

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare n. 189/2011

promossa da Cassa di Risparmio di Venezia

contro 

Giudice E.I. Dott. A. Fidanzia

### Relazione peritale di consulenza tecnica

#### 1 – PREMESSA

Il G.E. Dott. A. Fidanzia, con ordinanza del 10 novembre 2011, ha nominato stimatore dei beni pignorati, relativi all'esecuzione immobiliare in epigrafe, il sottoscritto Dott. Agr. Gian Luigi Tiozzo, libero professionista in Chioggia, con studio tecnico in Sottomarina di Chioggia, Viale Verona 7, p.Iva 02132500279, tel. 041 5540330, e-mail: gianluigitiozzo@studiotiozzo.it, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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 delle II.DD., 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, 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, altresì, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa 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, attesti 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 ed a che titolo, ovvero dal debitore o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di

trasferimento:

- iscrizioni;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

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 al mq, 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, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

9) Nel caso si tratta di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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) Alleghi 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 ad IVA, e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) Predisponga uno schema indicando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto;
- diritto reale staggito;
- quota di proprietà;
- identificazione catastale;
- valore attribuito.

Il sottoscritto C.T.U. svolte le necessarie ricerche, iniziate il 20 gennaio 2010, per rispondere ai quesiti posti, presso gli Uffici del Territorio di Venezia (ex UTE - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Piani Attuativi del Comune di Chioggia, ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Chioggia, eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi del caso sul bene oggetto di esecuzione, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

## **2 – CONTROLLO CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI L'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.**

Agli atti risulta la certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Catastali e dei Registri Immobiliari, ex art. 567 comma 2 c.p.c., nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28.04.2011, ai numeri 2244/1429.

Detta certificazione indica la data del 20.07.2011 l'aggiornamento delle risultanze

catastali e quella delle iscrizioni e trascrizioni.

### **3 – GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**

Le generalità dell'esecutato è la seguente (v. all. A):

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED], stato  
civile coniugato con [REDACTED]  
[REDACTED] i coniugi si sono separati consensualmente con verbale  
omologato dal Tribunale di [REDACTED].

### **4 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Previo sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che il bene immobile oggetto di pignoramento, è costituito da un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Chioggia, Rione Sant'Andrea, con due ingressi da Calle Boegani n. 824/A e da Calle Lisatti n. 872/A, composto da un appartamento al piano primo con accessori al piano terra (cantina, ripostiglio e w.c) e piano soffitta, con cortile esclusivo, il tutto per complessivi dodici vani e mezzo catastali (v. all. B).

L'unità immobiliare è così catastalmente individuata (v. all. C - D - E):

➤ Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

Foglio 22, mappale 891 sub 8, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita Euro 903,80; indirizzo Rione Sant'Andrea n. 824/A, piano T – 1 – 2; scheda planimetrica catastale presentata all'U.T.E. di Venezia in data 11 febbraio 1999 al n. 287 di prot.

Confini: a nord con Calle Lisatti, a sud con Calle Boegani, ad ovest con fondamenta Canal Vena e ad est con proprietà di terzi.

La situazione della scheda planimetrica catastale non corrisponde allo stato di fatto.

Vista la caratteristica del bene in oggetto si ritiene di formare un unico lotto.

## **5 – REGOLARITA' URBANISTICA - DESTINAZIONE URBANISTICA**

### Destinazione urbanistica.

Dagli atti riguardanti l'ambito urbanistico cui ricade l'immobile in oggetto, secondo la Variante al P.R.G., approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 2149 del 14 luglio 2009, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto al n. 63 del 04 agosto 2009, ricadono in un'area avente la seguente destinazione urbanistica (v. all. F-G):

✓ Zona "A" – Centro storico di Chioggia.

e disciplinata dagli articoli 59 – 60 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G..

L'attività edilizia nel Centro Storico è regolamentata dal piano particolareggiato entrato in vigore il 31 agosto 1984, che classifica l'immobile di categoria edilizia:

✓ al: edilizia storica.

Per l'immobile sopra descritto, in forza al Decreto in data 12.12.1958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chioggia il 21.01.1959 ai nn. 204/167, è vincolato ai sensi della Legge 1089/39 del 01.06.1939, per cui la vendita è subordinata al mancato esercizio di prelazione prevista a favore dello Stato e degli Enti Territoriali legittimati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, che potrà essere esercitata entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di assegnazione all'asta dell'immobile al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

### Regolarità edilizia

Dall'atto di compravendita si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Che successivamente come si è rilevato da indagini svolte presso gli archivi del Comune di Chioggia Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata, per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni (v. all. H-I-L):

- concessione edilizia n. 270 in data 07.02.1997 (prot. n. 11883 – 1184 – 11885 anno 1986) in sanatoria, rilasciata ai sensi della Legge 47/1985, per le unità immobiliari a piano terra dello stesso fabbricato;

- autorizzazione in sanatoria n. 263/00 in data 26.10.2000 (prot. n. 60535/1998), per sanatoria opere interne, spostamento di una tramezza interna tra magazzino e cantina, rilasciata a [REDACTED]

- richiesta di nulla-osta, prot. n. 44352 del 19.07.1999, per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/1985 e art. 76 l.r. 61/1985, presentata a [REDACTED] relativa ai lavori consistenti nella redistribuzione dei locali interni: con demolizione e costruzione di tramezze, ristrutturazione di una scale interna, ed adeguamento tecnologico degli impianti.

La situazione dell'immobile non risulta conforme alla documentazione depositata.

Tale difformità consiste nella realizzazione di opere interne riguardanti:

- ✓ piano terra: risistemazione del vano scala ed ingresso con demolizione pareti con aumento della superficie;
- ✓ primo piano: realizzazione e spostamento di pareti, chiusura di alcuni fori porta interni (relativi anche alla suddivisione parte dell'appartamento assegnato a [REDACTED])
- ✓ piano sottotetto: fruizione del sottotetto con la realizzazione di un bagno, di una camera da letto, locale salotto e ripostiglio.

Alcune opere interne risultano sanabili come: l'apertura e chiusura fori porta, realizzazione di muri divisorii o la loro demolizione; mentre, l'ampliamento realizzato nell'ingresso, nel vano scala e la realizzazione delle opere nel sottotetto non risultano sanabili.

La spesa preventivata per le opere sanabili è di circa Euro 3.000,00.

## **5 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Detto immobile come sopra individuato risulta pervenuto all'esecutato [REDACTED]

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in seguito al seguente trasferimento (v. all. L):

- con atto di compravendita a rogito del notaio Vaudano Flavio di Padova n. 57.155 rep. dell'9 aprile 1999, registrato a Padova in data 16.04.1999 n. 4247, e trascritto a Chioggia all'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II.) in data 19.04.1999 ai nn. 2439/1561, il signor [redacted]

[redacted] acquista l'intera nuda proprietà, mentre, l'usufruttuari 1/2 (un mezzo) ciascuno con diritto di accrescimento al [redacted]

[redacted]

- in seguito al decesso della [redacted] sopracitata, deceduta [redacted]

[redacted], l'intero usufrutto passa al signor [redacted]

- e successivamente, in seguito al decesso del [redacted], deceduto il [redacted] si ha il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà ed a tale data il signor [redacted] acquisisce la proprietà per intero.

Si precisa che vi è difformità tra la proprietà reale e la situazione catastale in quanto non risulta oggetto di voltura l'atto di separazione con assegnazione dei beni a seguito della sentenza di separazione del Tribunale di Venezia in data 12 gennaio 2006, rep. n. 7.704, e trascritto in data 23 marzo 2006 ai nn. 2035/1116, con cui venne assegnato il diritto d'abitazione sull'immobile in oggetto alla [redacted] né risulta la voltura catastale relativa al ricongiungimento di usufrutto in seguito al decesso del signor [redacted] deceduto in data [redacted]

L'immobile risulta occupato dall'esecutato come propria dimora, e parte dalla [redacted] a per il diritto di abitazione, come meglio individuato nell'allegata planimetria (v.all. M).



## 6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A) Per i beni oggetto della presente relazione non risultano vincoli gravanti riguardanti domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistici all'infuori di:

- vincolo di cui la legge 1 giugno 1939 n. 1089 in forza del decreto in data 12 dicembre 1958, e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Chioggia il 21 gennaio 1959 ai nn. 204/167;
- diritto di abitazione sull'immobile alla [redacted] a seguito della sentenza del Tribunale Venezia in data 12 gennaio 2005, R.G. 7.704/2004, e trascritto in data 23 marzo 2006 ai nn. 2035/1116.

B) Vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

### Trascrizioni

- in data 28.04.2011 ai nn. 2244/1429, pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. ed a carico di [redacted] la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà, in conseguenza dell'atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario di UNEP Venezia sede di Chioggia in data 07.03.2011 n. 120/2011; beni colpiti: il bene immobile oggetto della presente stima.

La cancellazione di detta formalità pregiudizievole comporterà una spesa preventivata di Euro 262,00.

### Iscrizioni

- in data 29.11.2000 ai nn. 6683/1341, ipoteca volontaria per l'importo complessivo di Lire 530.000.000 (capitale Lire 265.000.000) a favore della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa, ed a carico di [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno

della nuda proprietà, in forza al contratto di mutuo, atto notarile del notaio Nicolò Noto di Chioggia, durata 10 anni, in data 28.11.2000 rep. N. 70008; beni colpiti: il bene immobile oggetto della presente stima.

La cancellazione di detta formalità pregiudizievole comporterà una spesa preventivata di Euro 35,00.

- in data 16.09.2010 ai nn. 5317/1119, ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di Euro 70.000.000 (capitale Euro 47.000,00) a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa, ed a carico di [REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia Sezione Distaccata di Chioggia del 01.07.2010 n. 116/2010 rep.; beni colpiti: il bene immobile oggetto della presente stima.

La cancellazione di detta formalità pregiudizievole comporterà una spesa preventivata di Euro 444,00.

La spesa totale preventivata per la cancellazione delle sopra elencate formalità pregiudizievoli sarà di Euro 741,00. /

## **7 – DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene immobile oggetto di pignoramento, è costituito da un'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Chioggia, Rione Sant'Andrea, con due ingressi da Calle Boegani n. 824/A e da Calle Lisatti n. 872/A, composto da un appartamento al piano primo con accessori al piano terra (cantina, ripostiglio e w.c) e piano sottotetto, con cortile esclusivo, il tutto per complessivi dodici vani e mezzo catastali.

L'immobile è sito nel centro comunale di Chioggia, nella zona del centro storico tra il canale Vena ed il canale San Domenico, canali che connotano il centro storico, l'edificio presenta l'affaccio sul canal Vena.

L'accesso all'unità avviene da due ingressi ben distinti, uno da Calle Lisatti e da

Calle Boegani.

Il fabbricato dove si trova l'unità è stato realizzato in epoca remota ante 1 settembre 1967, e tra gli anni 1997 e 2000 sono state realizzate delle opere interne che hanno comportato una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Caratteristiche costruttive dell'edificio: fabbricato composto di tre piani fuori terra, avente struttura portante mattoni pieni di laterizio; solai con travature in legno; muri di divisori interni in mattoni, tramezze di laterizio e alcuni divisori interni in pannelli di cartongesso; tetto a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi.

#### Finiture

Serramenti: le finestre quelle interne sono in legno con vetro camera, oscuranti a doppio battente in legno, sono in buono stato di conservazione; le porte: quelle di accesso sia da Calle Lisatti che da Calle Boegani sono dei portoncini con lamina in ferro con rivestimento in legno, mentre le porte interne sono in legno di noce.

Pavimenti: il pavimento è parte a terrazzo alla veneziana, la parte riguardante il salone centrale con relative stanze ad nord ed a sud, pavimenti in marmo negli ingressi e nella parte est dell'appartamento, mentre il pavimento di una camera al primo piano è in listelli di legno (parquet) e nei locali sottotetto invece è in tavolato di legno.

Le pareti dei diversi locali sono intonacate a civile e tinteggiate.

Bagni: al primo piano un bagno è composto da lavabo, vasca, w.c. e bidet, ha rivestito in ceramica sia nel pavimento che alle pareti; mentre il secondo composto da lavabo, vaso e bidet ha rivestimento alle pareti in marmo. Il bagno nel piano sottotetto composto da lavabo, vasca con idromassaggio, box doccia, vaso e bidet è rivestito in marmo sia il pavimento che le pareti.

Il salone centrale presenta controsoffittatura a cassettoni in legno di noce.

Parte dei soffitti, la parte est dell'unità d'abitazione al primo piano ed il piano sottotetto hanno travature a vista.

Impianti: l'impianto idraulico è costituito dalla rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda ai singoli apparecchi dei bagni e della parete dove si trovano le cucine; l'impianto di riscaldamento, con caldaia murale alimentata a gas metano, ha piastre radianti in ferro smaltato e parte in ventilconvettori che funzionano anche per il raffrescamento.

Nel complesso l'appartamento si può considerare di buona qualità e le condizioni di conservazione e manutenzione si possono considerare buone.

La superficie netta dell'unità immobiliare, secondo i rilievi fatti, è di circa 326,37 mq per l'appartamento, mentre le superfici accessorie, porticato e cortile, sono rispettivamente di 15,32 e 34,09 mq; qui sotto vengono riportate le dimensioni e le superfici interne dei diversi locali:

Descrizione	Piano	Altezza (m)	Superficie (mq)
<u>Abitazione</u> (occupata da sig. Pagan)			
Ingresso (Calle Lisatti)	terra	2,92	20,03
Sottoscala	terra	2,85	4,28
Cantina	terra	2,85	8,22
Salone	primo	3,20	37,05
Soggiorno	primo	3,20	21,15
Cucina	primo	3,20	14,27
Camera da letto	primo	3,20	17,26
Bagno	primo	3,20	6,21
Disimpegno	primo	3,20	2,23
Disimpegno	primo	3,10	7,16
Vano scala	---	----	3,92
Camera da letto	secondo	2,60	17,52
Salotto	secondo	2,60-0,55	36,99
Bagno	secondo	2,15-1,84	13,52
Disimpegno	secondo	2,50	4,72
Ripostiglio	secondo	1,76-0,50	6,56
Totale			221,09

Abitazione (occupata dalla sig.ra Babbato)			
Ingresso (Calle Boegani)	terra	2,92	9,02
Vano scala	---	-----	7,00
Soggiorno	primo	2,75-3,30	19,83
Disimpegno	primo	3,10	4,47
Bagno	primo	3,10	3,57
Pranzo	primo	3,14	15,48
Cucina	primo	2,05-2,30	7,45
Ripostiglio	primo	2,05-2,30	2,65
Camera da letto	primo	2,58	11,20
Camera da letto	primo	3,12-4,32	11,15
Anti wc	terra	2,62	4,12
WC	terra	2,52	3,47
Totale			99,41
Porticato	terra		15,32
Cortile	terra		34,09
Corridoio	terra		5,87

Mentre la superficie commerciale risulta di circa 409 mq:

	Superficie lorda	Coeff. di ragg.	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	395,00	1,00	395,00
Porticato	15,32	0,50	7,66
Cortile	34,09	0,20	6,81
Totale			409,47

Considerando che per superficie commerciale è intesa la superficie degli immobili al lordo dei muri esterni ed interni, e considerando il 50% dei muri condivisi con altre unità.

Per un maggior dettaglio delle diverse unità immobiliari si veda l'allegata tavola planimetrica e la documentazione fotografica (v. all. L-O).

## 8 – VALUTAZIONE DEI BENI

Ai fini della presente stima, la determinazione del valore del bene, si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili di analoga categoria per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo. Per ottenere il valore di riferimento

sono stati interpellati operatori immobiliari e agenzie immobiliari della zona. Sono state inoltre consultate e considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio.

Svolte le necessarie indagini di mercato dei fabbricati, tenuto conto delle caratteristiche dei fabbricati estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità di accesso, distanza da altri fabbricati, ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze di piano, epoca di costruzione, ecc.), e dei vincoli esistenti, tenuto conto dei valori espressi dal mercato immobiliare a livello locale per immobili simili di recente contrattazione oscillano tra 2.500 e 3.300 Euro/mq, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore unitario pari 2.900 Euro/mq.

Per quanto riguarda il coefficiente di deprezzamento cui si dovrà moltiplicare il valore del bene sopra indicato, sono stati calcolati in base dello stato del manufatto oggetto di stima quale: l'età, la qualità ed allo stato di manutenzione; per l'immobile in oggetto si attribuisce complessivamente un coefficiente pari a 0,9.

Quindi il valore dell'immobile, è così ottenuto:

	Valore unitario (Euro/mq)	Superficie comm. (mq)	Valore Immobile (Euro)
abitazione	2.900,00	409,87	1.188.623,00

Valore Immobile (Euro)	Coefficiente	Valore Immobile attuale (Euro)
1.188.623,00	0,9	1.069.760,07

A questo valore vanno detratte:

- per regolarizzazione edilizia ed accatastamento Euro 3.000,00
- per occupazione diritto di abitazione casa coniugale 10%, 106.976,07
- per vizi occulti Euro 32.092,82 (per particolari vizi non evidenziati e quindi non visibili – 3 % sul valore dell'immobile);

- per formalità pregiudizievoli Euro 741,00.

**Per cui risulta che il valore finale dell'immobile arrotondato per difetto è di Euro 926.000,00 (novecentoventiseimila/00).**

## **9 – L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**

Ad avviso dello scrivente sui beni immobili in oggetto deve essere applicata l'Imposta di Registro.

## **10 – SCHEMA RIASSUNTIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA**

### **Lotto unico**

Un'unità immobiliare costituita da un appartamento al piano primo con accessori al piano terra (cantina, ripostiglio e w.c) e piano soffitta, con cortile esclusivo, il tutto per complessivi dodici vani e mezzo catastali.

Quota di 1/1 della piena proprietà.

I beni sono così identificati:

➤ Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

Foglio 22, mappale 891 sub 8, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita Euro 903,80; Rione Sant'Andrea n. 824/A, piano T-1-2.

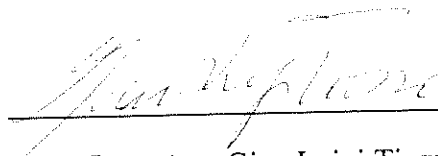
Valore attribuito alla quota del 1/1 della piena proprietà del bene sottoposto ad esecuzione è di **Euro 926.000,00 (novecentoventiseimila/00).**

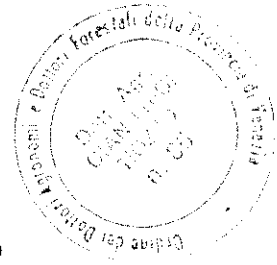
### **ALLEGATI:**

- A : certificato anagrafico di residenza e stato di famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio;
- B : foto aerea: localizzazione dell'immobile;
- C : estratto di mappa catastale;
- D : visura catastale;
- E : planimetria catastale;

- F : estratto della Variante al P.R.G. e Piano operativo della conservazione Area del Centro Storico;
- G : scheda Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;
- H : autorizzazioni edilizie;
- I : planimetria stato di progetto dell'immobile;
- L : planimetria stato attuale dell'immobile;
- M : planimetria dell'appartamento gravato dal diritto d'abitazione;
- N : atto di provenienza dell'immobile;
- O : documentazione fotografica.

Chioggia 23 maggio 2012

  
II CTU Dott. Agr. Gian Luigi Tiozzo





**Comune di Chioggia**  
Catasto Fabbricati Foglio 22 mappale 891sub 8

LOTTO UNICO





N:5011100



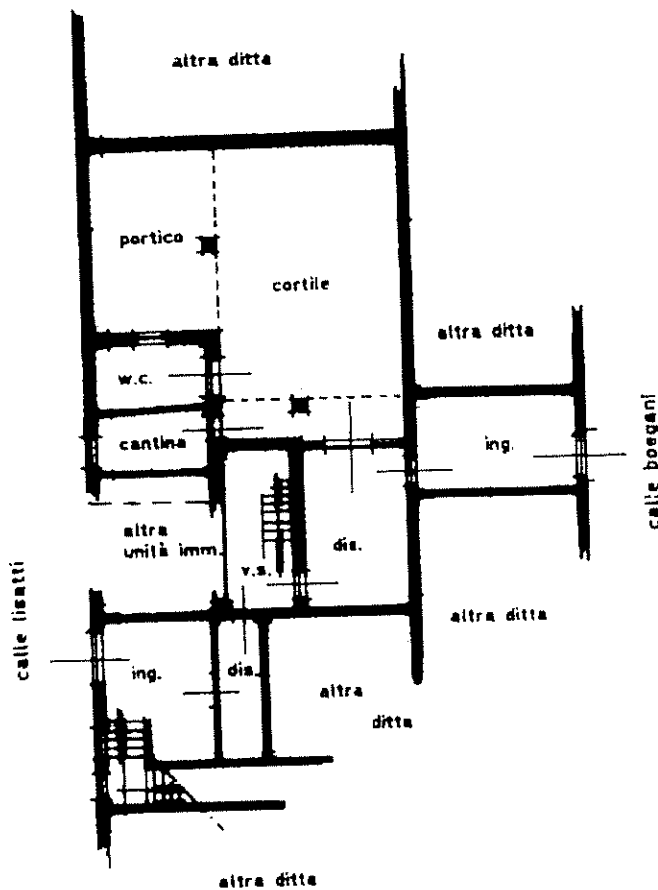
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

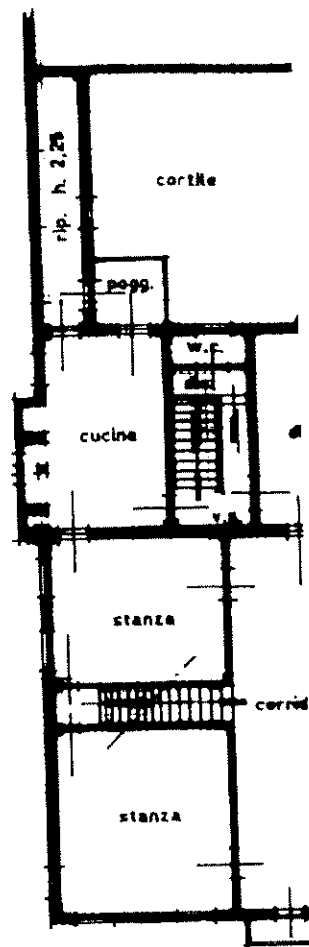


Planimetria di u.r.u. in Comune di ..... via ..... Civ. ....

MODULARIO  
Catasto Edilizio Urbano - Sezione di .....  
Comune SANT' ANDREA (C638) - Foglio T. 1.2  
Data presentazione: 02/1999 - Data: 22/1/2011 - n. VE0252633 - Richiedente TIOZZO GIAN LUIGI  
Fol. scheda: .....  
Formate di arch.: A3 (297x420) - Part. di scala: T.1  
Ultima Planimetria in atti

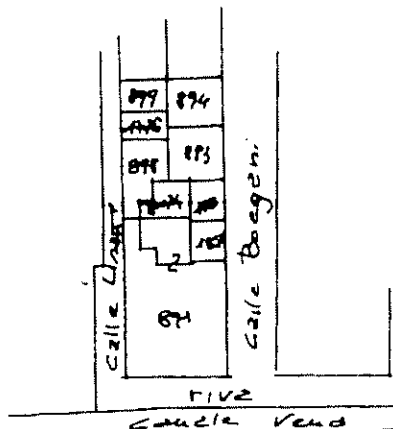


PIANO TERRA  
H. 2,95

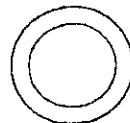


PIANO PRIMO  
H. 3,00

COMUNE DI CHIOMBIA  
ESTRATTO DI MAPPA  
FS. 22 MAP. EM  
SCALA 1:2000



ORIENTAMENT



SCALA DI 1:

Dichiarazione di NC   
Denuncia di variazione

Compilata dal .....  
(Titolo, cognome e nome)

Identificativi catastali

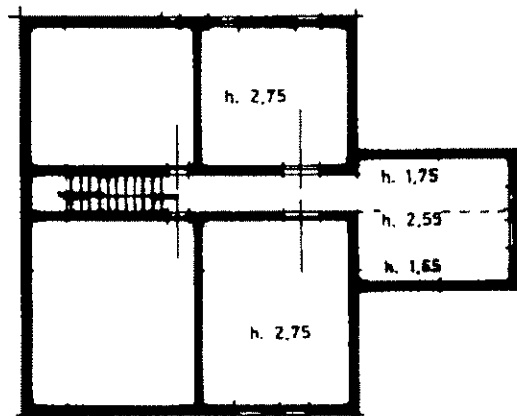
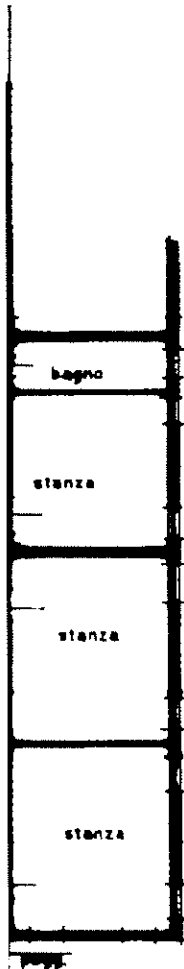
Iscritto all'albo de

RISERVATO ALL'UFFICIO



**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

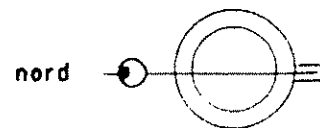
Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIOGGIA via LISATTI 872/a BOEGANI 824/a civ. ....



**PIANO SECONDO**  
(soffitte)

Per frazionamento del fg.22 mapp.891 sub.2 assume fg.22 mapp.891 sub.8

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1: 200**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
**FELETTI Massimo**



Iscritto all'albo de geometri  
**VENEZIA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 22

Data presentazione: 1/02/1999 - Data: 22/1/2011 - n. VE0052633 - Richiedente: TIOZZO GIAN LUIGI

680

510

225

140

120

480

RIP.

STUDIO

CUCINA

SOGGIORNO

PRANZO

BAGNO

BAGNO

CAMERA

SALONE

CAMERA

CAMERA

450

370

420

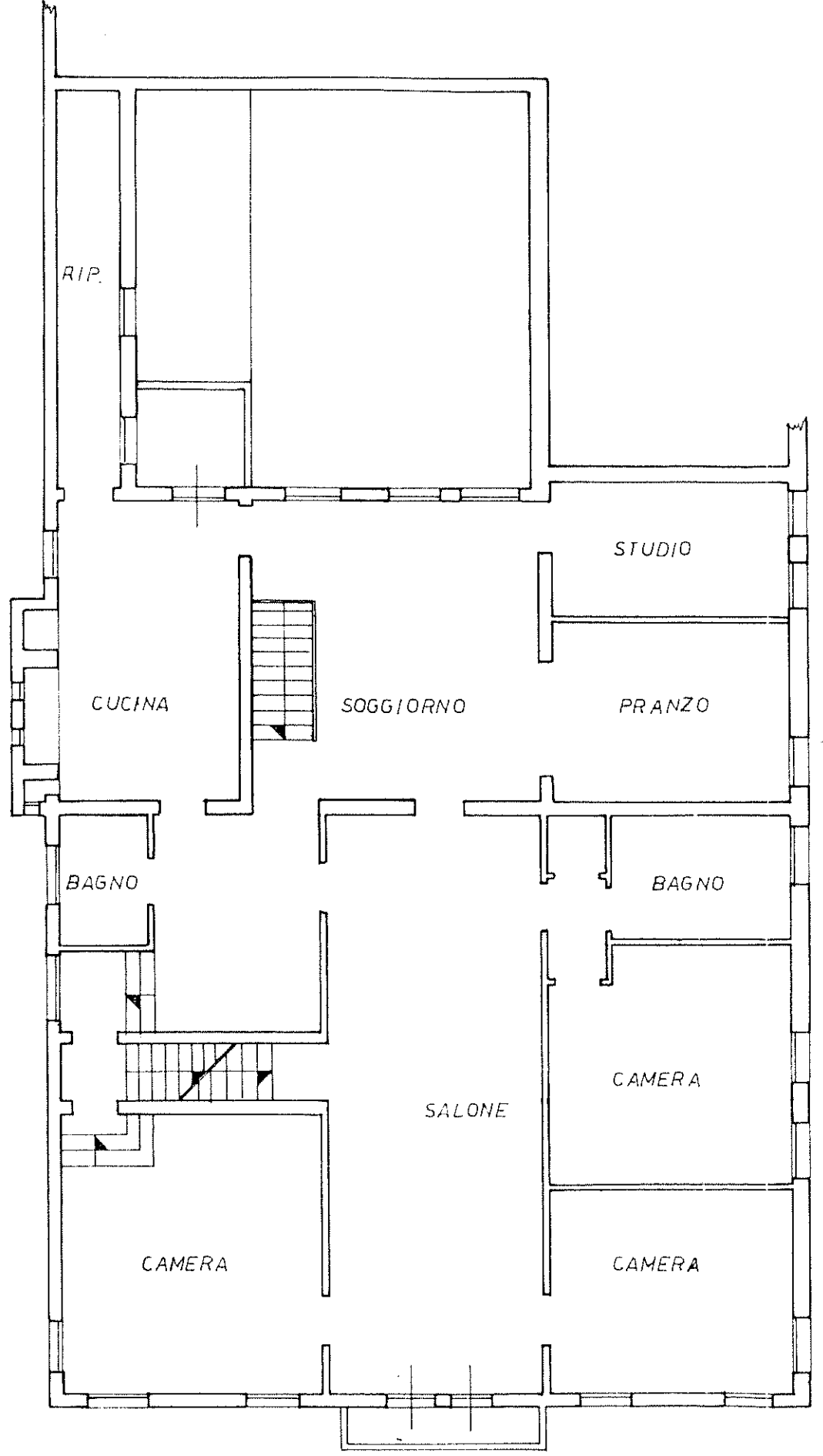
230

310

215

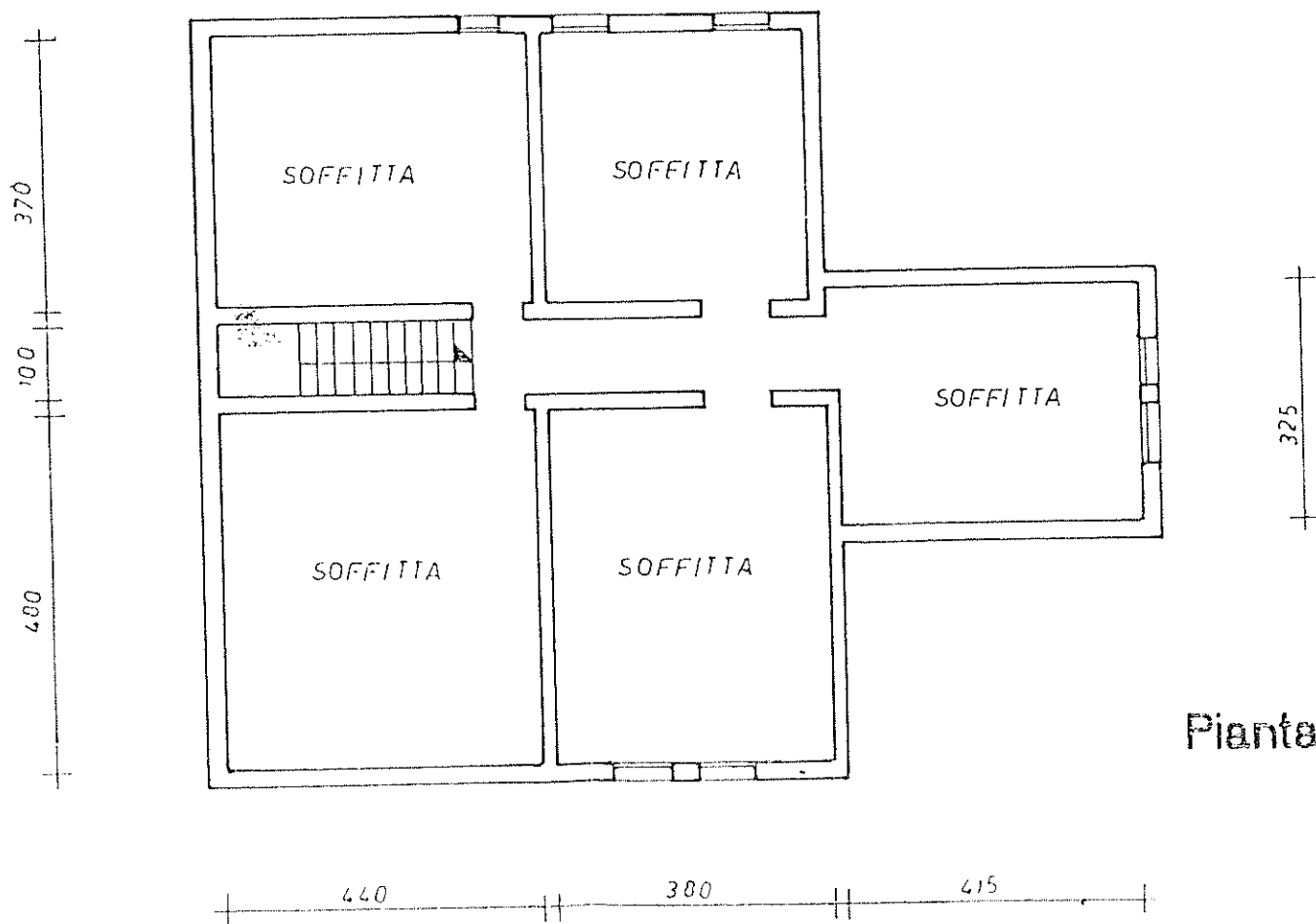
410

350



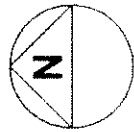
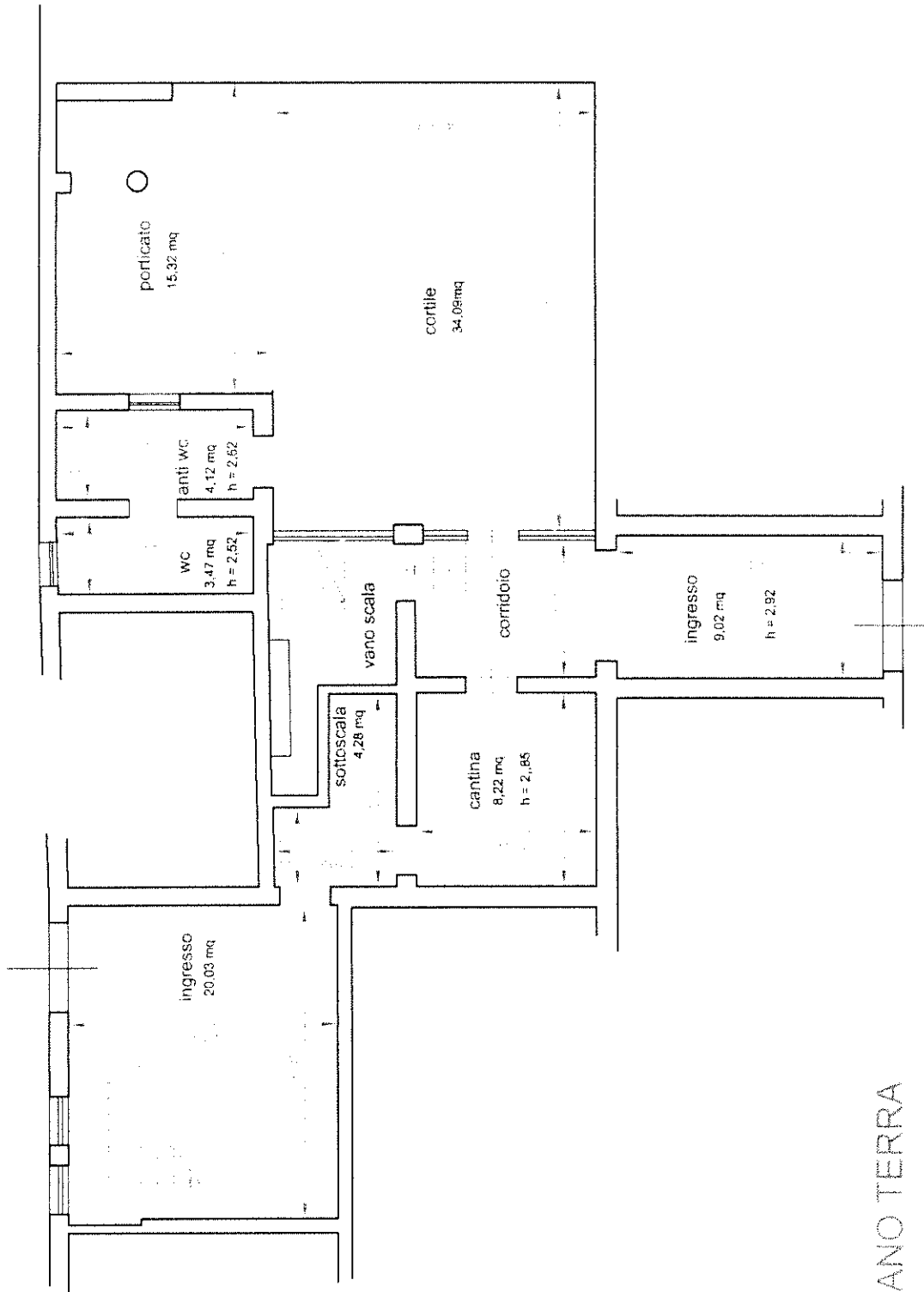
Pianta piano primo



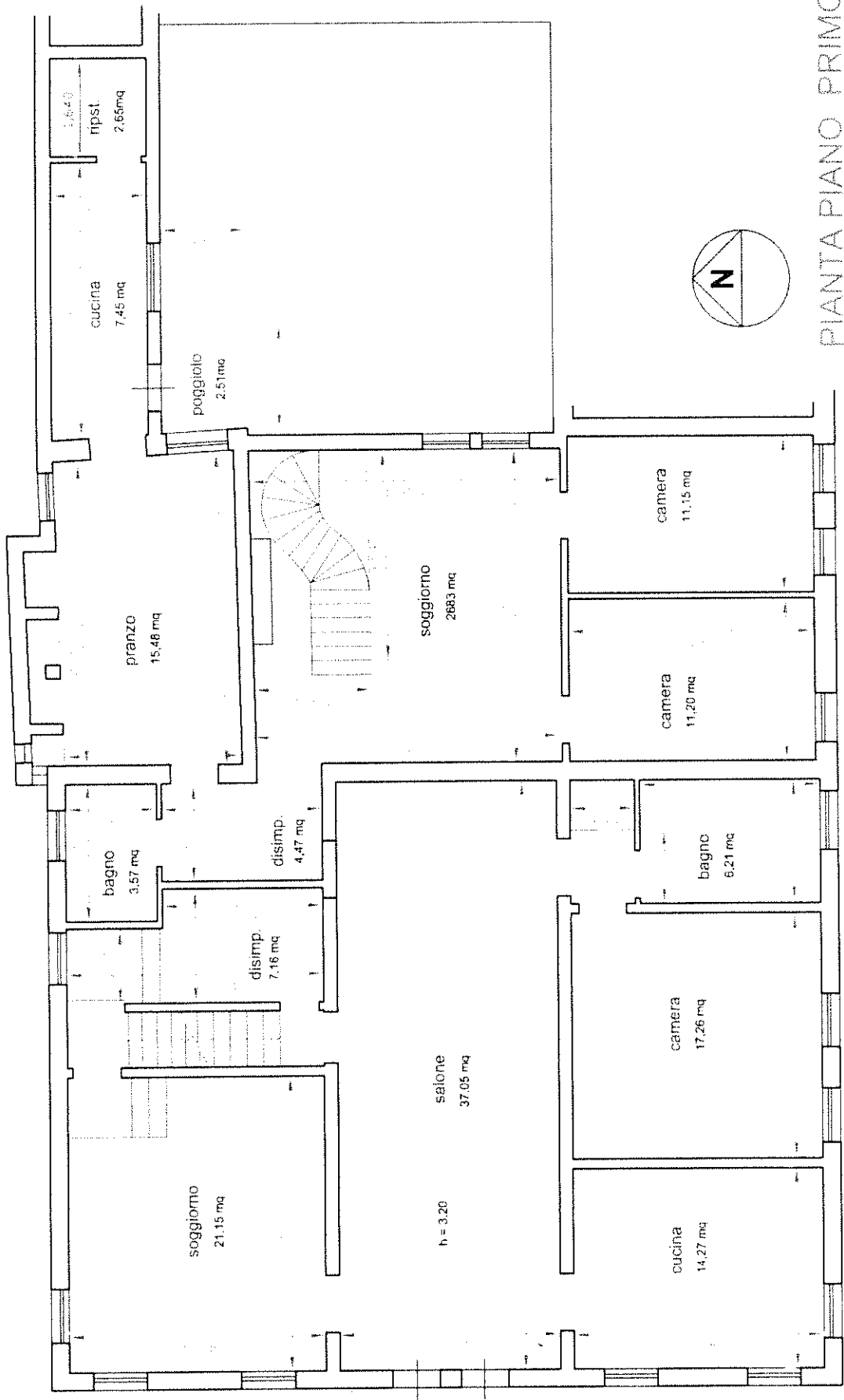


Pianta piano

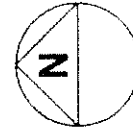
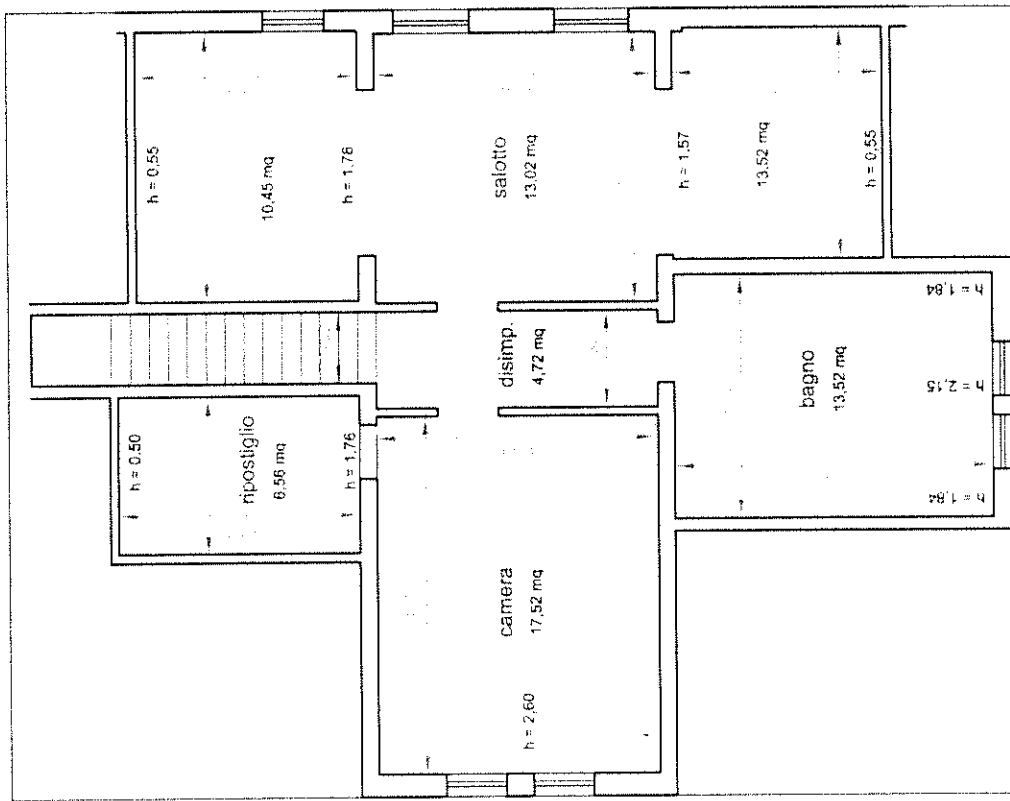




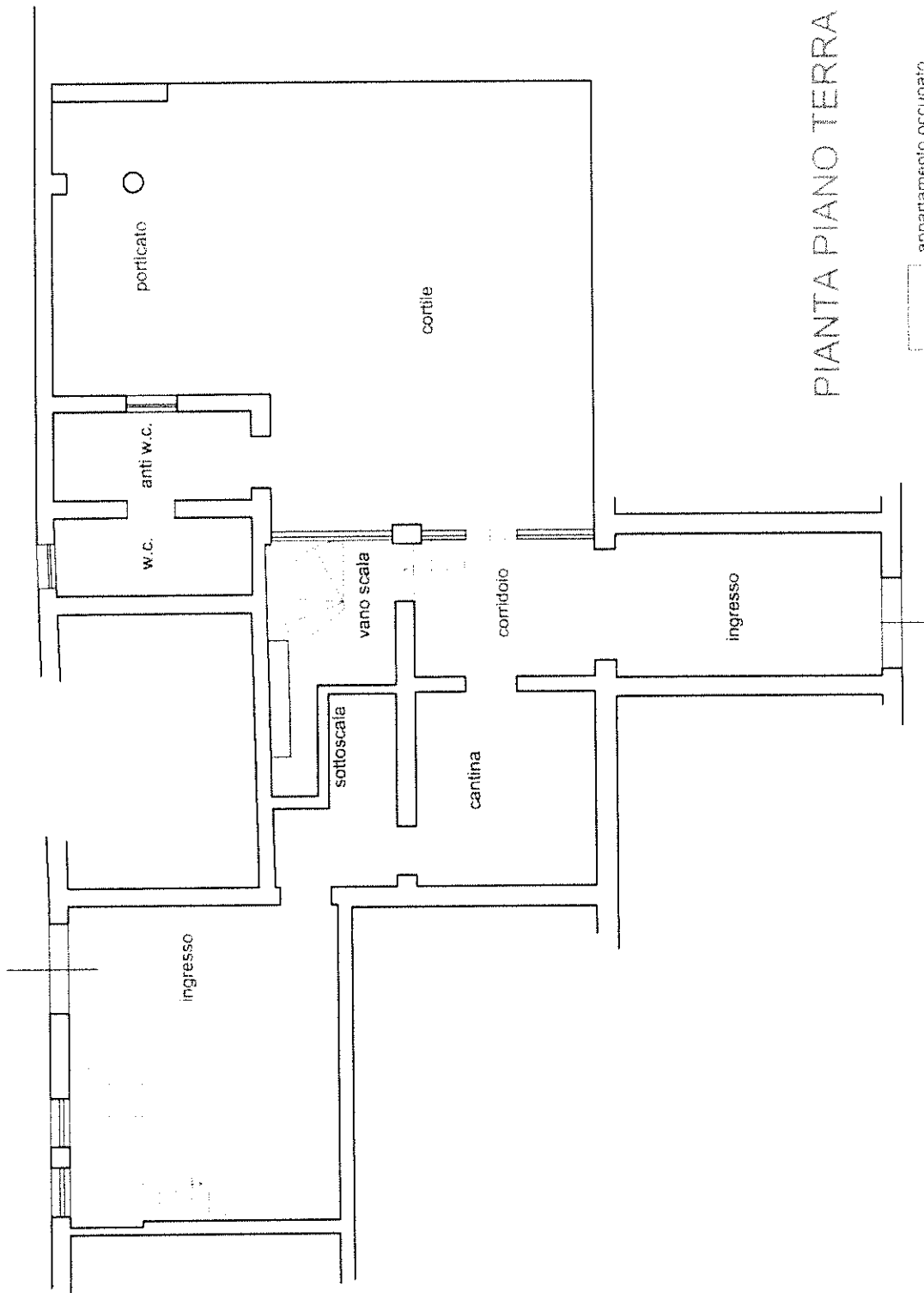
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



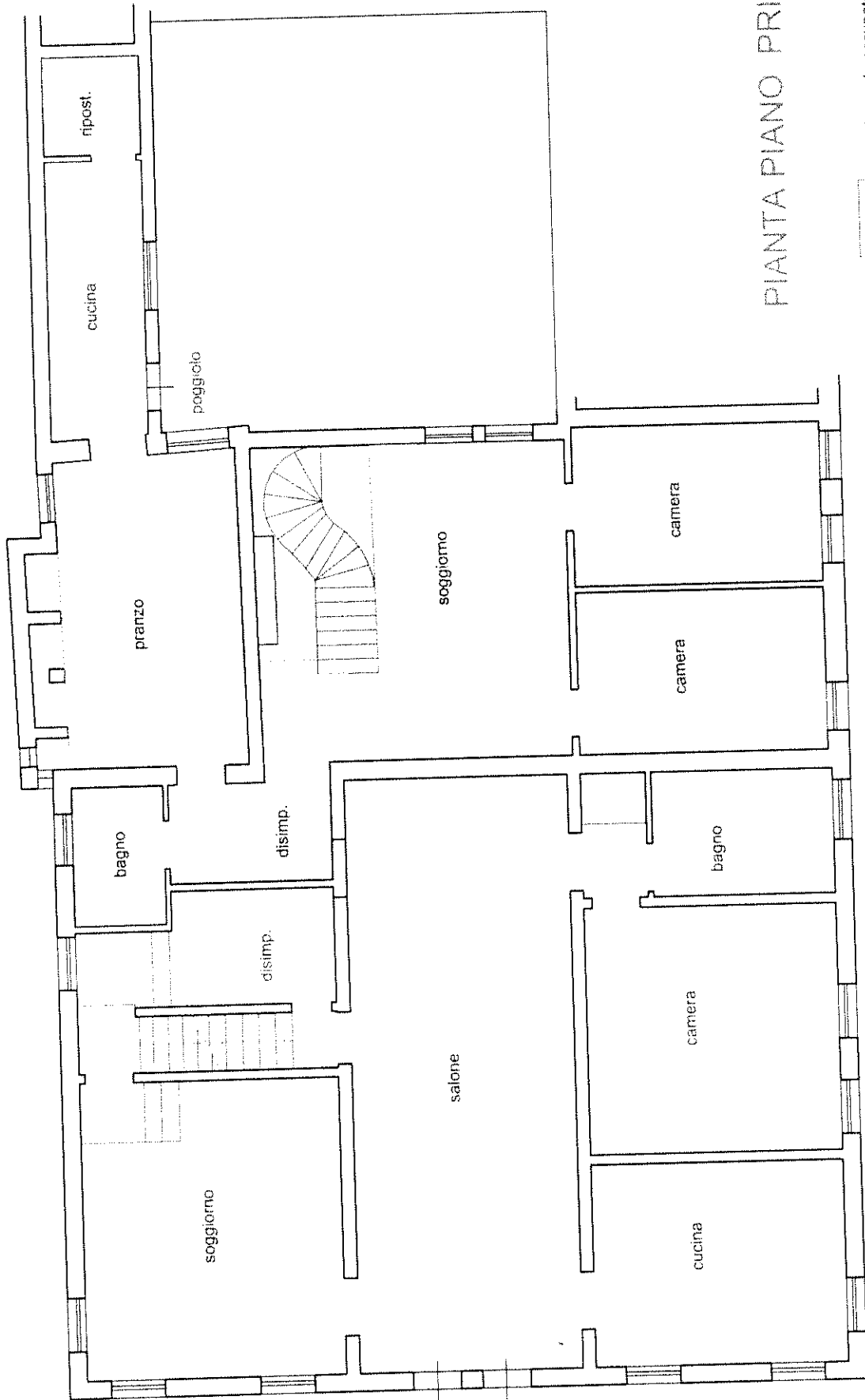
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERRA

▭ appartamento occupato dalla sig.ra Babbato

▭ appartamento occupato dal signor Pagan Luciano



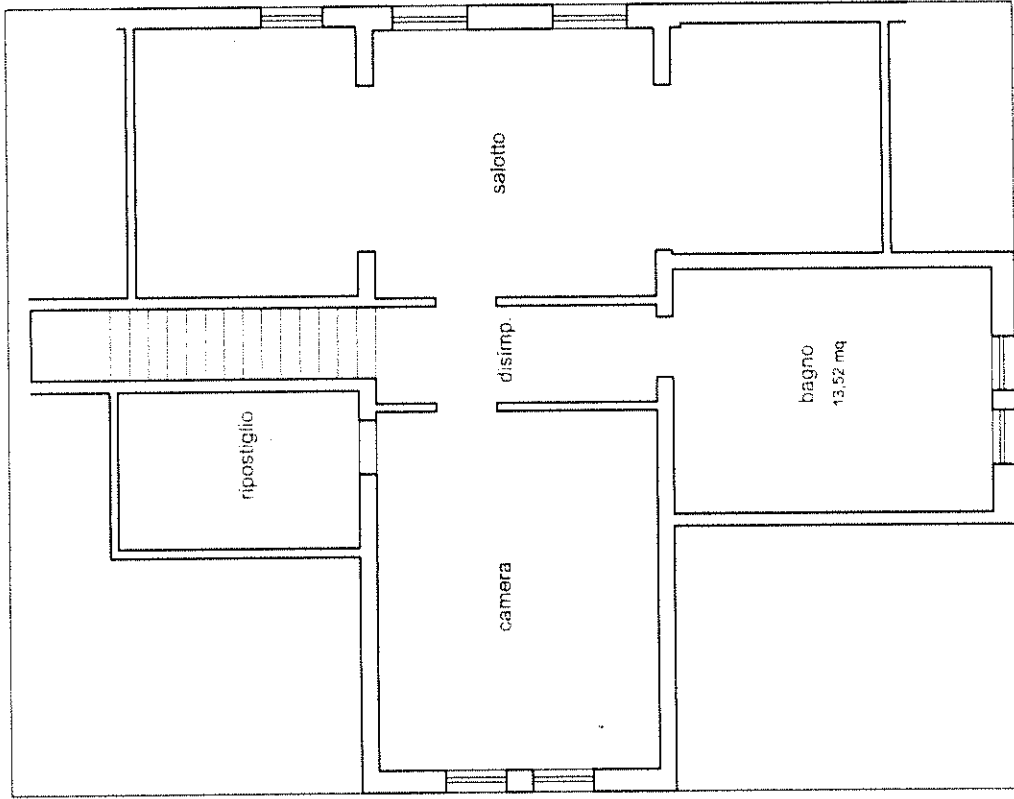
PIANTA PIANO PRIMO



appartamento occupato  
dalla sig.ra Babbato



appartamento occupato dal  
signor Pagan Luciano



# PIANTA PIANO SECONDO

appartamento occupato  
dalla sig.ra Babbato

appartamento occupato dal  
signor Pagan Liciano

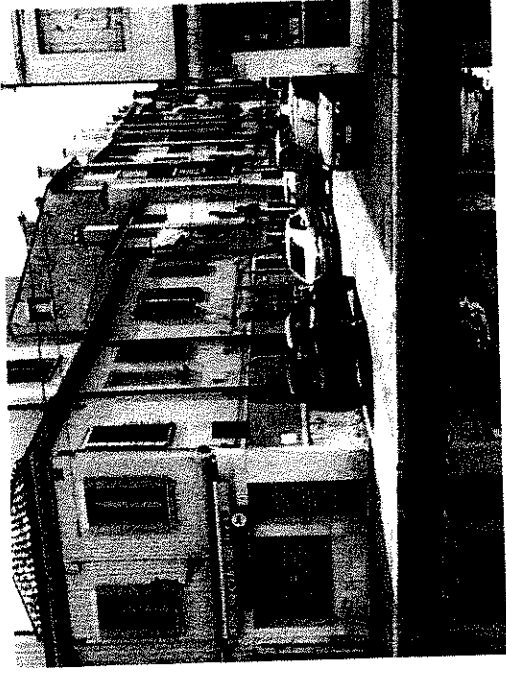


FOTO N. 3



FOTO N. 2

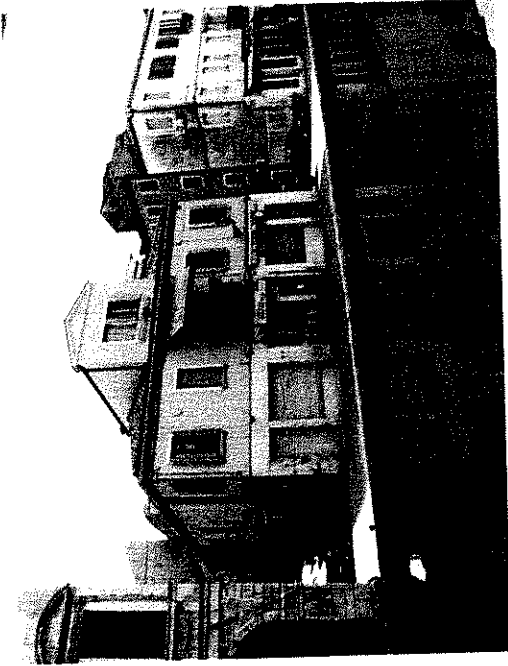


FOTO N. 1



FOTO N. 6

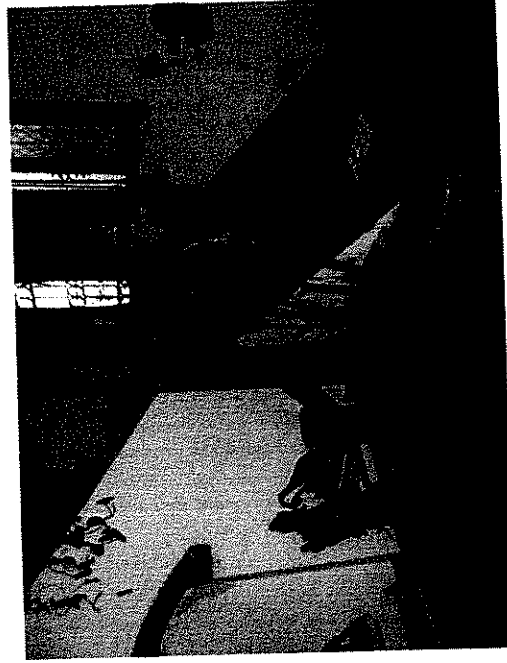


FOTO N. 5

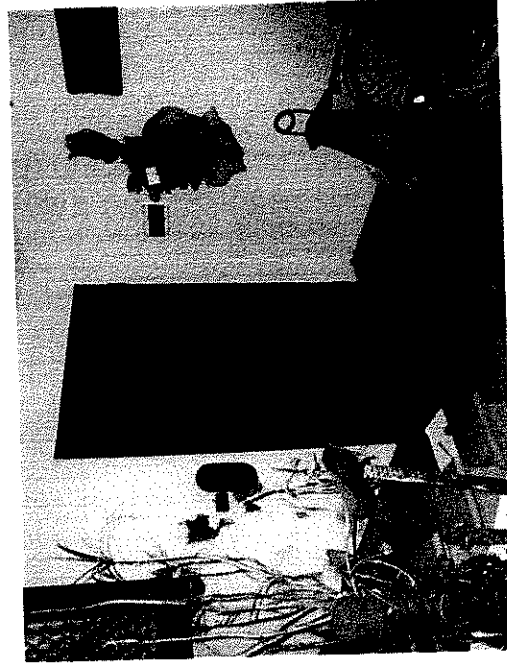


FOTO N. 4

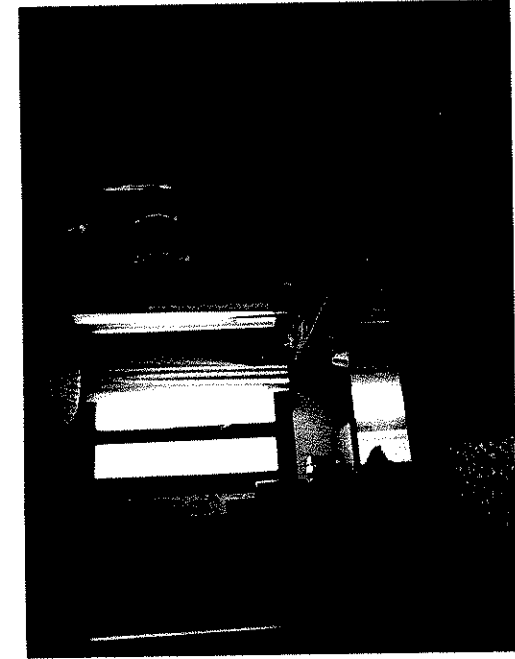


FOTO N. 7



FOTO N. 8

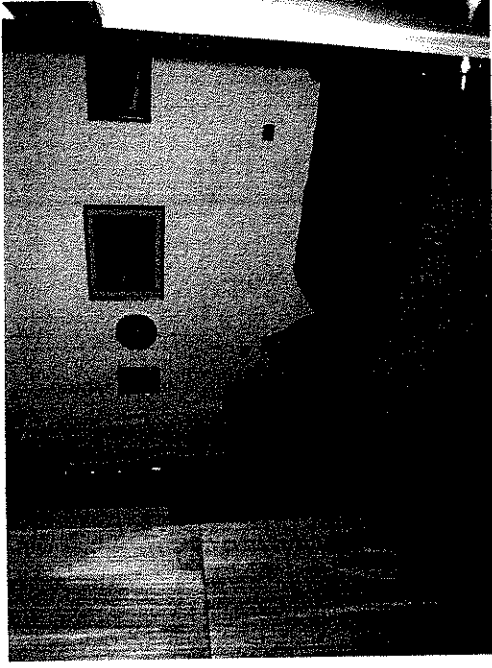


FOTO N. 9



FOTO N. 10

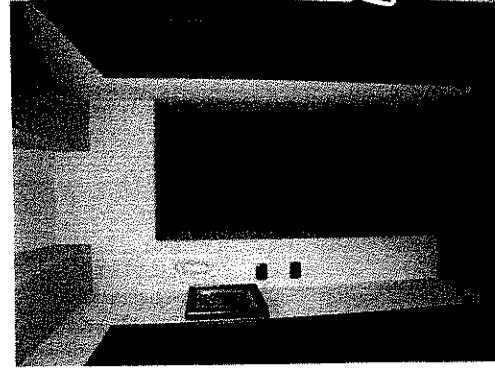


FOTO N. 11



FOTO N. 12



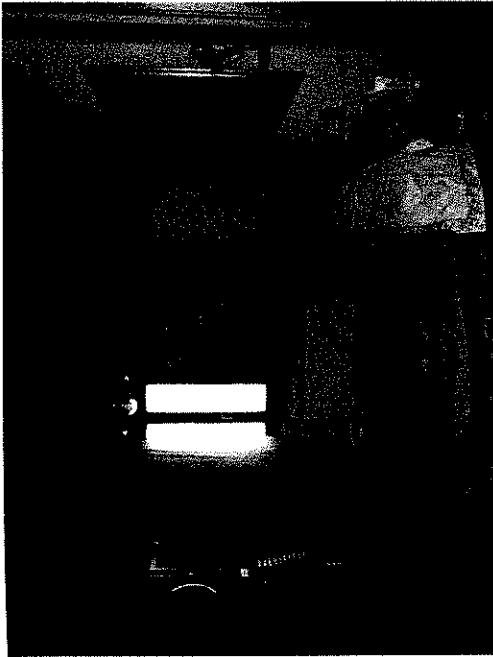


FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15



FOTO N. 16

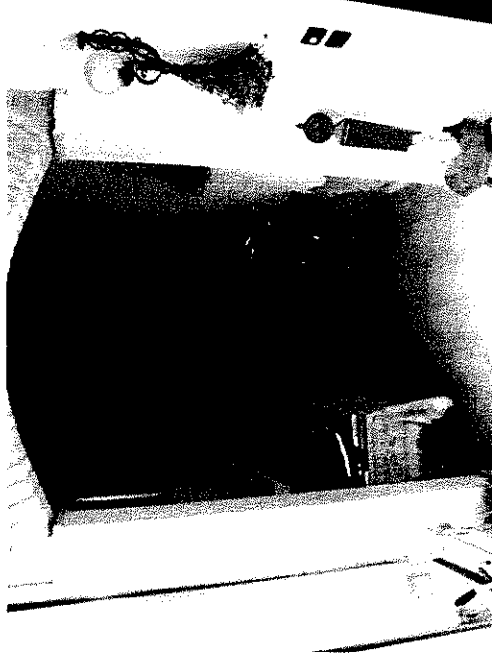


FOTO N. 17



FOTO N. 18

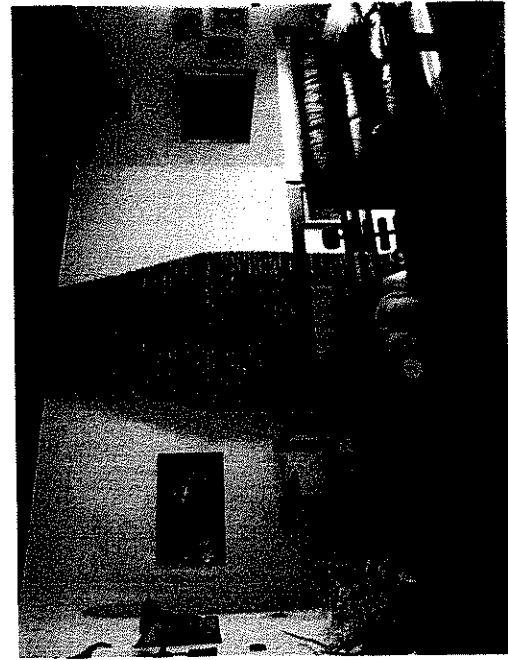


FOTO N. 19



FOTO N. 20

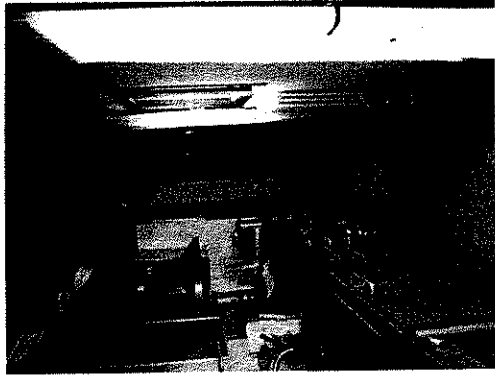


FOTO N. 21

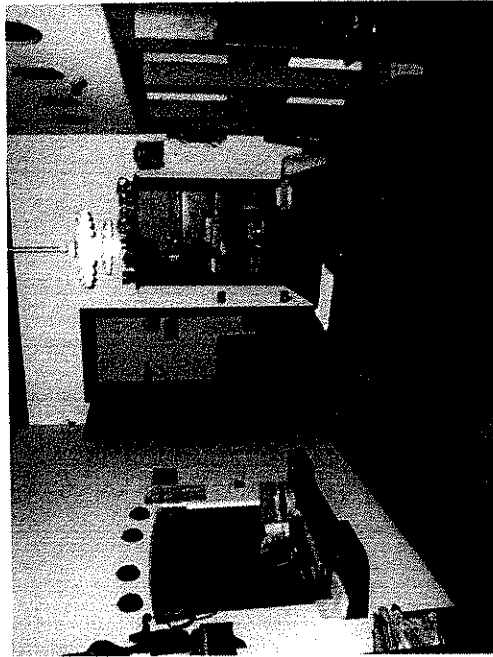


FOTO N. 22

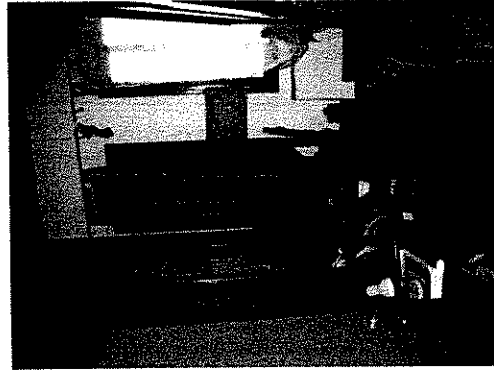


FOTO N. 23

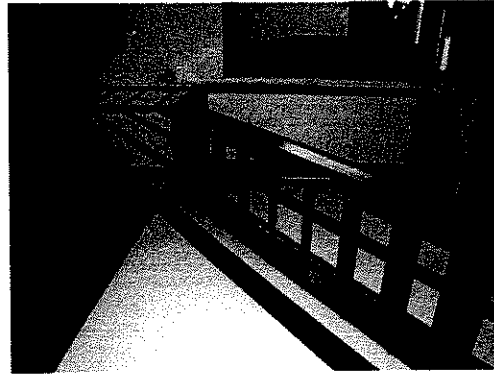


FOTO N. 24



FOTO N. 27



FOTO N. 30



FOTO N. 26



FOTO N. 29

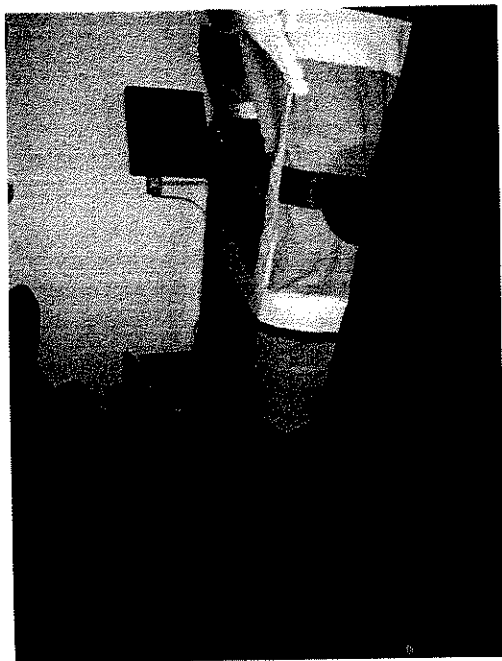


FOTO N. 25

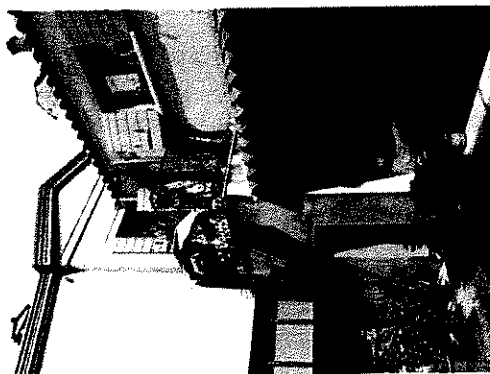


FOTO N. 28