

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro:

**[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **36/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.12.2022 ore 10,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GASPARINI MARTINA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto n.1 a Camponogara (VE)**  
**APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON GARAGE STACCATO E**  
**SCOPERTO COMUNE**

**Lotto n. 2 a Camponogara (VE)**  
**TERRENO AGRICOLO PARZIALMENTE EDIFICABILE**

**Esperto alla stima:** Geometra Gloria Trolese  
**Codice fiscale:** TRLGLR78P69D325M  
**Partita IVA:** 03269680272  
**Studio in:** Viale dello Sport, 33/2 - 30030 FOSSO' (Venezia)  
**Email:** [studiogloriatrolese@gmail.com](mailto:studiogloriatrolese@gmail.com)  
**Pec:** [gloria.trolese@geopec.it](mailto:gloria.trolese@geopec.it)

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

### SCHEDA RIASSUNTIVA

**Identificativo Lotto:** 1 – Appartamento al piano terra con garage staccato e scoperto comune

**Corpo:** Via Alessandro Volta, civ.99 - Camponogara (Ve)

**Quota e tipologia del diritto:**

- quota di 1/1 di intera Piena Proprietà di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] residente a [redacted] in Via [redacted]

**Tipologia del diritto:** intera piena proprietà

**Eventuali comproprietari:** lo scoperto su cui insistono appartamento e garage nonché la centrale termica, risultano in comproprietà con [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]) (proprietario dell'appartamento a piano primo e del garage staccato a Nord posto in aderenza ad Est del garage pignorato).

**Gravami e oneri:**

**Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per totali € 270.000,00 (capitale € 135.000,00) per la durata di anni 25, iscritta a Venezia in data 12.04.2005 ai nn. 15057/3393 in dipendenza dell'atto a rogito del Notaio Vincenzo Attianese del 01.04.2005 di cui al rep. N. 2723/676, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede a Vicenza (Vi) c.f.00204010243, contro [redacted]. I beni colpiti sono l'appartamento e il garage in Camponogara (Ve) di cui al foglio 7 particella 129 subb.1-3.

**Pignoramenti:**

- pignoramento trascritto in data 28.02.2022 ai nn. 6261/4461 emesso dal Tribunale di Rovigo rep.9 del 12.01.2022, a favore Amco- Asset Management Company s.p.a., contro [redacted] gravante la quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Camponogara (Ve), distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 7 particella 129 subb.1-3.

**Valore lotto:**

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

**€ 50.078,00**

**Identificativo Lotto:** 2 – Terreno agricolo parzialmente edificabile

**Corpo:** Via Alessandro Volta, civ.99 - Camponogara (Ve)

**Quota e tipologia del diritto:**

- quota di 1/2 di intera Piena Proprietà di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], residente a [redacted] in Via [redacted];

**Tipologia del diritto:** Quota di 1/2 (metà) della piena proprietà

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

**Eventuali comproprietari:** [REDACTED] (nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/2 (metà) della proprietà e [REDACTED] (nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per il diritto di usufrutto.

### Gravami e oneri:

#### Iscrizioni:

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per totali € 270.000,00 (capitale € 135.000,00) per la durata di anni 25, iscritta a Venezia in data 12.04.2005 ai nn. 15057/3393 in dipendenza dell'atto a rogito del Notaio Vincenzo Attianese del 01.04.2005 di cui al rep. N. 2723/676, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede a Vicenza (Vi) c.f.00204010243, contro [REDACTED]. I beni colpiti sono l'appartamento e il garage in Camponogara (Ve) di cui al foglio 7 particella 130.

#### Pignoramenti:

- pignoramento trascritto in data 28.02.2022 ai nn. 6261/4461 emesso dal Tribunale di Rovigo rep.9 del 12.01.2022, a favore Amco- Asset Management Company s.p.a., contro [REDACTED] gravante la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Camponogara (Ve), distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 7 particella 130.

### Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

**€ 1.203,62**

**SOMMARIO**

<i>Premesse</i>	<i>pag. 5</i>
1) <i>Idoneita' ai sensi del 2° comma art.567 c.p.c.</i>	<i>pag. 7</i>
2) <i>Generalita' dell'esecutato</i>	<i>pag. 7</i>
3) <i>Individuazione dei beni oggetto di pignoramento</i>	<i>pag. 7</i>
4) <i>Regolarità urbanistico edilizia</i>	<i>pag. 9</i>
5) <i>Stato di possesso e atto di provenienza</i>	<i>pag. 14</i>
6) <i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>pag. 14</i>
7) <i>Importo annuo spese di gestione</i>	<i>pag. 15</i>
8) <i>Valutazione complessiva dei beni</i>	<i>pag. 15</i>
9) <i>Valutazione quota indivisa</i>	<i>pag. 17</i>
10) <i>Elenco allegati</i>	<i>pag. 17</i>
11) <i>Imposta di registro / iva</i>	<i>pag. 18</i>
12) <i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>pag. 18</i>

### PREMESSA:

Con provvedimento in data 12/05/2022 il Signor G.E. Dr.ssa Martina Gasparini del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Geometra Gloria Trolese – iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.119 ed all’elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili indicati nell’atto di pignoramento.

Lo scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune Camponogara, elencati nell’atto di pignoramento, dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta e previa istanza di proroga al fine ottenere parere preventivo dal Comune di Camponogara a seguito di accertate incongruenze edilizie dell’immobile di notevole entità.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l’Ufficio Tecnico del Comune di Camponogara, nonché sopralluogo presso l’immobile da stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

### Indicazione dei quesiti all’esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono:

1. l’esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d’acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l’inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l’esperto verifichi le generalità dell’esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale, richiedendone l’eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all’immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l’intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi l’esistenza della dichiarazione di agibilità dell’immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest’ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull’esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:**

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso.

**Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

- iscrizioni;
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, della eventuale garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8bis;**

8bis: verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
  - diritto reale staggito;
  - quota di proprietà;
  - identificazione catastale;
  - valore attribuito.

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

**Beni in Camponogara (Ve)**  
Via Alessandro Volta, civ. 99

### Lotto n.1 :

**Appartamento a piano terra con garage staccato e scoperto comune**

### Lotto n.2 :

**Terreno agricolo parzialmente edificabile**

**Quesito n.1:** Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

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

**Quesito n.2:** Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutati: ██████████ nato in ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  
residente a ██████████ (██████████) ██████████

Ulteriori informazioni sui debitori:

\*Nell'atto di compravendita di cui al Rep. 2722 del 01.04.2005, Notaio Attianese con il quale sono stati acquistati i beni ora pignorati l'esecutata ha dichiarato di essere di stato civile nubile. Dalle ricerche svolte, l'esecutata si è coniugata e poi divorziata successivamente alla data dell'atto di acquisto dei beni.

**Quesito n.3:** Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Al fine di dare maggior chiarezza si procede fin d'ora alla descrizione del compendio immobiliare suddiviso in due lotti: lotto n.1 costituito da un abitazione al piano terra e garage staccato, con scoperto comune con terzi, siti nel Comune di Camponogara (Ve) Via A.Volta n.99, lotto n.2 costituito da un terreno agricolo parzialmente edificabile.

### Lotto n.1 :

L'immobile è sito in Camponogara, località Calcroci, zona periferica della città,

Caratteristiche zona: periferica

**Area urbanistica:** residenziale e agricola a traffico extraurbano.

**Servizi presenti nella zona:** servizi primari e secondari.

**Servizi offerti dalla zona:** quelli presenti nella frazione di Calcroci.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** vicinanza all'area urbana denominata "riviera del brenta" situata lungo il naviglio del fiume brenta

**Attrazioni storiche:** presenza di numerose ville venete

**Principali collegamenti pubblici:** Bus di linea

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

**Identificativo corpo:** appartamento con garage staccato e scoperto comune con terzi, sito in Camponogara (VE) cap. 30010, via Alessandro Volta, civ. 99.

**Eventuali comproprietari:** lo scoperto su cui insistono appartamento e garage nonché la centrale termica, risultano in comproprietà con [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) c.f. [REDACTED] (proprietario dell'appartamento a piano primo e del garage staccato a Nord posto in aderenza ad Est del garage pignorato).

### Lotto n.2 :

L'immobile è sito in Camponogara, località Calcroci, zona periferica della città,

Caratteristiche zona: periferica

**Area urbanistica:** residenziale e agricola a traffico extraurbano.

**Servizi presenti nella zona:** servizi primari e secondari.

**Servizi offerti dalla zona:** quelli presenti nella frazione di Calcroci.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** vicinanza all'area urbana denominata "riviera del Brenta" situata lungo il naviglio del fiume Brenta

**Attrazioni storiche:** presenza di numerose ville venete

**Principali collegamenti pubblici:** Bus di linea

**Identificativo corpo:** terreno agricolo parzialmente edificabile sito in Camponogara (VE) cap. 30010, via Alessandro Volta, civ. 99.

**Eventuali comproprietari:** [REDACTED] (nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/2 (metà) della proprietà e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per il diritto di usufrutto.

### Identificativo al catasto Fabbricati:

### Lotto n.1 :

#### INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

N.C.E.U, Comune di Camponogara

#### **Foglio 7, particella 129, subalterno 1,**

Via Alessandro Volta n.77 (ora n.99), piano T, categoria A/3, classe 2, 6,5 vani, superf.catastale mq. 128, Rendita € 208,13

#### **Foglio 7, particella 129, subalterno 3,**

Via Alessandro Volta n.77 (ora n.99), piano T, categoria C/6, classe 7, 21 mq, superf.catastale mq. 21, Rendita € 24,94

#### Note sulla conformità catastale:

- tutte le planimetrie catastali sono parzialmente difformi dallo stato rilevato all'attualità come descritto al successivo paragrafo 4;
- l'indirizzo riportato in visura riporta un civico errato (n.77 invece che n.99).

L'aggiornamento delle schede comporterà una spesa di € 1.200,00 comprensiva di accessori e spese.

### Lotto n.2 :

#### QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'

N.C.T, Comune di Camponogara

#### **Foglio 7, particella 130,**

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

Via Alessandro Volta, piano T, seminativo, cl.3, mq.575,00, RD € 3,52, RA € 2,97.

### Note sulla conformità catastale:

- L'intestazione catastale non risulta corretta in quanto la voltura catastale in morte di [REDACTED], a favore dei suoi eredi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], è stata introdotta al posto di [REDACTED] e [REDACTED].

L'aggiornamento dell'intestazione comporterà una spesa di **€ 270,00** comprensiva di accessori e spese.

### **Confini:**

#### **Lotto n.1 :**

L'appartamento con garage staccato insiste su terreno (scoperto comune con terzi) che confina Nord con mappale 130, a Est con mappali 313 e 245, a Sud con Via Alessandro Volta, ad Ovest con mappali 349 e 348.

#### **Lotto n.2 :**

Il terreno confina a Nord con il mappale 131, ad Est con mappale 1235, a Sud con mappale 129, a Ovest con mappale 348, salvo altri.

### **Quesito n.4: Regolarità urbanistico - edilizia**

#### **4.1 PRATICHE EDILIZIE**

#### **Lotto n.1 :**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stata eseguita in virtù della concessione edilizia n.91/1970 rilasciata dal Comune di Camponogara in data 9.12.1970 e alla successiva concessione in sanatoria rilasciata in data 30.10.1990 n.reg.1097. Il fabbricato è stato reso agibile con dichiarazione del 11.08.1971 n. 91/1970, giusta domanda del 05.06.1971.

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Premesso che:

il presente Lotto n.1 si compone di un appartamento al piano terra con centrale termica comune con l'appartamento al piano primo di proprietà di terzi e un garage su corpo staccato a Nord (fabbricato "B" – a Ovest) del fabbricato residenziale "A", con scoperto sottostante e circostante in comproprietà indivisa con i terzi proprietari dell'appartamento al piano primo e del garage ad Est nel corpo staccato "B",

Ciò premesso,

- 1) Il fabbricato A (escluso centrale termica) è stato autorizzato con Licenza Edilizia n.91/1970 del 09.12.1970 che portava il titolo: *Costruzione di una nuova casa di abitazione*. Esso è stato reso abitabile/agibile con Autorizzazione n.91/1970 del 11.08.1971, che portava la seguente descrizione: *nuova costruzione ad uso civile abitazione (vani accessori n.4 al piano terra e vani abitabili n.10 al piano primo) – senza peraltro specificare nulla in merito al fatto che erano già previste, all'epoca, due unità abitative*

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

distinte (una a piano terra e una a piano primo) in quanto non collegate da una scala interna bensì era già prevista una scala esterna per accedere al piano primo.

Su esplicita richiesta di parere al Comune di Camponogara (vedasi allegato sub.6.5) lo stesso Comune ha risposto: il fabbricato viene considerato "agibile" per entrambe le unità immobiliari autorizzate in quanto la domanda di abitabilità è stata esplicitamente richiesta per "2 abitazioni" come indicato nel modulo di domanda presentato il 05.06.1971 e pertanto non ritiene necessario un nuovo titolo autorizzativo di "abitabilità" con la specificazione delle due unità immobiliari.

- 2) Nella tavola 2 è rappresentato il fabbricato A nella sua consistenza autorizzata, rilevata e comparata. Detto fabbricato ha una consistenza inferiore all'autorizzato, che supera la tolleranza del 2% ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380/01 (vedasi tabelle su tavola 1).

La comparazione è avvenuta in base allo spigolo Sud-Ovest in quanto nella Licenza del 1970 non era riportata una planimetria quotata e pertanto lo scrivente ha considerato la posizione del fabbricato A misurando graficamente la planimetria riportata, invece, nel grafico di cui alla C.E. n.1796 del 30.10.1990 (di cui si parlerà in seguito poiché riguardante centrale termica e corpo staccato ad uso garage), misura che corrisponde sostanzialmente a quella rilevata sul posto rispetto al confine Ovest del lotto di pertinenza mappale 129.

Detta comparazione genera un aumento del distacco tra il fabbricato A in questione ed il fabbricato di terzi ad Est (mappale 245), probabilmente sorto in epoca successiva in quanto non presente nell'estratto mappa di cui alla Licenza del 1970. Attualmente detti fabbricati distano tra loro mt.4,61 e detto aumento è consistito in cm.50 rispetto, quindi, ad una distanza fittizia precedente di mt.4,11 (non evidenziata da nessuna parte ma solo dedotta per differenza), pur rimanendo sempre all'interno della fascia di mt.10,00 (distacco tra edifici previsto dal DM 1444/68).

Si rilevano, quindi, difformità complessive ma anche di diversa forometria, posizionamento dei divisori interni e conformazione della scala esterna su scoperto comune.

Lo scrivente ha quindi previsto il ripristino delle due finestre delle camere, ad Est e ad Ovest, lungo il lato Nord, in quanto non rispettose delle distanze dai confini (verso Ovest) e tra fabbricati (verso Est) come in origine, alla data della licenza del 1970 ed antecedente il condono edilizio rilasciato nel 1990.

Su tale punto, il parere preventivo del Comune di Camponogara del 05.09.2022 (allegato sub.6.5) riporta quanto segue: al fine di rilasciare un eventuale titolo edilizio di sanatoria devono essere presentate due istanze, una per ciascuna unità edilizia presente nel fabbricato, in quanto alcune difformità incidono su parti comuni (es. scala esterna) e altre, come la differente distanza dai confini da quanto autorizzato, riguardano palesemente entrambe le unità edilizie. Un calcolo sommario della sanzione da applicare ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 è di € 792,00 da applicare per ciascuna unità edilizia. Oltre a questa dovrà essere applicata una sanzione minima di € 516,00 per ciascuna unità edilizia per le difformità interne, se sanabili. (valutazione puramente sommaria)

- 3) Nella tavola 1 è stata rappresentata la planimetria dello stato rilevato, rappresentando il distacco tra il Fabbricato A licenziato nel 1970 ed il fabbricato B + centrale termica, entrambi condonati con C.E. n.1796 del 30.10.1990.

La quota del distacco è quella rilevata dallo scrivente mentre quella tra parentesi è la misura rilevata graficamente nella planimetria del condono del 1990 che non portava alcuna quota. Si evidenzia un minor distacco tra i due corpi di fabbricato: ad Est il distacco rientra nella tolleranza del 2% di cui all'art.34-bis DPR 380/01 mentre ad Ovest tale tolleranza viene superata.

Si aggiunga, poi, che la centrale termica (comune) era stata condonata con una altezza utile interna di mt.2,80 mentre è stata rilevata una altezza variabile per la presenza di travetti, da mt.1,80 a mt.2,00, con conseguente altezza media di mt.1,90. Le dimensioni esterne sono difformi ma comprese nella tolleranza del 2% mentre la superficie utile interna è maggiore (e superiore alla citata tolleranza) per minor spessore della muratura

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

perimetrale (da mq.3,15 a mq.4,00). All'interno di tale locale è collocata una stufa a pellet per il riscaldamento del piano terra e nessun altro impianto.

Su tale punto, il parere preventivo del Comune di Camponogara del 02.08.2022 (allegato sub.6.5) condivide la previsione dello scrivente CTU di demolizione della centrale termica in quanto non sanabile a causa del mino distacco tra fabbricati.

- 4) Il fabbricato B, come esposto al precedente punto 3), è stato Condonato con C.E. n.1796 del 30.10.1990.

Lo scrivente ha rilevato la presenza di un prolungamento verso Nord, denominandolo "fabbricato C" della superficie di mq.10,33. Poiché detto prolungamento è stato eseguito sullo scoperto comune ed un assenso del comproprietario dell'area è improbabile e non prevedibile in questo momento, lo scrivente ne prevede l'istantanea demolizione.

Per quanto attiene alle dimensioni del garage fabbricato B in questione, esse risultano pressochè corrispondenti a quanto legittimato mentre in relazione all'altezza è opportuno esporre quanto segue:

- La sezione del garage Ovest oggetto di pignoramento riporta una altezza di mt.2,60 in prossimità del lato Sud, che è più alto rispetto al lato Nord, ma tale prossimità non coincide con il punto più alto del fabbricato, essendo essa eseguita a circa cm.20 dallo spigolo tra parete e soffitto.
- Misurando graficamente l'altezza massima allo spigolo succitato, essa risulta di mt.2,65, mentre la minima (a nord) risulta di mt.2,10, pertanto l'altezza media grafica è di mt.2,38. Ricostruendo la sezione graficamente, mantenendo come punti fermi l'altezza di mt.2,60 a cm.20 dallo spigolo e mt.2,10 l'altezza minima a Nord, nonché la lunghezza in senso Nord-Sud di mt.6,70, l'altezza massima risulta di mt.2,62 con conseguente altezza media finale di mt.2,36.
- Lo scrivente ha rilevato in loco che l'altezza massima è pari a mt.3,05 e la minima è pari a mt.2,48, con conseguente altezza media di mt.2,76.

Su tale punto, il parere preventivo del Comune di Camponogara del 05.09.2022 (allegato sub.6.5) prevede: dovranno essere ripristinate le altezze indicate nel titolo abilitativo, le uniche su cui è possibile esprimere un giudizio sulla legittimità e/o sanatoria, con eventuale presentazione di SCAGI se l'unità presenta parametri edilizi anche in tolleranza del 2% in base all'art.34 bis del DPR 380/01.

Detto fabbricato è privo di agibilità.

- 5) Lo scrivente ha rilevato e rappresentato in planimetria la presenza di n.2 box in lamiera che dovranno essere rimossi e/o sanati dai terzi che hanno provveduto alla loro installazione, in quest'ultimo caso previa loro collocazione in aderenza al fabbricato B, a distanza non inferiore a mt.5,00 dal confine Est e con assenso della comproprietà aggiudicataria.

Per tutte le difformità rilevate e descritte, sanzioni, diritti, oneri professionali per le sanatorie, opere di ripristino e di demolizione lo scrivente ritiene di quantificare in via presuntiva e cautelativa una spesa di **€ 23.500,00**.

### **Lotto n.2 :**

Come da Certificato di destinazione urbanistica prot n. 12001 del 21.07.2022 (allegato sub.6.4), il terreno agricolo ricade in parte in "ambito dell'edificazione diffusa" (zona C1.1/53) ed in parte in "zona agricola" (zona E).

Esso è situato in una area esondabile e/o a ristagno idrico (idonea a condizione – area a dissesto idrogeologico) ed indicato come zona di attenzione del P.A.I. del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione.

Non risultano ulteriori vincoli anche a riguardo del Progetto di Aggiornamento 2021-2027 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) che indica tale area come P1-Pericolosità idraulica moderata.

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

Di conseguenza i terreni possono essere edificati solo nei casi, nei modi e con i limiti previsti dal combinato disposto delle Norme Tecniche della Variante P.A.T. vigente (in particolare Art. 25), delle N.T.O. del P.I. vigente (in particolare Artt. 24, 35, 56 e 62) e della Variante adottata, e dell'art.44 della L.R.23.04.2004 n. 11.

Ai fini della determinazione della esatta cubatura edificabile lo scrivente ha reperito in via informale una sovrapposizione tra Piano degli Interventi e mappa catastale con una incerta posizione della linea divisoria tra zona C1.1 e zona agricola, in quanto leggermente spostata con il P.I. del 2021 rispetto alla linea preesistente nel 2009.

Allo stato attuale, allo scrivente risulta una incidenza del 29,60%, ossia mq.170,20 di superficie in zona C1.1 a cui applicare l'indice massimo di 0,40 mc/mq, pari a mc.68,08. A tale volumetria lo scrivente dovrebbe applicare una diminuzione di valore del 15% così come previsto a pagina 3 dalla Delibera n.125 del 20.09.2012, trattandosi di lotto che per la sua configurazione e dimensione è privo di una propria reale autonoma edificabilità se non accorpandolo ad altro lotto adiacente.

Ad espressa richiesta di conferma da parte del Comune di Camponogara, quest'ultimo ha espresso parere preventivo PE.n.3/2022 del 05.09.2022 e qui allegato al sub.6.5 (vedasi ultimo capoverso), in cui dichiara che l'incidenza della zona edificabile potrà essere valutata solo nel momento in cui verrà presentato specifico progetto, con rilievo dell'area asseverato dal tecnico progettista.

A fronte di tale mancata conferma, a parere dello scrivente e previa futura conferma da parte del Comune di Camponogara in sede di approvazione di un futuro progetto, in via cautelativa, ai fini della stima del più probabile valore di mercato, propone la seguente suddivisione del terreno:

mq.170,00 edificabili per mc.57,00 (mq.170,00x0,40-15%)

mq.405,00 agricoli.

Il tutto, come già suddescritto, fermo restando la riserva in ordine al parere finale da parte del Comune di Camponogara in sede di approvazione di un futuro progetto edificatorio.

### DESCRIZIONE:

#### Lotto n.1 :

##### Descrizione: appartamento con garage

Trattasi di immobile residenziale composto da un appartamento al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare fronte strada via Alessandro Volta al civico 99, con garage staccato al piano terra, a Nord, e scoperto comune con i terzi proprietari dell'appartamento al piano primo e garage staccato a Nord, in aderenza ad Est del garage pignorato.

**APPARTAMENTO:** Esso si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n.3 camere e un bagno. Il portoncino d'ingresso è blindato, il pavimento è in marmette di varia pezzatura, colore e natura, eccetto le camere con pavimento in piastrelle di ceramica posate a 45 gradi ed il bagno in piastrelle di ceramica di cui ne è anche rivestito fino all'altezza di mt.2,00. Le porte interne sono in legno, verniciate, lisce. I serramenti sono in legno tipo douglass con vetri semplici, da ristrutturare. Le tapparelle esterne (datate e scolorite) sono in plastica con cassonetti coprirullo interni a vista, in legno verniciato. Sono presenti zanzariere ma alcune risultano essere rotte. È presente umidità sulla parete lato Nord, in bagno, sugli stipiti delle porte interne alle camere e lungo il pavimento della parete Est della cucina.

**Impianti:** l'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a pellet installata su centrale termica comune a Nord. I termosifoni sono in alluminio. Il differenziale salvavita è all'interno dell'ingresso e da verificare, mentre il contatore è in nicchia a muro, esterno, vicino

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

all'ingresso. È presente impianto di condizionamento modello Haier con split in corridoio e macchina esterna lungo il lato Ovest.

### APPARTAMENTO Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: tipologia: **a doppia anta battente con vetro semplice**  
materiale: **legno**  
protezione: **tapparelle**  
condizioni: **pesime (da ristrutturare)**

Infissi interni: tipologia: **a battente**  
materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **medie**

Pavim. Interna: materiale: rep.giorno **marmette**  
camere+bagno: **ceramica**  
condizioni: **mediocri**

Porta di ingresso: tipologia: **porta blindata**  
materiale: **legno**  
condizioni: **normali**

Impianti:  
Citofonico: **esistente**

Elettrico: tipologia: **cavi sottotraccia**  
conformità: **da verificare**

Gas: non presente. Impianto con **stufa a pellet – radiatori alluminio**  
conformità: **da verificare**

Idrico: **esistente**  
conformità: **da verificare**

### GARAGE Caratteristiche descrittive:

Porta ingresso: tipologia: **portone**  
materiale: **ferro**  
condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna: materiale: **gres**  
condizioni: **normali**

Elettrico: tipologia: **cavi sottotraccia**  
conformità: **da verificare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:  
Coefficiente 1 per vani abitabili, 0,50 per il garage.

<b>Subalterno</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie commerciale mq.</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente mq.</b>
Sub 1	Appartamento	123,21	1,00	123,21
Sub 3	Garage	37,15	0,50	18,58
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>Arrotondata a</b>	<b>142,00</b>

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

### **Valori relativi all'Agenzia del Territorio:**

Viale dello Sport n.33/2 - 30030 FOSSO' (Venezia)  
Telefono 0414165223-3400619579  
MAIL: studiogloriatrolese@gmail.com PEC: gloria.trolese@geopec.it

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

Periodo: 2-2021  
Zona: suburbana  
Tipo di destinazione: residenziale  
Tipologia: abitazioni civili  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: normale  
Valore di mercato min/max (€/mq.): 800,00 / 1100,00

### Quesito n.5: Stato di possesso e atto di provenienza

#### Lotto n.1 :

**Proprietari:** [redacted] per l'intero della piena proprietà, di stato civile [redacted] ([redacted]), dal [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego Rep. 2722, Racc. 675, registrato a Padova il 06.04.2005 al n. 4677.(vedasi allegato sub.4)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono in uso e abitate da:

[redacted], nato in [redacted] il [redacted], C.F. [redacted],  
[redacted], nata in [redacted] ([redacted]) il [redacted], C.F. [redacted],  
[redacted], nata in [redacted] ([redacted]) il [redacted], C.F. [redacted],  
[redacted], nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]  
che vi detengono la residenza (vedasi allegato sub.7.2).

Come da ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, non sussistono contratti di locazione attivi (vedasi allegato sub.8.1).

Il Signor [redacted] ha fornito allo scrivente una copia di un contratto di comodato ad uso gratuito sottoscritto dallo stesso [redacted], [redacted] e l'esecutata [redacted], privo di data e di data certa e non registrato, con decorrenza dal 01.10.2012 e fino al 15.11.2013 – collegato ad un contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle stesse parti del contratto di comodato, privo di data e di data certa e non registrato, oltre ad una scrittura privata ove le stesse parti dichiarano che i pagamenti della caparra e mensili, sono da considerarsi somme di acconto sull'acquisto dei beni (anche detta scrittura è priva di data, di data certa e non registrata) – vedasi allegato sub.8.2

#### Lotto n.2 :

**Proprietari:** [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà, di stato civile [redacted] ([redacted]), dal [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego Rep. 2722, Racc. 675, registrato a Padova il 06.04.2005 al n. 4677.(vedasi allegato sub.4)

### Quesito n.6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna
- 6.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna
- 6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno
- 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** esiste servitù di reciproco passaggio lungo la linea di confine Nord-Sud, costituita con atto trascritto a Venezia il 21.07.1961 ai nn.8411/6973 – come da titolo di provenienza allegato sub.4.

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

- 6.2.1 **Iscrizioni:**
  - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per totali € 270.000,00 (capitale € 135.000,00) per la durata di anni 25, iscritta a Venezia in data 12.04.2005 ai nn. 15057/3393 in

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

dipendenza dell'atto a rogito del Notaio Vincenzo Attianese del 01.04.2005 di cui al rep. N. 2723/676, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede a Vicenza (Vi) c.f.00204010243, contro [REDACTED]. I beni colpiti sono l'appartamento e il garage in Camponogara (Ve) di cui al foglio 7 particella 129 subb.1-3 ed il terreno in Camponogara (Ve) di cui al foglio 7 particella 130.

### 6.2.2 Pignoramenti:

- pignoramento trascritto in data 28.02.2022 ai nn. 6261/4461 emesso dal Tribunale di Rovigo rep.9 del 12.01.2022, a favore Amco- Asset Management Company s.p.a., contro [REDACTED] gravante i seguenti beni:

- a) Piena proprietà di [REDACTED] dei seguenti beni immobili:
- Comune di Camponogara (ve), NCEU, foglio 7, mapp.129, sub.3, cat.C/6, consistenza 21 mq., Via Alessandro Volta n.77, piano T;
  - Comune di Camponogara (ve), NCEU, foglio 7, mapp.129, sub.1, cat.A/3, consistenza 6,5 vani, Via Alessandro Volta n.77, piano T;

- b) la piena proprietà per la quota di 1/2 del seguente bene immobile:
- Comune di Camponogara (ve), NCT, foglio 7, mapp.130, cat.T, consistenza 5 are e 75 centiare.

6.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

**Quesito n.7: Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso**

Non sussistono spese di gestione e manutenzione per l'immobile in questione in quanto trattasi di fabbricato non facente parte di un condominio.

**Quesito n.8: Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati**

### 8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore, rilevato recenti compravendite immobiliari (ultimo semestre 2021 dei valori dichiarati all'agenzia entrate che costruisce la fonte dati incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti, le note di registrazione, gli archivi censuari del catasto e l'archivio delle zone OMI) relative ad immobili aventi simili consistenze catastali e ubicati nel raggio di 1000 mt. dall'immobile di che trattasi, seppur non completamente comparabili per ragioni di anonimizzazione dei dati, adotta il metodo della stima sintetica utilizzando i valori OMI opportunamente adattati al bene in esame.

Per quanto attiene al lotto n.1 - Il coefficiente di vetustà applicato è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva tenendo conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione ex Legge 392 del 27 luglio 1978.

Definite le superfici commerciali il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

Per la valutazione si utilizzano i valori immobiliari desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare periodo 02/2021 i quali, per abitazione civile stato normale, indicano valore minimo €/mq. 800,00 e valore massimo €/mq. 1.100,00, che sarà mediato con i valori di immobili simili nella stessa zona e valutati e/o compravenduti in questo stesso periodo e considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della zona; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari.

Considerando tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche, tenuto conto della viabilità, dell'esposizione, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di così valutare:

Si adotta il valore minimo delle quotazioni e si applica il coefficiente di età e manutenzione dello 0,70 che mediato con i valori d'archivio è di € 850,00 /mq.

Il valore al metro quadrato è il seguente: €/mq. 595,00 x mq.142,00 = €/mq. 84.490,00

Per quanto attiene al lotto n.2 - Considerando tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche, tenuto conto della viabilità, dell'esposizione, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il valore agricolo medio dei terreni a seminativo della regione agraria n.4, la parziale edificabilità presunta e meglio specifica al precedente paragrafo 4.1.1, il sottoscritto ritiene di così valutare:

porzione di terreno ad uso agricolo mq.405,00 a € 7,70/mq.= € 3.118,50

porzione di terreno edificabile mq.170,00 edificabili per mc.57,00 a € 50,00/mc.=€ 2.850,00

valore complessivo € 5.968,50

valore della quota di 1/2 della piena proprietà = € 2.984,25

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.

Valori dichiarati all'Agenzia Entrate, secondo semestre 2021 per il fabbricato

Valori agricoli medi dell'Agenzia Entrate, annualità 2021 per la porzione di terreno agricolo

Valori d'archivio del C.T.U.

### 8.3.3. Valutazione corpi:

#### **Lotto n.1 :**

Appartamento al piano terra (A/3) e garage al piano terra (C/6), compreso scoperto comune con terzi.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.490,00

#### **Lotto n.2 :**

Terreno agricolo parzialmente edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.984,25

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

### Lotto n.1 :

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E

	- €	8.449,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	- €	1.200,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia	- €	23.500,00
Certificazione APE	- €	200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	1.063,00

#### Appartamento con garage e posto auto esterno:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 769,00
Trascrizione pregiudizievole - pignoramento	€ 294,00
<b>Totale costi di cancellazione:</b>	<b>€ 1.063,00</b>

### Lotto n.2 :

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

	- €	298,42
Riduzione del valore del 5% dovuta alla scarsa appetibilità trattandosi della quota indivisa di 1/2	- €	149,21
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	- €	270,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	1.063,00

#### Appartamento con garage e posto auto esterno:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 769,00
Trascrizione pregiudizievole - pignoramento	€ 294,00
<b>Totale costi di cancellazione:</b>	<b>€ 1.063,00</b>

#### 8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto n.1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.078,00**

#### Prezzo base d'asta del lotto n.2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.203,62**

#### 8 bis: Classamento energetico dell'immobile di cui al lotto n.1:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con garage staccato e scoperto comune.**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

#### Quesito n.9: Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: date le esigue dimensioni dell'immobile esso non è comodamente divisibile.

#### Quesito n.10: Elenco allegati

1. Verbale di giuramento
- 2.1 Estratto di mappa
- 2.2 Visura catastale lotti n.1 e 2
- 2.3 Visura catastale storica lotto n.2 mappale 130

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

- 2.4 Scheda planimetrica sub.1
- 2.5 Scheda planimetrica sub.3
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Titolo di provenienza
- 5.1 Elaborato grafico del C.T.U. tavola 1 di 2
- 5.2 Elaborato grafico del C.T.U. tavola 2 di 2
- 6.1 Licenza Edilizia n.91/1970 del 09.12.1970
- 6.2 Concessione edilizia n.1097 del 30.10.90
- 6.3 Autorizzazione agibilità 11.08.1971
- 6.4 Certificato di destinazione urbanistica
- 6.5 Parere preventivo comune di Camponogara e relativa richiesta del ctu
- 7.1 Certificato di residenza, stato civile, stato famiglia Riccato Alessia
- 7.2 Certificato di stato famiglia Bobeica Marius
- 8.1 Comunicazione agenzia delle entrate contratti di locazione
- 8.2 Contratti e scritture private non registrati-non opponibili
- 9.1 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- 9.2 Agenzia entrate - Valori agricoli medi 2021

**Quesito n.11:** Specificare se l'immobile è soggetto a IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** imposta di registro.

**Quesito n.12:** Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

<b>Lotto n. 1</b>	Appartamento al piano terra con garage al piano terra e scoperto comune
<b>Diritto reale staggito e quota di proprietà</b>	Appartamento al piano terra con garage: INTERA PIENA PROPRIETA' (1/1 di piena proprietà)
<b>Identificativo catastale</b>	Identificativo al catasto Fabbricati del Comune di Camponogara (ve), in ditta a: ██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████  <b>Lotto n.1 :</b> <b>Foglio 7, particella 129, subalterno 1,</b> Via Alessandro Volta n.77 (ora n.99), piano T, categoria A/3, classe 2, 6,5 vani, superf.catastale mq. 128, Rendita € 208,13 <b>Foglio 7, particella 129, subalterno 3,</b> Via Alessandro Volta n.77 (ora n.99), piano T, categoria C/6, classe 7, 21 mq, superf.catastale mq. 21, Rendita € 24,94
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <b>€ 50.078,00</b>

<b>Lotto n. 2</b>	Terreno agricolo parzialmente edificabile
<b>Diritto reale staggito e quota di proprietà</b>	Appartamento al piano terra con garage: QUOTA DI 1/2 DI INTERA PIENA PROPRIETA'

## GEOMETRA GLORIA TROLESE

Rapporto di stima  
Esecuzione Immobiliare  
n. 36/2022

<b>Identificativo catastale</b>	Identificativo al catasto Terreni del Comune di Camponogara (ve), in ditta a: ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ ██████████:  <b>Lotto n.2 :</b> <b>Foglio 7, particella 130,</b> Via Alessandro Volta, piano T, seminativo, cl.3, mq.575,00, RD € 3,52, RA € 2,97.
<b>Valore</b>	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova <b>€ 1.203,62</b>

Data deposito  
18.10.2022

L'esperto alla stima  
Geometra Gloria Trolese

