

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

E. I. n. 61/2023

G.E.: dott.ssa Silvia Bianchi

Professionista Delegato: dott.ssa Giovanna Marin

Come già esposto verbalmente alla S.V., nella relazione di consulenza tecnica predisposta dalla professionista incaricata (doc. 1), si sono rilevate delle incongruenze o, comunque situazioni che la sottoscritta, prima di pubblicare il primo avviso di vendita, ha cercato di sanare e che ad oggi rendono opportuno modificare il prezzo base cui l'architetto è pervenuta da indicare nella messa in vendita.

Gli immobili staggiti sono due unità abitative, ciascuna con proprio garage di pertinenza.

La sottoscritta non intende in alcun modo contestare la valutazione espressa su ciascuno dei singoli beni, ma ritiene opportuno intervenire sulle riduzioni di valore applicate dal CTU che hanno portato al prezzo base degli immobili.

In particolare:

***Lotto 1** - appartamento sub 23 e garage sub 10, stimati rispettivamente 111.066,00 e 7.161,00 euro: è stata applicata dapprima una riduzione del 10% sul garage -per 716,10 euro- perché *“il bene risulta occupato”* e poi altra riduzione del 10% sulla somma dei valori dei due cespiti *“dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.”* -per 11.751,09 euro- portando così il prezzo base del Lotto a 105.759,80 euro.

Il garage effettivamente è occupato da un soggetto terzo [REDACTED] – al quale l'esecutato, [REDACTED], l'aveva promesso in vendita nel lontano 2011 ma il contratto -nonostante il prezzo pattuito fosse stato in larga misura corrisposto, - non è mai stato registrato né trascritto.

Poiché il soggetto occupante si è dichiarato disponibile a partecipare all'asta che si terrà a breve per l'intero lotto, la sottoscritta gli ha proposto di continuare ad utilizzarlo in forza di un



contratto di precario immobiliare oneroso, già predisposto in bozza, in cui gli viene consentito di occupare il garage fino al momento dell'aggiudicazione del lotto.

Per tale utilizzo [REDACTED] è disponibile a corrispondere una indennità mensile [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Viene meno perciò la riduzione del 10% applicata dal CTU.

La sottoscritta ritiene inoltre di non dover tener conto neanche della suindicata riduzione del 10% del valore -pari al 11.751,09-, perché non richiesta nel quesito posto al CTU e appare troppo penalizzante per i creditori considerato che, a norma di legge, saranno poi accettabili offerte di acquisto pari al 75% del prezzo base.

In base a tali considerazioni si ritiene pertanto di porre in vendita il Lotto 1 al prezzo base di 118.227,00 euro anziché a 105.101,81 indicato dal perito;

****Lotto 2** appartamento sub 24 e garage sub 11, stimati rispettivamente 111.331,00 e 7.227,00 euro; sull'appartamento è stata applicata una riduzione del 25% -pari a 27.832,75- *perché locato con contratto non registrato e perciò non opponibile alla Procedura*. Anche per questo lotto inoltre è stata applicata dapprima una riduzione del 10% sul garage -per 722,70 euro- e poi altra riduzione del 10% sulla somma dei valori dei due immobili *“dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.”* -per 9.100,26 euro- .

La sottoscritta ritiene troppo penalizzanti tali riduzioni perché non richieste nel quesito posto dal G.E. ma, soprattutto, perché in seguito a contatti presi con i soggetti che occupano l'immobile è stato definitivamente appurato che il contratto di locazione è regolarmente registrato, scade il prossimo settembre 2026 e gli stessi stanno pagando alla procedura con puntualità il canone pattuito di 500,00 euro mensili, congruo per il valore attribuito all'immobile.

Inoltre, sempre per accordi intercorsi fra le parti, il garage è in corso di liberazione.

La sottoscritta pertanto ritiene opportuno porre in vendita il Lotto 2 al prezzo base di 119.558,00 euro anziché a 81.244,30 indicati dal perito, a maggior ragione tenendo in



considerazione che al momento della vendita saranno accettabili offerte pari al 75% del prezzo base.

[REDACTED]

Per quanto finora esposto, la sottoscritta

chiede

che la S.V. la autorizzi:

- 1) a porre in vendita i due lotti ai valori considerati congrui non applicando le riduzioni indicate dal CTU, ossia attribuendo al Lotto 1 il prezzo base di 118.227,00 anziché 105.101,81 e al Lotto 2 il prezzo base di 119.558,00 anziché a 81.244,30;

[REDACTED]

Con osservanza.

Venezia, 14 maggio 2024

dott.ssa Giovanna Marin



