, per la centrale termica, l'acqua calda e il riscaldamento centralizzati.

La [redacted] paga regolarmente le rate stabilite.

Gli immobili in capo alla società sono inutilizzati; il riscaldamento e l'acqua calda centralizzata sono pagati in quota fissa e non per i consumi quindi le spese indicate nei bilanci non sono del tutto esaurienti.

Al fine di indicare le spese condominiali attribuibili a ciascun lotto, seppur attraverso un calcolo di massima ***ma utile ad orientare l'acquirente***, gli importi indicati nei quadri riepilogativi di bilancio annuale relativi ai soli appartamenti saranno aumentati di una percentuale del 50%.

Le spese relative ai garage sono invece corrette, non servono ulteriori maggiorazioni.

In ogni caso, dopo l'aggiudicazione del bene, le spese condominiali dovranno essere verificate con l'amministratore (il collocamento al piano potrà maggiorare o diminuire gli importi), compresa la verifica di eventuali debiti, riferiti all'ultimo biennio, ora non presenti.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo base per una pubblica asta tenuto conto della contingenza, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, ma anche considerando la tutela degli interessi del creditore.

Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito *al valore medio di mercato* risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici. Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto indicato in premessa.

<u>Andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita (€/m²)</u>

A luglio 2019 per gli immobili residenziali in vendita nella frazione Zerman di Mogliano Veneto (TV) sono stati richiesti in media € 1.900,00 al metro quadro.

Trattasi di un primo prezzo proposto attraverso le agenzie immobiliari per appartamenti di taglia media (superficie compresa tra i 70 e i 90 m² commerciali) dotati di una/due camere, un garage, una terrazza, età compresa tra 10 e 13 anni, complessi condominiali a due/tre piani fuori terra dotati di ascensore con riscaldamento autonomo o centralizzato.

In pratica, ciò che è in vendita nel mercato locale è assolutamente analogo a quanto verrà posto all'asta, trattandosi di una zona dove è stato costruito recentemente e in modo tipologicamente omogeneo.

I prezzi sono indicativi perché, come già detto, si tratta di prima quotazione esposta dove è presumibile, per concludere la trattativa, un ribasso dal 10 al 20% il che fa scendere l'importo a € 1.700,00 -1.500,00/m². Questo risultato trova riscontro anche nelle analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; va precisato che il comune di Mogliano Veneto è inserito nel piano operativo di rilevazione provinciale per cui i valori non sono il risultato di un'elaborazione statistica generica ma computati da quanto dichiarato negli atti di compravendita; il prezzo medio, in questo caso, è di € 1.450,00/m².

Il dato è attendibile e parificabile a quello offerto da altre banche dati, con accesso a pagamento, specializzate nella ricerca dei cosiddetti "comparabili".

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Situazione degli immobili

Le unità immobiliari in valutazione hanno dieci anni dall'abitabilità e non sono mai state abitate.
L'ispezione ha confermato la presenza di materiali e accessori nuovi di fabbrica e i due appartamenti non hanno mostrato danni o difetti.
Riguardo ai garage sono state talvolta notate delle macchie sulle murature in calcestruzzo dovute a infiltrazioni d'acqua piovana. Gli inestetismi sono stati descritti in perizia ma si possono considerare accettabili: si tratta di murature grezze, senza intonaco, pulibili con appositi prodotti. La valutazione non può che essere estetica in quanto non dispone di parametri che possano determinare frequenza, gravità e intensità delle infiltrazioni.
Valori di stima assunti:
- appartamenti senza difetti, nella media di mercato: € 1.400,00/m^2.

Considerazioni sui luoghi

La frazione Zerman è abitata da circa 1500 abitanti e dista 3,5 km dal centro di Mogliano Veneto; occupa la porzione nord-orientale del territorio comunale, una zona pianeggiante prevalentemente agricola.
E' collegata al centro comunale con una pista ciclabile di recente costruzione e dista pochi chilometri dal casello autostradale di Preganziol (E70) e dalla tangenziale di Mestre.
Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune Ville Venete: tra queste si segnala Villa Condulmer - sede di un hotel e dotata di un campo da golf a 9 buche - e Villa Braida anch'essa trasformata in hotel.
Il Condominio è ubicato in un'area residenziale di recente costruzione, vicina alla parte centrale storica di Zerman riferibile alla Chiesa Parrocchiale e alla piazza antistante.
I servizi commerciali attivi sono basilari, data la vicinanza con il centro comunale di Mogliano Veneto e con la zona commerciale di Marcon raggiungibile gratuitamente in autostrada; sono però presenti una scuola primaria, un ufficio postale, la medicina di base e gli impianti sportivi.
In conclusione un contesto abitativo antropizzato che coniuga il verde e la tranquillità con la facilità di comunicazione e la vicinanza a servizi urbani di secondo livello.

RIEPILOGO

Comune di Mogliano Veneto, Sezione B, Foglio 5
Particella 703 - Via Koflach, 7

Sub	UBICAZIONE	Piani	DESCRIZIONE
1	VIA KOFLACH	S1-T	B. C. N. C. AI SUB.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (RAMPA, CORSIA DI MANOVRA)
2	VIA KOFLACH	S1-T1	B. C. N. C. AI SUB.15-16-17-18-19-20 (AREA SCOPERTA, AREA PER DEPOSITO CONTENITORI RACCOLTA DIFFERENZIATA, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CAVEDIO, ALLOGGIO CONTATORI)
4	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
5	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
8	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
10	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
11	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
13	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
16	VIA KOFLACH	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
19	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE

Piano interrato: 6 garage;
Piano terra: 1 appartamento con scoperto esclusivo;
Piano primo: 1 appartamento.
Totale tre lotti in vendita:
- due lotti formati da un appartamento e due garage;

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

- un lotto composto da due garage.

A seguire, con numerazione progressiva dal dieci al dodici, le descrizioni funzionali alla vendita di ciascun lotto e i relativi allegati.

ALLEGATI SECONDA SEZIONE CONDOMINIO "KOFLACH" CIVICO 7

Pratiche edilizie

Permesso di Costruire variante definitiva n. 274/08 del 15/12/2008.

Documentazione Urbanistica

Comune di Mogliano Veneto Tavola 13.1.2a - NE 12-2014.-

Comune di Mogliano Veneto Stralcio NTA 12-2014.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

10. LOTTO DECIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra per tre persone con area scoperta ad uso esclusivo, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach" composto nella parte riferita ai civici 5 e 7 da sette appartamenti a destinazione residenziale e undici garage oltre alle parti comuni.

10.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 7.

Si accede all'appartamento attraverso il vano scale condominiale, ingresso al civico 7. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest.

10.2 Identificazione catastale

Particella 703 sub. 16, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale 107 m^2, rendita euro 503,55, via Luigi Koflach piano T.

Particella 703 sub. 4, cat.C/6 classe 4, consistenza 21 m^2, sup. catastale 26 m^2, rendita euro 61,28, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 703 sub. 13, cat.C/6 classe 4, consistenza 27 m^2, sup. catastale 26 m^2, rendita euro 78,79, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 703 sub. 1, bene comune non censibile, via Koflach piano S1-T.

B. C. N. C. ai sub.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (rampa, corsia di manovra).

Particella 703 sub. 2, bene comune non censibile, via Koflach piano S1-T1.

B. C. N. C. ai sub.15-16-17-18-19-20 (area scoperta, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano scala, vano ascensore, cavedio, alloggio contatori).

10.3 Confini

Particella 703 sub. 16, A/2 appartamento

Nord particella 703 sub. 17; est vano scale condominiale; sud particella 703 sub. 15; ovest Via Preganziol.

Particella 703 sub. 4, C/6 garage

Nord particella 703 sub. 5; est area di manovra; sud muratura perimetrale e particella 703 sub. 3; ovest muratura perimetrale.

Particella 703 sub. 13, C/6 garage

Nord particella 703 sub. 12; est muratura perimetrale; sud particella 703 sub. 14; est area di manovra.

10.4 Descrizione appartamento part. 703 sub. 16

L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, un'area scoperta ad uso esclusivo, un disimpegno, una camera singola, un bagno, una camera doppia con ripostiglio. L'area scoperta è separata da Via Preganziol da un parapetto metallico su basamento in cemento e siepi; lo spazio è prevalentemente pavimentato, fatta eccezione per la presenza di una grata di aerazione dei garage e di una fascia di terreno agricolo dove cresce la siepe.

Le recinzioni a confine con le proprietà private a nord e sud sono in rete metallica tesa su pali.

Le travi in legno della pompeiana, costruita sopra la porta del soggiorno, sono state riposte all'interno per evitarne il deterioramento; dovranno essere ricollocate sulla struttura esterna.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

10.5 Descrizione garage part. 703 sub. 4
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Si segnala la presenza di una macchia sul soffitto, a sinistra della finestra, probabilmente dovuta ad un'infiltrazione d'acqua piovana.

10.6 Descrizione garage part. 703 sub. 13
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

10.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 16	2,70 m	96,36 m²	1	96,36 m²
Scoperto ad uso esclusivo		80,24 m²	0,10	8,02 m²
Garage sub. 4	2,47 m	25,15 m²	0,50	12,57 m²
Garage sub. 13	2,47 m	31,02 m²	0,50	15,51 m²
TOTALI		232,77 m²		132,46 m²

10.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 120/06 Prat. 407/05 del 25/5/2006.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 274/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

10.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

10.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

10.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella terza sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.962,00 per l'appartamento ed € 302,88 per i garage: la somma è di € 2.265,00 arrotondati.

10.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

10.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.400,00/m2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 132,46 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (132,46 x 1.400,00) =	€ 185.400,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 148.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

10.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto decimo (10)

Prezzo base d'asta lotto decimo: **€ 148.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOQUARANTOTTOMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

10.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto decimo (10).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto decimo (10).
- Particella 703 sub. 16, planimetria e visura.
- Particella 703 sub. 4, planimetria e visura.
- Particella 703 sub. 13, planimetria e visura.
- N.16 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

11. LOTTO UNDICESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per tre persone con due terrazze, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach" composto nella parte riferita ai civici 5 e 7 da sette appartamenti a destinazione residenziale e undici garage oltre alle parti comuni.

11.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 7.

Si accede all'appartamento attraverso il vano scale condominiale, ingresso al civico 7. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest.

11.2 Identificazione catastale

Particella 703 sub. 19, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale 100 m^2, rendita euro 503,55, via Luigi Kofìach piano 1.

Particella 703 sub. 10, cat.C/6 classe 4, consistenza 23 m^2, sup. catastale 28 m^2, rendita euro 67,11, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 703 sub. 11, cat.C/6 classe 4, consistenza 19 m^2, sup. catastale 24 m^2, rendita euro 55,44, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 703 sub. 1, bene comune non censibile, via Koflach piano S1-T.

B. C. N. C. ai sub.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (rampa, corsia di manovra).

Particella 703 sub. 2, bene comune non censibile, via Koflach piano S1-T1.

B. C. N. C. ai sub.15-16-17-18-19-20 (area scoperta, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano scala, vano ascensore, cavedio, alloggio contatori).

11.3 Confini

Particella 703 sub. 19, A/2 appartamento

Nord particella 703 sub. 20; est particella 703 sub. 20, vano scale; sud particella 703 sub. 18, cavedio; ovest muratura perimetrale.

Particella 703 sub. 10, C/6 garage

Nord muratura perimetrale; est muratura sperimentale; sud particella 703 sub. 11; ovest area di manovra.

Particella 703 sub. 11, C/6 garage

Nord particella 703 sub. 10; est muratura perimetrale; sud vano scale; ovest area di manovra.

11.4 Descrizione appartamento part. 703 sub. 19

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, una terrazza sulla soggiorno e una sulla camera matrimoniale, un disimpegno, una camera singola, un bagno, una camera doppia con ripostiglio.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

11.5 Descrizione garage part. 703 sub. 10
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Si segnala la presenza di una macchia sul soffitto, verso il muro perimetrale ovest, probabilmente dovuta ad un'infiltrazione d'acqua piovana.

11.6 Descrizione garage part. 703 sub. 11
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Al momento del sopralluogo il garage è risultato occupato da scatole e materiali edili sfusi che dovranno essere rimossi.

11.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 19	2,72 m	96,03 m²	1	96,03 m²
Terrazze		8,03 m²	0,30	2,41 m²
Garage sub. 10	2,47 m	27,84 m²	0,50	13,92 m²
Garage sub. 11	2,47 m	22,96 m²	0,50	11,48 m²
TOTALI		154,86 m²		123,84 m²

11.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 120/06 Prat. 407/05 del 25/5/2006.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 274/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

11.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

11.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

11.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella terza sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 2.239,50 per l'appartamento ed € 271,54 per i garage: la somma è di € 2.511,00 arrotondati.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

11.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

11.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.400,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 123,84 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (123,84 x 1.400,00) =	€ 173.400,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 139.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

11.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto undicesimo (11)

Prezzo base d'asta lotto undicesimo: **€ 139.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOTRENTANOVEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

11.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto undicesimo (11).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto undicesimo (11).
- Particella 703 sub. 19, planimetria e visura.
- Particella 703 sub. 10, planimetria e visura.
- Particella 703 sub. 11, planimetria e visura.
- N.14 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

12. LOTTO DODICESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Lotto composto da due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach" composto nella parte riferita ai civici 5 e 7 da sette appartamenti a destinazione residenziale e undici garage oltre alle parti comuni.

12.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 7.

L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale (ingresso al civico 7). I garage sono staccati e situati lungo il lato ovest del fabbricato, a destra scendendo dalla rampa.

12.2 Identificazione catastale

Particella 703 sub. 5, cat.C/6 classe 4, consistenza 20 m^2, sup. catastale 24 m^2, rendita euro 58,36, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 703 sub. 8, cat.C/6 classe 4, consistenza 19 m^2, sup. catastale 23 m^2, rendita euro 55,44, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 703 sub. 1, bene comune non censibile, via Koflach piano S1-T.
B. C. N. C. ai sub.3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (rampa, corsia di manovra).
Particella 703 sub. 2, bene comune non censibile, via Koflach piano S1-T1.
B. C. N. C. ai sub.15-16-17-18-19-20 (area scoperta, area per deposito contenitori raccolta differenziata, vano scala, vano ascensore, cavedio, alloggio contatori).

12.3 Confini

Particella 703 sub. 5, C/6 garage

Nord particella 703 sub. 6; est spazio di manovra; sud particella 703 sub. 4; ovest muratura perimetrale.

Particella 703 sub. 8, C/6 garage

Nord particella 703 sub. 9; est spazio di manovra; sud particella 703 sub. 7; ovest muratura perimetrale.

12.4 Descrizione garage part. 703 sub. 5

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Dall'angolo in basso a sinistra del serramento verso il pavimento si segnala una macchia verticale dovuta probabilmente ad un'infiltrazione d'acqua piovana. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato utilizzato.

12.5 Descrizione garage part. 703 sub. 8

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Si segnalano alcune macchie verticali in prossimità degli angoli in basso del serramento e sulla parete sud dovute probabilmente ad un'infiltrazione d'acqua piovana. Il vano è occupato da alcuni materiali edili sfusi che devono essere rimossi.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

12.6 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Garage sub. 5	2,47 m	23,05 m²	0,50	11,52 m²
Garage sub. 8	2,47 m	22,65 m²	0,50	11,33 m²
TOTALI		45,70 m²		22,85 m²

12.7 Cronologia licenze e concessioni

Permesso di Costruire n. 120/06 Prat. 407/05 del 25/5/2006.
Permesso di Costruire variante definitiva n. 274/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

12.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

12.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

12.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

I garage sono liberi, quindi immediatamente disponibili.
Gli oneri condominiali annuali ammontano ad € 125,33 per il sub. 5 e € 120,10 per il sub. 8 per un totale di 245,00 arrotondati.

12.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

12.12 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.400,00/m² considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella seconda sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 22,85 m².

Valore di mercato arrotondato	€ (22,85 x 1.400,00) =	€ 32.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 25.600,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

12.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto dodicesimo (12)

Prezzo base d'asta lotto dodicesimo: **€ 25.600,00** - Intera piena proprietà
(Euro VENTICINQUEMILASEICENTO/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

12.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto dodicesimo (12).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto dodicesimo (12).
- Particella 703 sub. 5, planimetria e visura.
- Particella 703 sub. 8, planimetria e visura. N.6 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

TERZA SEZIONE

CONDOMINIO "KOFLACH", VIA KOFLACH, 9-11 -ZERMAN DI MOGLIANO VENETO (TV)

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato, denominato "Condominio Koflach", è una costruzione a 2 piani fuori terra (T-1) più un piano interrato; nella parte riferita ai civici 9 e 11 ospita venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

Gli accessi carrabile e pedonale condominiali sono situati in Via Koflach.

Gli appartamenti al piano terra dispongono di uno spazio scoperto ad uso esclusivo dotato, in taluni casi, di un proprio accesso pedonale.

Il fabbricato ha una conformazione costituita da tre blocchi rettangolari sfalsati: i due prospetti principali, affacciati a est e ovest, sono caratterizzati da un'alternanza di rientri e sporgenze.

La struttura portante è in calcestruzzo e latero-cemento, i tamponamenti sono in blocchi a cassero in legno-cemento, le pareti sono intonacate e dipinte, il tetto a due falde con manto in coppi dotato di grondaie e pluviali.

Il manufatto è stato reso abitabile nel 2009 (età dieci anni) quindi lo stato di conservazione è da considerarsi buono fatti salvi alcuni difetti che saranno descritti all'interno del lotto specifico.

Il condominio è parzialmente occupato da assegnatari regolari.

Gli immobili pignorati sono così distribuiti:

Piano interrato: tredici garage;

Piano terra: due appartamenti con scoperto esclusivo;

Piano primo: sei appartamenti.

Saranno formati complessivamente otto lotti in vendita così suddivisi:

Civico 9:

- due lotti composti ciascuno da un appartamento e un garage, uno di questi occupato senza titolo;
- cinque lotti composti ciascuno da un appartamento e due garage.

Civico 11:

- un lotto composto da un appartamento con scoperto esclusivo e un garage, occupato senza titolo.

SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE

E' compresa la proporzionale quota su tutte le parti comuni del fabbricato, cui appartengono le unità immobiliari assegnate, come per legge e di cui all'art.1117 del c.c.., ed in particolare con le parti condominiali di competenza di cui ai:

- m.n.719 sub. 1, rampa, corsia di manovra, bene comune non censibile ai sub dal 5 al 24;
- m.n.719 sub. 2, locale caldaie, B.C.N.C. ai sub dal 26 al 38;
- m.n.719 sub. 3, ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata, B.C.N.C. ai sub dal 26 a l 38;
- m.n.719 sub. 4, alloggiamento contatori, B.C.N.C. ai sub dal 26 al 38;

come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione del la suddivisione in subalterni, e con le limitazioni d'uso e ripartizioni di spese risultanti dal regolamento di condominio appresso citato, nonché per quanto non previsto da detto regolamento, dalla legge e dal c.c..

Il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, è allegato sotto la lettera "B" all'atto stipulato dal Notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV) in data 26 luglio 2010 n.118.349 di repertorio, registrato a Treviso il 2 agosto 2010 al n.4181/1T, ed ivi trascritto il 2 agosto 2010 ai n.ri 28639/17733.

Esistono servitù per canalizzazione, scarichi e allacciamenti esistenti sia in aree e locali comuni che in aree e locali in proprietà esclusiva, nonché tutte le servitù di affaccio, luci e vedute esistenti, derivanti dal condominio.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato rientra in una lottizzazione per la quale è stata stipulata regolare "Convenzione ai sensi dell'articolo 35 della L. 865/71 per la cessione in proprietà di aree comprese nel P.E.E.P. relativo alla Z.T.O. C2/19 in località Zerman" del 24 settembre 2003 n.3679 di repertorio del Segretario Comunale del Comune di Mogliano Veneto, rettificata in data 23 dicembre 2003 n.3690 di repertorio del Segretario Comunale del Comune di Mogliano Veneto, e successive integrazioni in data 30 dicembre 2004 n.103.777 repertorio Notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto (TV), in data 28 luglio 2006 n.109.985, ed in data 22 aprile 2008 n.4.089 di repertorio del vice segretario generale del Comune di Mogliano Veneto.
Ai sensi dell'art.8 della convenzione di lottizzazione sopra citata "le parti acquirenti si impegnano per sé ed aventi causa a provvedere alla manutenzione ordinaria (sfalcio, potatura alberi, ecc.) delle aree destinate a verde dallo strumento attuativo, mentre resta a carico del comune la manutenzione straordinaria (reimpianto alberi, giochi, ecc.) una volta che lo stesso ne abbia acquisita la proprietà", nonché ad inserire nei successivi atti di cessione delle unita' immobiliari in oggetto il medesimo obbligo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del vigente strumento urbanistico la zona nella quale sono collocate leunità pignorate è classificata Zona di espansione C2.19 regolata ai sensi dell'Art. 18 delle N.T.A.

ART. 18 - Zone di tipo "C2" e programmi integrati

Le Z.T.O. di tipo "C2" comprendono quelle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o E.R.P.) o privata.
Destinazione d'uso: sono ammesse le destinazioni previste nell'art. 14 ossia destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.
Sono escluse le seguenti destinazioni:
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. all'interno delle Z.T.O. A.;
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. all'interno delle Z.T.O. B e C;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;
- discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Modalità di intervento: in tutti gli ambiti individuati come zone "C2", i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.U.A. esteso all'intero ambito, per la cui redazione valgono le norme generali dettate nel presente articolo e quelle speciali riportate in tabella 2 per ogni singolo ambito.

PRATICHE EDILIZIE

Cronologia licenze e concessioni

Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Permesso di Costruire variante definitiva n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.
Il progetto fornito dal Comune di Mogliano Veneto e allegato alla perizia è relativo all'ultima variante assentita, la n. 270/08 del 15/12/2008.
La data del certificato di agibilità è stata tratta dagli atti notarili pubblici di assegnazione di immobile ai soci della cooperativa, stipulati dal Notaio Paolo Mammucari di Mogliano Veneto (TV).

ONERI CONDOMINIALI
Il condominio, denominato "Koflach", è amministrato dallo studio Monica De Lazzari - Amministrazioni Condominiali, con sede in Via Carducci n.9 - Scala A, 30171 Mestre (VE).
I resoconti inviati dall'amministratrice hanno riguardato la ripartizione delle spese generali, di assicurazione, delle spese per le scale, per l'ascensore, per l'autorimessa, per la centrale termica, l'acqua calda e il riscaldamento centralizzati.
La [redacted] paga regolarmente le rate stabilite.
Gli immobili in capo alla società sono inutilizzati; il riscaldamento e l'acqua calda centralizzata sono pagati in quota fissa e non per i consumi quindi le spese indicate nei bilanci non sono del tutto esaurienti.
Al fine di indicare le spese condominiali attribuibili a ciascun lotto, seppur attraverso un calcolo di massima ***ma utile ad orientare l'acquirente***, gli importi indicati nei quadri riepilogativi di bilancio annuale relativi ai soli appartamenti saranno aumentati di una percentuale del 50%.
Le spese relative ai garage sono invece corrette, non servono ulteriori maggiorazioni.
In ogni caso, dopo l'aggiudicazione del bene, le spese condominiali dovranno essere verificate con l'amministratore (il collocamento al piano potrà maggiorare o diminuire gli importi), compresa la verifica di eventuali debiti, riferiti all'ultimo biennio, ora non presenti.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA
Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo base per una pubblica asta tenuto conto della contingenza, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, ma anche considerando la tutela degli interessi del creditore.
Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione la valutazione ha utilizzato come criterio iniziale di stima quello riferito *al valore medio di mercato* risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona supportate anche da ricerche mediante database telematici. Su quanto raccolto, tenuto conto di altri aspetti correttivi quali gli elementi incrementali e decrementali del valore, la vetustà e lo stato di conservazione, sono state poi operate le opportune decurtazioni per ottemperare a quanto indicato in premessa.

Andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita (€/m²)
A luglio 2019 per gli immobili residenziali in vendita nella frazione Zerman di Mogliano Veneto (TV) sono stati richiesti in media € 1.900,00 al metro quadro.
Trattasi di un primo prezzo proposto attraverso le agenzie immobiliari per appartamenti di taglia media (superficie compresa tra i 70 e i 90 m² commerciali) dotati di una/due camere, un garage, una terrazza, età compresa tra 10 e 13 anni, complessi condominiali a due/tre piani fuori terra dotati di ascensore con riscaldamento autonomo o centralizzato.
In pratica, ciò che è in vendita nel mercato locale è assolutamente analogo a quanto verrà posto all'asta, trattandosi di una zona dove è stato costruito recentemente e in modo tipologicamente omogeneo.
I prezzi sono indicativi perché, come già detto, si tratta di prima quotazione esposta dove è presumibile, per concludere la trattativa, un ribasso dal 10 al 20% il che fa scendere l'importo a €

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

1.700,00 -1.500,00/m². Questo risultato trova riscontro anche nelle analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; va precisato che il comune di Mogliano Veneto è inserito nel piano operativo di rilevazione provinciale per cui i valori non sono il risultato di un'elaborazione statistica generica ma computati da quanto dichiarato negli atti di compravendita; il prezzo medio, in questo caso, è di € 1.450,00/m².
Il dato è attendibile e parificabile a quello offerto da altre banche dati, con accesso a pagamento, specializzate nella ricerca dei cosiddetti "comparabili".

Situazione degli immobili
Le unità immobiliari in valutazione hanno dieci anni dall'abitabilità e ad eccezione di due appartamenti occupati non sono mai state abitate.
L'ispezione ha confermato la presenza di materiali e accessori nuovi di fabbrica ma il passare del tempo, l'azione degli agenti atmosferici e l'assenza di piccole manutenzioni hanno prodotto alcuni danni localizzati.
Il più diffuso è identificabile nella presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco all'interno degli appartamenti, con un'altezza variabile da 10 a 35 cm nei casi più gravi, lungo le murature perimetrali a contatto con terrazze e/o per qualche tratto interno di muro (Lotti 15,16,17,18,19).
La presenza del danno interno è spesso coincidente - indipendentemente dal piano - con la presenza di terrazze costruite con parapetto in muratura e localizzate vicino ad alberi o spazi aperti: in caso di otturazione dello scarico l'acqua piovana stagnante, superata una certa altezza, è stata in parte assorbita dalle murature generando all'interno gli inestetismi sopra descritti (Lotto 19, scarico otturato).
Per confronto si segnala che danni analoghi non si sono manifestati nelle murature adiacenti a terrazze con parapetto in metallo, quindi con impossibilità di ristagni (Condominio Giovecchi, Via Palma il Vecchio, 4).
Riguardo ai garage sono state talvolta notate delle macchie sulle murature in calcestruzzo dovute a infiltrazioni d'acqua piovana. Gli inestetismi sono stati descritti in perizia ma si possono considerare accettabili: si tratta di murature grezze, senza intonaco, pulibili con appositi prodotti. La valutazione non può che essere estetica in quanto non dispone di parametri che possano determinare frequenza, gravità e intensità delle infiltrazioni.
Valori di stima assunti:
- appartamenti senza difetti, nella media di mercato: € 1.400,00/m²;
- appartamenti con uno o più tra i difetti sopra elencati: € 1.300,00/m².

Nel caso dell'unità immobiliare facente capo al Lotto 20, l'occupante ha documentato un'infiltrazione d'acqua piovana che attraversa longitudinalmente il soffitto del garage, manifestatasi in un momento diverso dal sopralluogo ufficiale; l'acqua, gocciolando dal soffitto, avrebbe bagnato il pavimento.
L'informazione viene qui riportata in seguito alle fotografie inviate, ma non è possibile stabilirne, anche in questo caso, la frequenza e la gravità.
Solo in questo caso, seppur in presenza di questo rilievo, viene mantenuta la quotazione di € 1.400,00/m² essendo prevalenti le ottime caratteristiche intrinseche del Lotto 20 in termini di esposizione, spazi, vivibilità complessiva.

Considerazioni sui luoghi
La frazione Zerman è abitata da circa 1500 abitanti e dista 3,5 km dal centro di Mogliano Veneto; occupa la porzione nord-orientale del territorio comunale, una zona pianeggiante prevalentemente agricola.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

E' collegata al centro comunale con una pista ciclabile di recente costruzione e dista pochi chilometri dal casello autostradale di Preganziol (E70) e dalla tangenziale di Mestre.
Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune Ville Venete: tra queste si segnala Villa Condulmer - sede di un hotel e dotata di un campo da golf a 9 buche - e Villa Braida anch'essa trasformata in hotel.
Il Condominio è ubicato in un'area residenziale di recente costruzione, vicina alla parte centrale storica di Zerman riferibile alla Chiesa Parrocchiale e alla piazza antistante.
I servizi commerciali attivi sono basilari, data la vicinanza con il centro comunale di Mogliano Veneto e con la zona commerciale di Marcon raggiungibile gratuitamente in autostrada; sono però presenti una scuola primaria, un ufficio postale, la medicina di base e gli impianti sportivi.
In conclusione un contesto abitativo antropizzato che coniuga il verde e la tranquillità con la facilità di comunicazione e la vicinanza a servizi urbani di secondo livello.

RIEPILOGO
Comune di Mogliano Veneto, Sezione B, Foglio 5
Particella 719 - Via Koflach, 9-11

Sub	UBICAZIONE	Piani	DESCRIZIONE
1	VIA KOFLACH	S1-T	B. C. N. C. AI SUB. DAL 5 AL 24 (RAMPA, CORSIA DI MANOVRA), DERIVA DAI SUB.1-2-3-4 DEL MAPPALE 681 PER NUOVA COSTRUZIONE
2	VIA KOFLACH	S1	B. C. N. C. AI SUB. DAL 26 AL 38 (LOCALE CALDAIE), DERIVA DAI SUB.1-2-3-4 DEL MAPPALE 681
3	VIA KOFLACH	S1-T1	B. C. N. C. AI SUB. DAL 26 AL 38 (INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALE TECNICO, AREA SCOPERTA, AREA PER DEPOSITO CONTENITORE RACCOLTA DIFFERENZIATA), DERIVA DAI SUB.1-2-3-4 DEL MAPPALE 681 PER N. COSTRUZIONE
4	VIA KOFLACH	T	B. C. N. C. AI SUB. DAL 26 AL 38 (ALLOGGIAMENTO CONTATORI), DERIVA DAI SUB.1-2-3-4 DEL MAPPALE 681 N. COSTRUZIONE
5	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
6	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
7	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
9	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
10	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
11	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
12	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
13	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
15	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
16	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
22	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
23	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
24	VIA KOFLACH	S1	GARAGE
25	VIA KOFLACH	S1-T1	ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
28	VIA KOFLACH	T	ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO
32	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
33	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
34	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
35	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
36	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE
38	VIA KOFLACH	1	ABITAZIONE

Piano interrato: 13 garage;
Piano terra: 2 appartamenti con scoperto esclusivo;
Piano primo: 6 appartamenti.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Totale otto lotti in vendita:
Civico 9:
- due lotti composti ciascuno da un appartamento e un garage, uno di questi occupato senza titolo;
- cinque lotti composti ciascuno da un appartamento e due garage.

Civico 11:
- un lotto composto da un appartamento con scoperto esclusivo e un garage, occupato senza titolo.

A seguire, con numerazione progressiva dal tredici al venti, le descrizioni funzionali alla vendita di ciascun lotto e i relativi allegati.

ALLEGATI TERZA SEZIONE CONDOMINIO "KOFLACH" CIVICI 9-11

Pratiche edilizie

Permesso di Costruire variante definitiva n. 270/08 del 15/12/2008.

Documentazione Urbanistica

Comune di Mogliano Veneto Tavola 13.1.2a - NE 12-2014.-

Comune di Mogliano Veneto Stralcio NTA 12-2014.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

13. LOTTO TREDICESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano terra per due persone con area scoperta ad uso esclusivo, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

13.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest.

13.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 28, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 72 m^2, rendita euro 352,48, via Luigi Koflach piano T.

Particella 719 sub. 15, cat.C/6 classe 4, consistenza 24 m^2, sup. catastale 29 m^2, rendita euro 70,03, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 719 sub. 16, cat.C/6 classe 4, consistenza 21 m^2, sup. catastale 25 m^2, rendita euro 61,28, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T

B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).

Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).

Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).

Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

13.3 Confini

Particella 719 sub. 28, A/2 appartamento

Nord particella 719 sub 29; est corridoio condominiale; sud particella 719 sub 27; ovest Via Preganziol.

Particella 719 sub. 15, C/6 garage

Nord particella 719 sub 16; est area di manovra; sud locale caldaie; ovest muratura perimetrale.

Particella 719 sub. 16, C/6 garage

Nord particella 719 sub 17; est area di manovra; sud particella 719 sub 15; ovest muratura perimetrale.

13.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 28

L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, un'area scoperta ad uso esclusivo, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una camera doppia.

L'area scoperta è separata da Via Preganziol da un parapetto metallico su basamento in cemento e siepi; lo spazio è prevalentemente pavimentato, fatta eccezione per la presenza di una grata di aerazione dei garage e di una fascia di terreno agricolo dove cresce la siepe.

Le recinzioni a confine con le proprietà private a nord e sud sono in rete metallica tesa su pali.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Le travi in legno della pompeiana, costruita allineata al soggiorno e la bagno, sono state riposte all'interno per evitarne il deterioramento; dovranno essere ricollocate sulla struttura esterna.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

13.5 Descrizione garage part. 719 sub. 15

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

13.6 Descrizione garage part. 719 sub. 16

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Al momento del sopralluogo sono stati rilevati dei vasi di plastica contenenti pittura edile che dovranno essere rimossi.

13.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 28	2,71 m	64,06 m²	1	64,06 m²
Scoperto ad uso esclusivo		105,22 m²	0,10	10,52 m²
Garage sub. 15	2,44 m	27,66 m²	0,50	13,83 m²
Garage sub. 16	2,44 m	23,97 m²	0,50	11,98 m²
TOTALI		220,91 m²		100,39 m²

13.8 Cronologia licenze e concessioni

Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

13.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

13.10 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

13.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella quarta sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 933,00 per l'appartamento ed € 185,73 per i garage: la somma è di € 1.119,00 arrotondati.

13.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

13.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.400,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 100,39 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (100,39 x 1.400,00) =	€ 140.500,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 112.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

13.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto tredicesimo (13)

Prezzo base d'asta lotto tredicesimo: **€ 112.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTODODICIMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

13.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto tredicesimo (13).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto tredicesimo (13).
- Particella 719 sub. 28, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 15, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 16, planimetria e visura.
- N.11 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

14. LOTTO QUATTORDICESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per due persone con terrazza, un garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

14.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad est.

14.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 38, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3, sup. catastale 56 m^2, rendita euro 302,13, via Luigi Koflach piano 1.

Particella 719 sub. 7, cat.C/6 classe 4, consistenza 22 m^2, sup. catastale 26 m^2, rendita euro 64,20, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T
B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).
Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1
B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).
Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1
B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).
Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T
B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

14.3 Confini

Particella 719 sub. 38, A/2 appartamento

Nord particella 719 sub. 37; est muratura perimetrale; sud vano scale condominiale; ovest corridoio condominiale.

Particella 719 sub. 7, C/6 garage

Nord particella 719 sub. 6; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub. 8; ovest area di manovra condominiale.

14.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 38

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, una terrazza, un disimpegno, un bagno, una camera doppia.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Nella camera matrimoniale, in corrispondenza dell'innesto del soffitto con il muro perimetrale est, si nota la formazione di muffe che l'attuale occupante ha cercato di rimuovere senza successo.
L'immobile ha un'età di 10 anni ed è occupato.

14.5 Descrizione garage part. 719 sub. 7
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento metallico. il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

14.6 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 38	2,70 m	52,07 m^2	1	52,07 m^2
Terrazza		5,48 m^2	0,30	1,64 m^2
Garage sub. 7	2,43 m	25,16 m^2	0,50	12,58 m^2
TOTALI		82,71 m^2		66,29 m^2

14.7 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

14.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

14.9 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

14.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è occupato a seguito di un'assegnazione provvisoria deliberata in data 5/2/2009 dal [redacted]
L'assegnatario ha fatto propri tutti gli obblighi, attivi e passivi, in capo per legge ai singoli soci.
La delibera non ha validità legale: non c'è stato alcun trasferimento di proprietà trascritto pubblicamente e l'immobile è in capo alla [redacted] oggetto di pignoramento immobiliare.
Fatte salve eventuali azioni di rivalsa legale da parte del socio assegnatario, ai soli fini estimativi l'immobile sarà considerato libero.
Gli oneri condominiali annuali esposti nei preventivi dell'Amministratrice sono comprensivi della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda: ammontano a € 984,68 per l'appartamento e a € 82,07 per il garage per un totale di € 1.067,00 arrotondati. Non vi sono debiti pregressi.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

14.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

14.12 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.300,00/m2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 66,29 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (66,29 x 1.300,00) =	€ 86.200,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 69.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

14.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto quattordicesimo (14)

Prezzo base d'asta lotto quattordicesimo: **€ 69.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro SESSANTANOVEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

14.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto quattordicesimo (14).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto quattordicesimo (14).
- Particella 719 sub. 38, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 7, planimetria e visura.
- N.11 fotografie a colori.
- Delibera di assegnazione provvisoria in data 5/2/2009.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

15. LOTTO QUINDICESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per tre persone con terrazza, due bagni, un garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

15.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad est.

15.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 32, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 5, sup. catastale m^2 92, rendita euro 503,55, via Luigi Koflach piano 1.

Particella 719 sub. 22, cat.C/6 classe 4, consistenza 23 m^2, sup. catastale m^2 27, rendita euro 67,11, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T
B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).
Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1
B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).
Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1
B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).
Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T
B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

15.3 Confini

Particella 719 sub. 32, A/2 appartamento

Nord vano scale condominiale; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 33, corridoio condominiale; ovest corridoio condominiale.

Particella 719 sub. 22, C/6 garage

Nord particella 719 sub 23; est area di manovra; sud particella 719 sub 21; ovest muratura perimetrale.

15.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 32

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, una terrazza, un disimpegno, due bagni, una camera singola e una camera doppia.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala in soggiorno, nella parte bassa di muratura a destra della porta verso la terrazza, la presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco, dovuti alla risalita capillare dell'acqua, per un'altezza massima di 10 cm dal pavimento. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

15.5 Descrizione garage part. 719 sub. 22
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento metallico. il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

15.6 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 32	2,74 m	87,90 m^2	1	87,90 m^2
Terrazza		6,34 m^2	0,30	1,90 m^2
Garage sub. 22	2,43 m	26,03 m^2	0,50	13,01 m^2
TOTALI		120,27 m^2		102,81 m^2

15.7 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

15.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

15.9 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

15.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella quarta sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.435,00 per l'appartamento ed € 92,87 per il garage: la somma è di € 1.528,00 arrotondati.

15.11 Divisibilità
Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

15.12 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 102,81 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (102,81 x 1.300,00) =	€ 133.700,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 107.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

15.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto quindicesimo (15)

Prezzo base d'asta lotto quindicesimo: **€ 107.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOSETTEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

15.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto quindicesimo (15).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto quindicesimo (15).
- Particella 719 sub. 32, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 22, planimetria e visura.
- N.16 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

16. LOTTO SEDICESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per due persone con due terrazze, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

16.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a sud est.

16.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 33, cat. A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 75 m^2, rendita euro 352,48, via Luigi Koflach piano 1.

Particella 719 sub. 12, cat. C/6 classe 4, consistenza 21 m^2, sup. catastale 26 m^2, rendita euro 61,28, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 719 sub. 13, cat. C/6 classe 4, consistenza 21 m^2, sup. catastale 25 m^2, rendita euro 61,28, via Luigi Koflach piano S1

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T

B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).

Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).

Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).

Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

16.3 Confini

Particella 719 sub. 33, A/2 appartamento

Nord particella 719 sub 33; est e sud muratura perimetrale; ovest particella 719 sub 34.

Particella 719 sub. 12, C/6 garage

Nord particella 719 sub 11; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 13; ovest area di manovra.

Particella 719 sub. 13, C/6 garage

Nord particella 719 sub 12; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 14; ovest area di manovra.

16.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 33

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, due terrazze, un disimpegno, un bagno, una camera doppia.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala in camera, nella parte bassa di muratura a destra della porta verso la terrazza e lungo la parete divisoria con il bagno, la presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco, dovuti alla risalita capillare dell'acqua, per un'altezza massima di 35 cm dal pavimento. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

16.5 Descrizione garage part. 719 sub. 12
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre. il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

16.6 Descrizione garage part. 719 sub. 13
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento metallico. il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Sulla parete perimetrale di fondo sono presenti degli aloni dovuti al contatto con l'acqua piovana.

16.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 33	2,72 m	71,22 m²	1	71,22 m²
Terrazza		15,15 m²	0,30	4,54 m²
Garage sub. 12	2,44 m	25,10 m²	0,50	12,55 m²
Garage sub. 13	2,44 m	24,67 m²	0,50	12,33 m²
TOTALI		136,14 m²		100,64 m²

16.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

16.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

16.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

16.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella quarta sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.105,00 per l'appartamento ed € 175,41 per i garage: la somma è di € 1.280,00 arrotondati.

16.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

16.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 100,64 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (100,64 x 1.300,00) =	€ 130.800,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 105.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

16.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto sedicesimo (16)

Prezzo base d'asta lotto sedicesimo: **€ 105.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTOCINQUEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

16.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto sedicesimo (16).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto sedicesimo (16).
- Particella 719 sub. 33, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 12, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 13, planimetria e visura.
- N.15 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

17. LOTTO DICIASSETTESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per tre persone con una terrazza, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

17.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è a sud ovest.

17.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 34, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 4,5, sup. catastale 81 m^2, rendita euro 453,19, via Luigi Koflach piano 1.

Particella 719 sub. 10, cat.C/6 classe 4, consistenza 25 m^2, sup. catastale 32 m^2, rendita euro 72,95, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 719 sub. 11, cat.C/6 classe 4, consistenza 21 m^2, sup. catastale 25 m^2, rendita euro 61,28, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T

B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).

Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).

Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).

Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

17.3 Confini

Particella 719 sub. 34, A/2 appartamento

Nord particella 719 sub 35, corridoio condominiale; est particella 719 sub 33; sud e ovest muratura perimetrale.

Particella 719 sub. 10, C/6 garage

Nord particella 719 sub 9 e vano scale condominiale; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 11; ovest area di manovra.

Particella 719 sub. 11, C/6 garage

Nord particella 719 sub 10; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 12; ovest area di manovra.

17.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 34

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno, un angolo cottura, un piccolo magazzino, un disimpegno, un bagno, una camera doppia con terrazza, una camera singola.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala nella camera matrimoniale, nella parte bassa di muratura a destra della porta e a sinistra, lungo la parete divisoria con il bagno, la presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco, dovuti alla risalita capillare dell'acqua, per un'altezza massima di 40 cm dal pavimento. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

17.5 Descrizione garage part. 719 sub. 10
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento in metallo, il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Rispetto agli altri garage il vano ha uno spazio aggiuntivo che lo conforma planimetricamente ad elle. Sono presenti alcuni arredi e oggetti che vanno rimossi.

17.6 Descrizione garage part. 719 sub. 11
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage non ha finestre; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

17.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 34	2,72 m	77,02 m²	1	77,02 m²
Terrazza		10,87 m²	0,30	3,26 m²
Garage sub. 10	2,42 m	30,22 m²	0,50	15,11 m²
Garage sub. 11	2,42 m	24,88 m²	0,50	12,44 m²
TOTALI		142,99 m²		107,83 m²

17.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

17.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

17.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

17.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella quarta sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.217,00 per l'appartamento ed € 196.05 per i garage: la somma è di € 1.413,00 arrotondati.

17.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

17.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 107,83 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (107,83 x 1.300,00) =	€ 140.000,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 112.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

17.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto diciassettesimo (17)

Prezzo base d'asta lotto diciassettesimo: **€ 112.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro CENTODODICIMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

17.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto diciassettesimo (17).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto diciassettesimo (17).
- Particella 719 sub. 34, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 10, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 11, planimetria e visura.
- N.16 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

18. LOTTO DICIOTTESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per due persone con una terrazza, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

18.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest.

18.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 35, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 60 m^2,rendita euro 352,48, via Luigi Koflach piano 1.

Particella 719 sub. 9, cat.C/6 classe 4, consistenza 26 m^2, sup. catastale 34 m^2, rendita euro 75,87, via Luigi Koflach piano S1.

Particella 719 sub. 23, cat.C/6 classe 4, consistenza 22 m^2, sup. catastale 26 m^2,rendita euro 64,20, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T

B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).

Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).

Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).

Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

18.3 Confini

Particella 719 sub. 35, A/2 appartamento

Nord particella 719 sub 36; est corridoio condominiale; sud particella 719 sub 34; ovest muratura perimetrale.

Particella 719 sub. 9, C/6 garage

Nord particella 719 sub 8; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 10 e vano scale condominiale; ovest area di manovra.

Particella 719 sub. 23, C/6 garage

Nord particella 719 sub 24; est area di manovra; sud particella 719 sub 22; ovest muratura perimetrale.

18.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 35

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno,una terrazza, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno, uno spazio per la lavatrice, una camera doppia.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala in soggiorno, nella parte bassa di muratura a destra della porta, la presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco, dovuti alla risalita capillare dell'acqua, per un'altezza massima di 10 cm dal pavimento. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

18.5 Descrizione garage part. 719 sub. 9
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento in metallo, il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica. Rispetto agli altri garage il vano ha uno spazio aggiuntivo che lo conforma planimetricamente ad elle.

18.6 Descrizione garage part. 719 sub. 23
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha una finestra con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

18.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 35	2,72 m	56,74 m²	1	56,74 m²
Terrazza		6,22 m²	0,30	1,87 m²
Garage sub. 9	2,43 m	30,96 m²	0,50	15,48 m²
Garage sub. 23	2,44 m	25,13 m²	0,50	12,56 m²
TOTALI		119,05 m²		86,65 m²

18.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

18.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

18.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

18.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali
L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella quarta sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 940,00 per l'appartamento ed € 206,37 per i garage: la somma è di € 1.146,00 arrotondati.

18.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

18.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 86,65 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (86,65 x 1.300,00) =	€ 112.600,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 90.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

18.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto diciottesimo (18)

Prezzo base d'asta lotto diciottesimo: **€ 90.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro NOVANTAMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

18.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto diciottesimo (18).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto diciottesimo (18).
- Particella 719 sub. 35, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 9, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 23, planimetria e visura.
- N.15 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

19. LOTTO DICIANNOVESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Appartamento al piano primo per due persone con una terrazza, due garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

19.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 9.

Si accede all'appartamento attraverso il corridoio condominiale, ingresso al civico 9. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone usando l'ascensore o il vano scale. L'esposizione prevalente dell'appartamento è ad ovest.

19.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 36, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 69 m^2, rendita euro 352,48, via Luigi Koflach piano 1.

Particella 719 sub. 6, cat.C/6 classe 4 consistenza 22 m^2, sup. catastale 27 m^2, rendita euro 64,20, via Luigi Kofiach piano S1.

Particella 719 sub. 24, cat.C/6 classe 4 consistenza 22 m^2, sup. catastale 27 m^2, rendita euro 64,20, via Luigi Koflach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T

B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).

Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).

Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).

Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

19.3 Confini

Particella 719 sub. 36, A/2 appartamento

Nord particella 719 sub 37; est corridoio condominiale; sud particella 719 sub 35; ovest muratura perimetrale.

Particella 719 sub. 6, C/6 garage

Nord particella 719 sub 25; est muratura perimetrale; sud particella 719 sub 7; ovest area di manovra condominiale.

Particella 719 sub. 24, C/6 garage

Nord muratura perimetrale; est area di manovra condominiale; sud particella 719 sub 23; ovest muratura perimetrale.

19.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 36

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno,una terrazza, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno, uno spazio per la lavatrice, una camera doppia.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere e nel disimpegno notte, pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

nel bagno. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette in bagno.
Si segnala in soggiorno, nella parte bassa di muratura a sinistra della porta, la presenza di sfarinamenti della pittura e dell'intonaco, dovuti alla risalita capillare dell'acqua, per un'altezza massima di 30 cm dal pavimento. Inoltre lo scarico della terrazza è risultato otturato da terra e foglie. L'immobile ha un'età di 10 anni e non è mai stato abitato.

19.5 Descrizione garage part. 719 sub. 6
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento in metallo, il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

19.6 Descrizione garage part. 719 sub. 24
Il garage è al piano interrato; il pavimento è in cemento e le pareti divisorie laterali sono in muratura di calcestruzzo. Il garage ha due finestre con serramento in metallo; il portone d'ingresso è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.

19.7 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 36	2,72 m	65,27 m²	1	65,27 m²
Terrazza		6,10 m²	0,30	1,83 m²
Garage sub. 6	2,43 m	25,89 m²	0,50	12,94 m²
Garage sub. 24	2,45 m	26,74 m²	0,50	13,37 m²
TOTALI		124,00 m²		93,41 m²

19.8 Cronologia licenze e concessioni
Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

19.9 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata
Gli immobili sono conformi al progetto approvato e alla planimetria catastale.

19.10 Attestato di prestazione energetica
L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

19.11 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è libero, quindi immediatamente disponibile.
Gli oneri condominiali annuali stimati, calcolati secondo la modalità esplicitata nella quarta sezione della perizia, comprensivi anche della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda ammontano a € 1.086,00 per l'appartamento ed € 185,74 per i garage: la somma è di € 1.272,00 arrotondati.

19.12 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

19.13 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.300,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 93,41 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (93,41 x 1.300,00) =	€ 121.400,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 97.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

19.14 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto diciannovesimo (19)

Prezzo base d'asta lotto diciannovesimo: **€ 97.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro NOVANTASETTEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

19.15 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto diciannovesimo (19).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto diciannovesimo (19).
- Particella 719 sub. 36, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 6, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 24, planimetria e visura.
- N.15 fotografie a colori.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

20. LOTTO VENTESIMO CONDOMINIO "KOFLACH"

Intera piena proprietà

Abitazione su tre piani (S1-T-1) per quattro persone dotata di scoperto esclusivo, una terrazza, un garage al piano interrato e quota proporzionale delle parti comuni. Il lotto è inserito in un fabbricato denominato "Condominio Koflach", composto nella parte riferita ai civici 9 e 11 da venti garage, quattordici appartamenti a destinazione residenziale oltre alle parti comuni.

20.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Mogliano Veneto (TV), frazione Zerman, Via Koflach 11.

Si accede all'abitazione attraverso un proprio ingresso al civico 11. I piani sono collegati da una scala interna, non c'è ascensore. L'accesso ai garage è per i mezzi attraverso la rampa e gli spazi di manovra condominiali, per le persone attraverso due scale private: una interna all'abitazione, una esterna dal giardino. L'abitazione è esposta su tre lati: est, nord, ovest e costituisce il fronte nord dell'intero edificio.

20.2 Identificazione catastale

Particella 719 sub. 25, cat.A/2 classe 2, consistenza vani 8, sup. catastale 196 m^2, rendita euro 805,67, via Luigi Koflach piano S1-T-1.

Particella 719 sub. 5, cat.C/6 classe 4, consistenza 38 m^2, sup. catastale 50 m^2, rendita euro 110,88, via Luigi Kofiach piano S1.

Parti comuni

Particella 719 sub. 1, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T

B. C. N. C. ai sub. dal 5 al 24 (rampa, corsia di manovra).

Particella 719 sub. 2, bene comune non censibile, Via Koflach, S1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (locale caldaie).

Particella 719 sub. 3, bene comune non censibile, Via Koflach, S1-T1

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (ingresso, vano scala, ascensore, locale tecnico, area scoperta, area per deposito contenitore raccolta differenziata).

Particella 719 sub. 4, bene comune non censibile, Via Koflach, T

B. C. N. C. ai sub. dal 26 al 38 (alloggiamento contatori).

20.3 Confini

Particella 719 sub. 25, A/2 appartamento

Quota piano terra: ovest particella 715 -Via Preganziol; nord particella 641-camminamento pedonale; est particella 641 - Via Koflach; sud particella 719 sub 30.

Particella 719 sub. 5, C/6 garage

Ovest e nord muratura perimetrale; est particella 719 sub 25 (stessa proprietà); sud area di manovra condominiale.

20.4 Descrizione appartamento part. 719 sub. 25

L'abitazione è suddivisa su tre piani. Al piano interrato (S1) è composta da un magazzino, una lavanderia e un disimpegno collegati al garage sub 5; al piano terra (T) da un ingresso soggiorno, una cucina abitabile, un bagno; al piano primo (1) da un disimpegno, un bagno, una camera doppia (matrimoniale), una terrazza, due camere singole.

L'area scoperta, di ampie dimensioni e prevalentemente inerbita nella quale sono presenti delle siepi e alberi di piccolo medio fusto, ospita due pompeiane: una ad ovest lato cucina e una ad est lato ingresso. Lo spazio corrispondente è pavimentato con piastrelle in ceramica e i due lati opposti sono

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

raccordati da un marciapiede. Sul lato ovest e sul lato nord sono infine presenti due griglie di aerazione per il piano interrato.
La recinzione è costituita da un muretto in cemento e mattoni con pannelli metallici e da un'alta siepe che garantisce la privacy visiva.
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media riferita all'epoca di costruzione (2009): pavimenti in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e nei bagni, parchetti in legno nelle camere, nel disimpegno notte, nel bagno al piano primo, nella scala dal piano terra al piano primo; pareti intonacate e dipinte, rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni. I serramenti per finestra sono composti da serramenti interni in legno con vetro camera e scuri esterni in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte verso le terrazze sono con serramento in legno, vetro camera e scuro esterno in legno.
La dotazione impiantistica prevede l'impianto igienico sanitario con allacciamento alla pubblica fognatura, gli impianti di approvvigionamento idrico ed elettrico; il videocitofono, le prese per il segnale televisivo e telefonico, l'impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento con radiatore scalda salviette nei bagni.
Si segnalano, nel magazzino al piano interrato, alcune modeste macchie d'umidità sul soffitto. L'immobile ha un'età di 10 anni ed è abitato.

20.5 Descrizione garage part. 719 sub. 5

Il garage è al piano interrato; il pavimento è in piastrelle di ceramica e le pareti sono in muratura intonacata. Il garage ha due finestre con serramento in metallo e inferriata; è collegato tramite due porte alla scala proveniente dall'esterno e al resto dell'abitazione (disimpegno magazzino).
Il portone d'ingresso per i mezzi è in metallo, ad apertura basculante manuale, con rete metallica per l'aerazione. Il vano dispone dell'illuminazione elettrica.
L'occupante ha documentato in un momento diverso dal sopralluogo ufficiale un'infiltrazione d'acqua piovana che attraversa longitudinalmente il soffitto; l'acqua, gocciolando dal soffitto, avrebbe bagnato il pavimento del garage. L'informazione viene qui riportata in seguito alle fotografie inviate, ma non è possibile stabilirne l'intensità, la frequenza e la gravità.

20.6 Riepilogo dimensionale

	Altezza	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Appartamento sub. 25, P Int	2,44 m	63,59 m²	0,50	31,79 m²
Appartamento sub. 25, P T	2,72 m	75,24 m²	1	75,24 m²
Appartamento sub. 25, P 1	2,69 m	74,11 m²	1	74,11 m²
Scoperto a uso esclusivo		386,91 m²	0,10	38,69 m²
Terrazza piano primo		11,53 m²	0,30	3,46 m²
Garage sub. 5	2,44 m	43,83 m²	0,50	21,91 m²
TOTALI		655,21 m²		245,20 m²

20.7 Cronologia licenze e concessioni

Permesso di Costruire n. 068/06 Prat. 408/05 del 10/4/2006.
Permesso di Costruite in variante n. 270/08 del 15/12/2008.
Certificato di agibilità/Attestato di abitabilità rilasciato in data 15/05/2009.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

20.8 Conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata

Gli immobili sono conformi al progetto approvato.
La planimetria catastale è esatta nella consistenza e nella descrizione dei vani ma ha due errori non sostanziali di rappresentazione grafica del piano terra:
- il primo riguarda la pompeiana ad ovest, verso la cucina, dove manca la parte di manufatto a nord;
- il secondo riguarda la pompeiana ad est, la quale non ha la travatura estesa dal muro perimetrale bensì dalla terrazza al piano primo.

20.9 Attestato di prestazione energetica

L' A.P.E. non è a carico della procedura esecutiva.

20.10 Disponibilità dell'immobile e oneri condominiali

L'appartamento è occupato a seguito di un'assegnazione provvisoria deliberata in data 5/2/2009 dal C.D.A. della Codussi Soc. Coop. con sede a Mestre (VE). L'assegnatario ha fatto propri tutti gli obblighi, attivi e passivi, in capo per legge ai singoli soci. La delibera non ha validità legale: non c'è stato alcun trasferimento di proprietà trascritto pubblicamente e l'immobile è in capo alla Codussi Soc. Coop., compreso nel pignoramento immobiliare. Fatte salve le eventuali azioni di rivalsa legale da parte del socio assegnatario, ai soli fini estimativi l'immobile sarà considerato libero.
Gli oneri condominiali annuali esposti nei preventivi dell'Amministratrice sono già comprensivi della fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda: ammontano a € 2.290,92 per l'appartamento e a € 94,80 per il garage per un totale di € 2.386,00 arrotondati. Non vi sono debiti pregressi.

20.11 Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna e né giustificata la vendita in più parti.

20.12 Valutazione estimativa

I risultati suggeriscono un valore di € 1.400,00/m^2 considerando la collocazione, la vetustà, le finiture, lo stato di conservazione. I criteri di valutazione sono stati esplicitati nella terza sezione, nel capitolo "Situazione degli immobili". Superficie commerciale 245,20 m^2.

Valore di mercato arrotondato	€ (245,20 x 1.400,00) =	€ 343.300,00
Prezzo a base d'asta arrotondato	Deprezzamento 20% (1)	€ 275.000,00

(1) Percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari.

20.13 Riepilogo - Prezzo base di vendita lotto ventesimo (20)

Prezzo base d'asta lotto ventesimo: **€ 275.000,00** - Intera piena proprietà
(Euro DUECENTOSETTANTACINQUEMILA/00).
In prossimità dell'acquisto, attraverso l'Amministratrice e/o il Custode Giudiziario, si suggerisce una verifica degli oneri condominiali dovuti al Condominio "Koflach" riferiti all'ultimo biennio.

20.14 Allegati

- Estratto di mappa catastale.
- Dimostrazione grafica dei subalterni con individuazione del lotto ventesimo (20).
- Elenco dei subalterni assegnati con individuazione del lotto ventesimo (20).
- Particella 719 sub. 25, planimetria e visura.
- Particella 719 sub. 5, planimetria e visura.
- N.24 fotografie a colori.
- Delibera di assegnazione provvisoria in data 5/2/2009.

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZI BASE D'ASTA

IMMOBILI SITUATI IN COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV) - FRAZIONE ZERMAN
CONDOMINIO "GIOVECCHI", VIA PALMA IL VECCHIO 4

	Piano	Sup Comm. Mq	Val/mq	Stima valore di mercato	Prezzo base d'asta
Lotto 1	Terra	145,57	1.300,00	189.000,00	151.000,00
Lotto 2	Terra	85,67	1.200,00	102.800,00	82.000,00
Lotto 3	Primo	105,87	1.400,00	148.200,00	118.600,00
Lotto 4	Primo	77,91	1.200,00	93.500,00	75.000,00
Lotto 5	Primo	128,21	1.400,00	179.500,00	143.600,00
Lotto 6	Primo	138,47	1.400,00	194.000,00	155.000,00
Lotto 7	Secondo	86,35	1.300,00	112.300,00	90.000,00
Lotto 8	Secondo	81,79	1.300,00	106.300,00	85.000,00
Lotto 9	Secondo	143,56	1.300,00	186.600,00	149.000,00
				1.312.200,00	**1.049.200,00**
CONDOMINIO "KOFLACH", VIA KOFLACH 7					
Lotto 10	Terra	132,46	1.400,00	185.400,00	148.000,00
Lotto 11	Primo	123,84	1.400,00	173.400,00	139.000,00
Lotto 12	Interrato	22,85	1.400,00	32.000,00	25.600,00
				390.800,00	**312.600,00**
CONDOMINIO "KOFLACH", VIA KOFLACH 9-11					
Lotto 13	Terra	100,39	1.400,00	140.500,00	112.000,00
Lotto 14	Primo	66,29	1.300,00	86.200,00	69.000,00
Lotto 15	Primo	102,81	1.300,00	133.700,00	107.000,00
Lotto 16	Primo	100,64	1.300,00	130.800,00	105.000,00
Lotto 17	Primo	107,83	1.300,00	140.000,00	112.000,00
Lotto 18	Primo	86,65	1.300,00	112.600,00	90.000,00
Lotto 19	Primo	93,41	1.300,00	121.400,00	97.000,00
Lotto 20	T-1-2	245,20	1.400,00	343.300,00	275.000,00
				1.208.500,00	**967.000,00**
PREZZO A BASE D'ASTA COMPLESSIVO					**2.328.800,00**

Tanto riferisce il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto, e si firma.

Treviso, 05/08/2019

Il perito stimatore

Firmato digitalmente da
Renzo Bonan
CN = Bonan Renzo
O = Ordine degli Architetti di Treviso/80014180261
T = Architetto
SerialNumber = IT:BNNRNZ56S23L407Q
e-mail = r.bonan@archiworld.it

Firmato Da: BONAN RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3b8250651d6798b8959728cd76c894