

TRIBUNALE DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. RG 314/2021

Promossa da **do Value Spa** contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]Giudice Dott.ssa Anna BATTAGLIA*Risposta ai chiarimenti del Delegato alla vendita del 26.01.2026*

Premessa – Oltre a confermare quanto già detto in altri chiarimenti, in merito alla mancanza delle schede catastali, si precisa che nel sommario a pag. 2 della perizia di CTU è indicato, tra l'altro, l'ELENCO degli allegati Doc. (A-B-C-D.E-F-G-H-I). Detti allegati sono stati depositati in data 04.02.2023 con un file distinto da quello dell'elaborato peritale, di cui al disposto dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. ai fini della determinazione del valore dell'immobile, in quanto all'epoca il p.c.t. consentiva solo la trasmissione di files non superiore a 20 MB. Pertanto la lamentela del Delegato non trova giustificazione in quanto, se fosse vera, dovrebbero mancare anche gli altri Doc. (A-B-D-E-F-G-H-I). Inoltre lo stesso Delegato, a pag. 3 del suo rapporto in data 24/05/2023 , riepilogativo delle attività svolte , dichiara..... “ *In data 28.09.2022 l'esponente si è recato presso l'immobile pignorato e ... In occasione dell'accesso è stata accertata la corrispondenza della situazione di fatto rispetto a quanto poi descritto nella perizia del CTU* “. Resta comunque incomprensibile, almeno allo scrivente, come il Delegato abbia potuto scrivere e pubblicare: - gli avvisi d'asta – il verbale di aggiudicazione degli immobili e predisporre il decreto di trasferimento di quanto aggiudicato senza avere a disposizione le planimetrie Sub. 6) appartamento e Sub7) garage.



Risposta ai quesiti – Sub 4 – IL richiamato locale magazzino ubicato al p.1° è stato già assegnato in quanto accorpato al “*lotto 2*” che in ottemperanza al condono edilizio Doc. (D-E) è stato inglobato nell’all’appartamento. Detto accorpamento sarà esplicitato in sede d’asta con l’indicazione dell’onere, da parte dell’acquirente, del relativo aggiornamento catastale. **Sub.6** - come già illustrato nella mia memoria in data 27.10.2025 il muro posto a divisorio del “*deposito farine*” non pregiudica né l’indipendenza né l’asta del “*lotto 1*”. **Sub 8**– trattasi della tettoia posta al p.t. che è stata inserita nel Doc. C)–Comunque la planimetria viene ritrasmessa allegata alla presente.

Considerazioni finali – Faccio presente che l’allungamento dei tempi di espletamento della presente E.I. sono anche dovuti al fatto che le richieste di “*Chiarimenti*” sono pervenute allo scrivente ognuna in tempi diversi mentre è buona regola cercare di riunirle in un’unica istanza in modo che il CTU possa rispondere in tempi più ristretti. Dette modalità di presentazione appaiono, almeno al sottoscritto, poco ossequiose delle procedure vigenti. Inoltre durante la visita ai luoghi, effettuata il 23.10.2025 dalle ore 9,00 alle ore 10,30, Doc. 1) in atti, ha partecipato fino alle ore 9,50 anche il Delegato che ha poi lasciato la riunione per impegni precedentemente assunti. Con gli altri presenti ho proseguito con un accurato sopralluogo ai locali del “*lotto 1*” verificando, che erano intervenute dopo il deposito della perizia in atti, le seguenti modifiche: - **a)** che il manto di copertura della tettoia Sub. 8) - era stato rimosso; -**b)** che nei locali magazzini del Sub 4, posti a nord, la preesistente copertura era stata sostituita con nuove lamiere. Ho allora interpellato in merito l’esecutato presente, sig. [REDACTED], che ha dichiarato che le modifiche alle coperture sono state fatte a seguito di ...” *Una Ordinanza Comunale...*”.

Ciò premesso lo scrivente ritiene opportuno che le dichiarazioni dell’esecutato, “*previa autorizzazione del GIUDUCE E.I.*” , siano verificate presso i competenti uffici del Comune di Campagna Lupia .



Infine ritengo, diversamente da quanto espresso dal Delegato, che sia compito del GIUDICE E.I. stabilire se i *“nuovi quesiti”* debbano o meno configurarsi come integrazione della perizia di stima depositata.

In Fede

L'esperto alla Stima
Ing. Paolo G. NEGRO

Venezia-Mestre 23.02.2026

All: Sub 8) planimetria tettoia

