

**Tribunale di Venezia**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE**

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **E.I. 292.2019 RIUNITA CON LA EI 24.2023**

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa Tania Vettore**      Udienza del: **14.07.2023**

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA**

**LOTTO 01) – Porzione di bifamiliare (Pianiga Fg. 17 part 171)**

Immobile sito in Pianiga (VE), via Cavin Maggiore, 173

*Esperto della stima:*

arch. Francesca Vergine  
**Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Venezia**  
via G. Marconi n° 3  
30034 MIRA (VE)  
cell 335 7077919  
e-mail: francesca.vergine@archiworldpec.it  
francesca.vergine@hotmail.it

TRIBUNALE DI VENEZIA  
Protocollo in Cancelleria il

16 GIU 2023

Il Cancelliere

[Handwritten signature]

VIA MAR

**Riassunto Perizia**

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:*

<b><u>oneri giuridici</u></b>	ipoteca giudiziale nn. R.G. 19275/R.P. 2821	del 18/06/2013
	ipoteca giudiziale nn. R.G. 4591/R.P. 482	del 10/02/2014
	pignoramento nn. R.G. 33468/R.P. 21381	del 07/08/2019
<b>creditore</b>	C.F. [REDACTED]	
	avv. Giorgio Notari	giorgio.notari@ordineavvocatiereggioemilia.it
	avv. Claudia Bobbo	claudia.bobbo@venezia.pecavvocati.it
<b><u>creditori intervenuti</u></b>	[REDACTED]	
	C.F. [REDACTED]	

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro-quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

<b><u>Beni pignorati</u></b>	<b>Porzione di bifamiliare</b> (Fg. 17 part 171)
per il Lotto risulta:	<u>quota pignorata:</u> bene pignorato per intero
	piena proprietà intestata per 1/1 all'esecutato

**Comproprietari**

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

<b>Ubicazione LOTTO 01)</b>	<b>Porzione di bifamiliare</b> (Fg. 17 part 171)
Il bene è ubicato in	Pianiga (VE), via Cavin Maggiore, 173

4) *Indicazione del prezzo di stima*

<b><u>prezzo di stima</u></b> LOTTO 01	<b>Porzione di bifamiliare</b> (Fg. 17 part 171)	
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in c.t.		<b>€ 177.000,00</b>
Valore degli immobili nello stato di occupato		<u><u>€ 177.000,00</u></u>

*Si avverte che non è stata fatta alcuna verifica ulteriore in merito alle formalità pregiudizievoli riportate nel soprastante riassunto né sono state fatte indagini di controllo successive alla situazione descritta alla data del deposito della relazione peritale del 15.02.2021.*

## INTEGRAZIONE

In riferimento alla richiesta di integrazione, disposta in data 03.03.23 dal GE dott. Tania Vettore per la presente EI 292.2019, il CTU ritiene di poter esporre quanto segue:

### PREMESSA

- In data 24.06.2022 il GE della EI 292.2019 dott. Tania Vettore ha disposto il pignoramento del “terreno sottostante e circostante al fabbricato oggetto di pignoramento costituito da area scoperta destinata a giardino così censita: CATASTOTERRENI, Comune di Pianiga (VE), foglio 17, particella 171, Ente Urbano, mq 720”.
- In seguito a tale disposto in data 21.11.2022 l'avv. Claudia Ceroni, rappresentante del procedente, ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata tale bene immobile.
- In data 30.12.2022 il pignoramento del suddetto bene è stato trascritto presso la Conservatoria di Venezia ai nn 3976/2808 ed in seguito è iniziata la procedura esecutiva 24.2023 riguardante il suddetto bene.
- In data 24.02.2023 è stata accolta l'istanza di riunione della procedura 24.2023 con la EI 292.2019.
- Per tale EI 292.2019 la sottoscritta ha depositato relazione in data 15.02.2021
- In data 03.03.23 è stata richiesta dal GE alla sottoscritta integrazione alla relazione depositata per la EI 292.2019.

In merito alla integrazione richiesta si fa presente:

- Il bene oggetto di pignoramento appreso alla procedura esecutiva n 24.2023 riguardante l'unità immobiliare individuata al Catasto Terreni del Comune di Pianiga, al FG 17, part. 171, è identificato come Ente Urbano (Si veda l'All 2b della relazione peritale depositata per la EI 292.2019).
- In quanto Ente Urbano il bene in oggetto **non può essere venduto separatamente** dal cespite immobiliare per il quale è stato posto a servizio (eretto proprio su tale ente urbano), pignorato nella EI 292.2019 e identificato CATASTO FABBRICATI PIANIGA – **Fg. 17 Particella 171**, sub --- , Zona Cens. ---, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 222 mq, Rendita € 542,28, via Cavin Maggiore 103, P. T-1 (Si veda l'All 2a della relazione peritale depositata per la EI 292.2019).
- Di conseguenza il bene in oggetto **non può avere una valutazione separata** da quella del bene che serve ma il suo valore concorre a quello dello stesso.

### PERTANTO

si rinvia alla relativa relazione peritale già depositata per ogni informazione, valutazione e documentazione.

In particolare si fa riferimento alla **pag. 11** della suddetta relazione e alla **tabella** in essa presente in cui si riporta la superficie dello scoperto (oggetto di pignoramento della EI 24.2019) e la si fa rientrare nel calcolo della superficie commerciale oggetto di stima.

Integrazione al Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 292/2019  
CTU arch. Francesca Vergine

Si allegano, per comodità di lettura, il riassunto della relazione peritale precedente e alcuni degli allegati depositati, di seguito elencati.

Allegati  
All 2a Visura Catasto Fabbricati  
All 2b Visura terreni  
All 3a Estratto mappa

Si avverte che non è stata fatta alcuna verifica ulteriore in merito alle formalità pregiudizievoli riportate nel riassunto.

Mira, 29-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Vergine**

*(firmato digitalmente)*