Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted] [redacted]

N° Gen. Rep. **126/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BALLARIN**

Risposta alle Osservazioni

Osservazione n°1_ Mancato rispetto del criterio estimativo OMI indicato

Il valore OMI è indicativo e non prescrittivo. Non ritengo opportuno di aggiornare il valore unitario come suggerito in quanto quello indicato da OMI è del tipo generico e riferito a condizioni ottime. Nel mio giudizio complessivo ho sintetizzato in Buono e non Ottimo il giudizio generale sull'immobile come invece riscontrato nella osservazione.
Nella stima ho indicato pregi e difetti che ne hanno generato il valore e che anche in questa sede ritengo congro. Tra i difetti che hanno impedito un aumento del valore sono la mancanza di posto auto pertinenziale, l'affaccio su strada ad alto traffico e le terrazze di ridotte dimensioni.

Osservazione n°2_ Mancata indicazioni delle attività di manutenzione conteggiate in detrazione.

La quantificazione dei costi di manutenzione deriva da una stima approssimata basata su valori empirici. Per un costo preciso servirebbe un progetto esecutivo, un computo metrico, dei preventivi da parte di ditte specializzate.
In base a quanto riscontrato l'unità abitativa necessita di lavori di manutenzione ordinaria (ridipintura generale) e un controllo delle lavorazioni eseguite sugli impianti. Gli operatori che ha messo mano all'impiantistica risultano non qualificati o non regolari e che non hanno rilasciato la Dichiarazione di Conformità. La conformità alle norme è necessaria per la fruizione in sicurezza degli impianti. In particolare quello elettrico. Ovvio che la quantificazione di

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

questi costi ci si può solo basare su una costo ipotetico. La stima dei costi è stata eseguita in base ad un valore ritenuto congruo e che tiene conto della stato manutentivo e delle incognite presenti nell'abitazione.
Il tipo di giudizio è stato espresso anche per l'aumento del valore del 10% dovuto alla presenza di finiture di pregio e di recente esecuzione (pavimenti, rivestimenti, porte, ecc.). Faccio inoltre presente che se dividiamo il Valore Finale a pag. 13 della relazione e pari ad €.225.280, diviso i 99 mq. di superfice convenzionale il risultato è €.2.275,55 al mq.. Molto simile a quanto richiesto nelle osservazioni.

Osservazione n°3_ Incertezza circa le spese condominiali insolute.
A chiarimento di questa osservazione integro quanto riferitomi dall'amministratore del condominio con mail del 08/04/2026 e quanto comunicatomi dal Tribunale di Venezia il 28/05/2026 in merito alla richiesta da parte del Condominio "San Liberale" a partecipare alla somma pignorata. Come riscontrabile la CTU riporta la cifra esatta circa le spese condominiali insolute. In riferimento a quanto altro richiesto in questa osservazione risultano che le spese condominiali sono certificate per ora a livello di preventivo in €.915,25 per semestre. Si Possono quindi ipotizzare spese condominiali annuali che si aggirano in circa €.1.800/1900. Si riscontra un refuso nel paragrafo a pag.11 ma che non cambia nella sostanza la valutazione complessiva dell'immobile. Ad oggi l'approvazione del consuntivo attende la costituzione dell'assemblea non ancora indetta.

Per quanto riguarda il Superbonus l'attuale amministratore non ha seguito la pratica di superbonus. In generale si può affermare che gli interventi (cappotto termico, sostituzione impianti, miglioramento sismico, ecc.) hanno reso l'immobile più efficiente e quindi più appetibile sul mercato influenzando il valore di vendita. L'eventuale esistenza di crediti fiscali legati al Superbonus maturati dal proprietario non seguono automaticamente l'immobile nella vendita giudiziaria e chi acquista all'asta generalmente compra il bene immobiliare e non ha benefici fiscali già maturati dal debitore esecutato.
I lavori risultano regolarizzati. Il commercialista che ha seguito la pratica e anche asseveratore è il Dott. [redacted] con studio in [redacted].

Si evince, da quanto trasmesso dall'amministratore, che oltre alle spese insolute sono a carico dell'esecutato altre spese già deliberate e segnalate per l'assistenza legale contenzioso contro [redacted] e spese liquidate per il Decreto Ingiuntivo un importo pari ad €.994,92.

Da quanto sopra emerso si ritiene di non procedere alla modifica di quanto esposto nella relazione di CTU deposita.

I migliori saluti.

Bruno Gianolla.

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739

Re: Fwd: Esecuzione Immobiliare 126/2025 - Richiesta Millesimi e conteggio spese insolute

AR [redacted]
Re: Fwd: Esecuzione Immobiliare 126/2025 - Richiesta Millesimi e conteggio spese insolute
A gianollabruno@libero.it

8/4/2026 12:12

Invia una conferma di lettura — Il mittente vuole ricevere una notifica quando hai letto questo messaggio

Buongiorno,
in riferimento alla pratica [redacted] sub 16 condomino San Liberale Via Zanotto, 11 a Mestre - VE indichiamo qui di seguito quanto richiesto e di ns conoscenza:
- mill. proprietà 33/1000
- spese: dovuto preventivo 2024/2025 approvato **€ 13.857,87;** rata per assistenza legale per contenzioso Cond./[redacted] **€ 288,91;** non avendo ancora elaborato il consuntivo 24/25 nè il preventivo 25/26 ma sulla scorta del preventivo della scorsa gestione ipotizziamo un importo dovuto per il periodo 01/10/25 - 31/03/26 di **€ 915,25.** Al condomino andranno poi addebitati i costi delle spese legali liquidate per il D.I. € **994,92**, oltre interessi e tassa di registrazione.
Per eventuali ulteriori chiarimenti restiamo a disposizione e porgiamo cordiali saluti.

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: BRUNO GIANOLLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3de58f875fb845d5eded0fb302f05739