

Tribunale Ordinario di Venezia
Esecuzione Immobiliare n° 367/2018
promossa da Siena NPL 2018 s.r.l.

contro

[REDACTED]
G.E.: Dott.ssa S. Pitinari

Integrazione all'elaborato peritale

Premesso

_che il sottoscritto arch. Marco Visentin, in data 04/02/2019, è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe;

_che il sottoscritto CTU ha depositato, in forma telematica, la propria relazione di stima in data 07/11/2019;

_che nell'udienza del 11/01/2022, il G.E. ha disposto “...*integrazione della CTU depositata con invito all'arch. Visentin di provvedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale, come indicato nella nota del Delegato del 20/11/2021, nonché di effettuare nuovo sopralluogo per la verifica della strada segnalata dal Delegato, con aggiornamento dello stato dei luoghi rappresentato in perizia...*”

Il sottoscritto CTU arch. Marco Visentin, ad espletamento dell'incarico ricevuto,

deposita

la seguente integrazione all'elaborato peritale.

In data 21/02/2022 il sottoscritto CTU, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad inviare all'Agenzia delle Entrate, tramite mailpec, la richiesta di voltura delle intestazioni dei beni appresi alla presente procedura esecutiva per aggiornarle in base all'atto di Ordinanza divisionale del Tribunale di Venezia del 27/12/2016, rep. 7 6/2017, trascritto il 26/07/2017 ai nn. 24915/16453, che assegnava i beni in oggetto a [REDACTED], per la quota di 1/2 della piena proprietà, e a [REDACTED] per la quota 1/2 della piena proprietà [vedi all.ti a—b].



In merito, invece, alla segnalazione del Delegato alla Vendita, Dott.ssa A. Salvador, riferita alla mancata indicazione in perizia della presenza di via Garibaldi sul sedime del mapp. 839, il sottoscritto CTU ritiene ci sia stato, sicuramente, un malinteso durante l'udienza citata in premessa, in quanto, nella perizia depositata telematicamente lo scorso 07/11/2019, tale condizione è stata, invece, posta in evidenza.

A pag. 17 dell'elaborato peritale succitato, nel paragrafo denominato *Descrizione: Corpo A -Terreno agricolo [fg. 2; mapp. 839]*, è riportato quanto segue: *"...Si precisa che nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (v. all. D), si certifica che una parte del terreno in oggetto ricade all'interno della ZTO C2; dal momento che tale zona omogenea si trova oltre la sede stradale di via Garibaldi, posta a sud dell'appezzamento, si evince che la porzione sud del terreno è occupata dal succitato asse viario con conseguente riduzione dell'area coltivabile. Si precisa altresì che lungo il ciglio nord di via Garibaldi, è presente un fossato, che per le considerazioni sopra esposte, grava anch'esso nell'area in oggetto..."*

Il sottoscritto CTU ha sentito telefonicamente il Delegato alla Vendita, Dott.ssa A. Salvador, per capire quale potesse essere la reale problematica da Lei rilevata.

E' emerso che la discrepanza rilevata dalla Dott.ssa A. Salvador, si riferiva al mancato inserimento nella mappa catastale dell'asse viario costituito da Via Garibaldi, strada pubblica che insiste lungo il confine sud del mappale oggetto della presente procedura esecutiva e che si sviluppa ulteriormente, sia verso est che verso ovest, su altri mappali in proprietà di terzi.

Questa anomalia è piuttosto ricorrente: le mappe catastali risentono abbastanza spesso del mancato inserimento delle opere infrastrutturali (tali mancati aggiornamenti risalgono soprattutto ai decenni scorsi).

Tale situazione, per essere aggiornata, presupporrebbe la redazione di pratiche catastali che coinvolgerebbero il Comune di Fiesso d'Artico e tutti i proprietari interessati dal sedime dell'asse viario.

Comunque, lo stato di fatto catastale, non configura una situazione di irregolarità ma solo di mancato aggiornamento e non preclude la possibilità di proseguire e di concludere le operazioni di vendita del bene oggetto della presente procedura.



Per maggior sicurezza, il sottoscritto CTU, ha interpellato telefonicamente, su tale problematica, i tecnici dell'Agenzia delle Entrate _Servizi Catastali che hanno confermato quanto suscritto.

Per rendere evidente la situazione su descritta anche graficamente ai possibili acquirenti del bene immobiliare in oggetto, si allega, al presente documento, un elaborato grafico costituito dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto dell'area [vedi all. C].

Distintamente
arch. Marco Visentin



all. a/1**Trasmissione voltura catastale in qualità di C.T.U.**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** marco.visentin2@archiworldpec.it <marco.visentin2@archiworldpec.it>**Data** lunedì 21 febbraio 2022 - 16:01

Ricevuta di accettazione

Il giorno 21/02/2022 alle ore 16:01:18 (+0100) il messaggio
"Trasmissione voltura catastale in qualità di C.T.U." proveniente da
"marco.visentin2@archiworldpec.it"

ed indirizzato a:

dp.Venezia@pce.agenziaentrate.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec296.20220221160118.26172.489.1.66@pec.aruba.it

[dati-cert.xml](#)

[smime.p7s](#)



all. a/2

Trasmissione voltura catastale in qualità di C.T.U.

Da Posta Certificata Sogei <posta-certificata@pcert.sogei.it>

A marco.visentin2@archiworldpec.it <marco.visentin2@archiworldpec.it>

Data lunedì 21 febbraio 2022 - 16:01

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/02/2022 alle ore 16:01:20 (+0100) il messaggio "Trasmissione voltura catastale in qualità di C.T.U." proveniente da "marco.visentin2@archiworldpec.it" ed indirizzato a "dp.Venezia@pce.agenziaentrate.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec296.20220221160118.26172.489.1.66@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s





Domanda di Volture

RISERVATO AGLI UFFICI		
TIPO DI VOLTURA	AFFLUSSO	
NOTA N.	DI	PROT.
UFFICIO ACCETTANTE		
		PROT.
DATA DI PRESENT.		
VOLTURE:	SOGGETTE A TRIBUTO	N. 1
	ESENTI	N.

COMUNE DI	FIESSO D'ARTICO	PROV. DI	VE
IL SOTTOSCRITTO	VISETIN	MARCO	
NELLA QUALITA' DI	PUBBLICO UFFICIALE		
CON RECAPITO IN	SPINEA	PROV. DI	VE
VIA	VIA BENNATI	N. 18A	C.A.P. 30038

Chiede a norma del D.P.R.n.650 del 26 ottobre 1972 che siano introdotte negli atti catastali le mutazioni indicate nei quadri A e B, con riferimento ai sottoindicati documenti e fattispecie.

VERSAMENTI	DATA	<input type="checkbox"/>	UFFICIO DEL TERRITORIO
	EURO	<input type="checkbox"/>	POSTE AZIENDA CAB SPORTELLO
TRIBUTI SPECIALI			
IMPOSTA DI BOLLO			
TOTALE IMPORTO		<input type="checkbox"/>	BANCA AZIENDA CAB
NOTE			

<input type="checkbox"/>	FORMALITA' (REP. GENERALE) N.	DEL
	PRESENTATA DALL'UFFICIO DI	PROV. DI
	O SEZIONE STACCATA DI	PROV. DI
<input type="checkbox"/>	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTESTATA DEL	
<input type="checkbox"/>	RIUNIONE DI USUFRUTTO	
<input type="checkbox"/>	ALTRA FATTISPECIE (es. variazione di ragione sociale)	

CAUSALE SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA)	
DESCRIZIONE DELL'ATTO	ATTO GIUDIZIARIO ORDINANZA DIVISIONALE
REPERTORIO	76
EFFICACIA DELL'ATTO	27/12/2016
ROGANTE OVVERO DICHIARANTE	TRIB DI VENEZIA
COMUNE	VENEZIA
	PROV. DI VE

ESTREMI DI REGISTRAZIONE DELLA DICHIARAZIONE		
TIPO DI UFFICIO		
NUMERO	VOLUME	DATA

DATA 21-02-2022

Codice di riscontro 000 0E0 P47

diser

FIRMA DEL RICHIEDENTE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA		
SEZIONE A ARCHITETTO		MARCO VISETIN N° 1811

Pagina n. 1 Continua



QUADRO A1		SOGGETTI A CUI I BENI SONO TRASFERITI						
N° 1	Denominazione o Cognome	Sede legale - Comune di nascita		Prov. VE	Data di Nascita	Sesso M	Codice Fiscale	
Titolo 01	Regime	Int. rif.	Natura del Posseso o Godimento					Quota 1/ 2
PROPRIETÀ								
N° 2	Denominazione o Cognome	Sede legale - Comune di nascita		Prov. VE	Data di Nascita	Sesso M	Codice Fiscale	
Titolo 01	Regime	Int. rif.	Natura del Posseso o Godimento					Quota 1/ 2
PROPRIETÀ								

QUADRO B2		PARTICELLE					
N° 1	Comune FIESSO D'ARTICO	Riferimenti Catastali			Operazioni sulle Riserve		
		Foglio 2	Particella 1243	Sub.	Introduzione	Cancellazione	
N° 2	Comune FIESSO D'ARTICO	Riferimenti Catastali			Operazioni sulle Riserve		
		Foglio 4	Particella 20	Sub.	Introduzione	Cancellazione	
N° 3	Comune FIESSO D'ARTICO	Riferimenti Catastali			Operazioni sulle Riserve		
		Foglio 2	Particella 839	Sub.	Introduzione	Cancellazione	



N=-59700

all. c

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

E=-51100



Vis tel (0 90 euro)

1 Particella: 839

Comune: FIESSO D'ARTICO
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Giu-2019 16:22:28
Prot. n. T239298/2019



Firmato Da: VISENTIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d6435d3a3baa6bf36c709fdf00fc882