

ARCH. GIANLUCA ITALIA

Mestre, 01 febbraio 2022

**Spett.le Tribunale Ordinario di Venezia**  
San Polo, 119  
30100 VENEZIA

**Oggetto:** *E.I. 180/20 – Integrazione*

Il sottoscritto arch. Gianluca Italia c.f.: TLI GLC 72A07 L736J, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3592, con studio in Venezia Mestre – Piazzetta Da Re, 5 – cell. 338 8602075, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

RICEVUTA

in data 31 gennaio 2022 la cortese richiesta della dott.ssa Luciana Salin che di seguito si riporta integralmente:

Egregio Architetto

Con riferimento all'esecuzione in oggetto e all'elaborato da Lei depositato, leggo a pag.25 che ha inserito l'ipoteca dell'Agenzia delle Entrate tra le "limitazioni d'uso" e non tra i vincoli cancellabili col decreto di trasferimento.

La prego cortesemente di verificare la ragione di ciò in quanto non mi risulta che tale ipoteca non sia cancellabile col decreto di trasferimento.

La ringrazio e Le porgo i migliori saluti.

Luciana salin

SI COMUNICA

che la questione è stata affrontata con un funzionario dell'Agenzia delle Entrate ufficio Conservatoria durante lo svolgimento delle indagini peritali. Le indicazioni ricevute sono quelle riportate nell'elaborato peritale ovvero che la cancellazione dell'ipoteca in questione e relativa ai n. 18845/3231 possa avvenire solo dopo l'estinzione del debito. Per questo motivo si è ritenuto che tale formalità potesse costituire una limitazione d'uso.

In data odierna, a seguito del ricevimento della mail sopra riportata, sono state eseguite ulteriori indagini interpellando questa volta i funzionari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Riscossione che, rispetto alla Conservatoria, detiene funzioni più specifiche nell'attribuzione delle ipoteche. In base alle indagini svolte si rettifica l'attribuzione della limitazione d'uso per la formalità descritta e si

30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
cell. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)

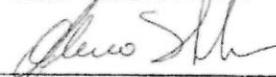


ARCH. GIANLUCA ITALIA

ammette la possibilità di cancellazione della stessa a cura della procedura. I costi della cancellazione però non sono noti dal momento che, come specificato dalla Circolare 8E del 4 marzo 2015 Art. 3, dovranno essere calcolati in proporzione al valore di aggiudicazione che potrà essere diverso dal valore di stima.

Ringrazia e cordialmente saluta,

arch. Gianluca Italia



30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
cell. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)



ARCH. GIANLUCA ITALIA

Mestre, 01 febbraio 2022

**Spett.le Tribunale Ordinario di Venezia**  
San Polo, 119  
30100 VENEZIA

**Oggetto:** *E.I. 180/20 – Integrazione*

Il sottoscritto arch. Gianluca Italia c.f.: TLI GLC 72A07 L736J, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3592, con studio in Venezia Mestre – Piazzetta Da Re, 5 – cell. 338 8602075, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

RICEVUTA

in data 31 gennaio 2022 la cortese richiesta della dott.ssa Luciana Salin che di seguito si riporta integralmente:

Egregio Architetto

Con riferimento all'esecuzione in oggetto e all'elaborato da Lei depositato, leggo a pag.25 che ha inserito l'ipoteca dell'Agenzia delle Entrate tra le "limitazioni d'uso" e non tra i vincoli cancellabili col decreto di trasferimento.

La prego cortesemente di verificare la ragione di ciò in quanto non mi risulta che tale ipoteca non sia cancellabile col decreto di trasferimento.

La ringrazio e Le porgo i migliori saluti.

Luciana salin

SI COMUNICA

che la questione è stata affrontata con un funzionario dell'Agenzia delle Entrate ufficio Conservatoria durante lo svolgimento delle indagini peritali. Le indicazioni ricevute sono quelle riportate nell'elaborato peritale ovvero che la cancellazione dell'ipoteca in questione è relativa ai n. 18845/3231 possa avvenire solo dopo l'estinzione del debito. Per questo motivo si è ritenuto che tale formalità potesse costituire una limitazione d'uso.

In data odierna, a seguito del ricevimento della mail sopra riportata, sono state eseguite ulteriori indagini interpellando questa volta i funzionari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Riscossione che, rispetto alla Conservatoria, detiene funzioni più specifiche nell'attribuzione delle ipoteche. In base alle indagini svolte si rettifica l'attribuzione della limitazione d'uso per la formalità descritta e si

30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
cell. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)

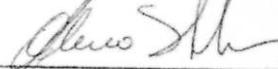


ARCH. GIANLUCA ITALIA

ammette la possibilità di cancellazione della stessa a cura della procedura. I costi della cancellazione però non sono noti dal momento che, come specificato dalla Circolare 8E del 4 marzo 2015 Art. 3, dovranno essere calcolati in proporzione al valore di aggiudicazione che potrà essere diverso dal valore di stima.

Ringrazia e cordialmente saluta,

arch. Gianluca Italia



30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
cell. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)



ARCH. GIANLUCA ITALIA

Mestre, 28 maggio 2024

**Gent.ma dott.ssa Luciana Salin**

E-mail: [nasali02@salinluciana.191.it](mailto:nasali02@salinluciana.191.it)

**Oggetto:** *E.I. 180/20 – chiarimenti*

Il sottoscritto arch. Gianluca Italia c.f.: TLI GLC 72A07 L736J, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3592, con studio in Venezia Mestre – Piazzetta Da Re, 5 – cell. 338 8602075, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto,

RICEVUTA

in data odierna la sua mail sotto riportata,

**Egregio Architetto**

Con riferimento alla CTU da Lei redatta relativa all'esecuzione in oggetto, rilevo che nella determinazione del valore complessivo del lotto 1 - €. 865.556,32 – Lei ha attribuito alla porzione relativa a "stalle e manufatti" il valore di €. 589.937,18.

Leggo a pag. 22 della CTU che Lei segnala "la presenza di impianti" e depositi: Le chiedo se in tale locuzione e soprattutto nella valutazione di €. 589.937,18 sono compresi anche gli impianti fotovoltaici installati su alcune falde dei capannoni.

Cordiali saluti.

Luciana salin

*Avvocato LUCIANA SALIN  
Viale Ancona,17 – 30172 Mestre (VE)  
Tel.041/94.01.77-Fax 041/5322610  
e-mail: [salin.luciana@studiolegalesalin.it](mailto:salin.luciana@studiolegalesalin.it)*

COMUNICA

che la CTU redatta dal sottoscritto ha tenuto conto di tutti gli impianti presenti a servizio dei fabbricati stimati, compreso l'impianto fotovoltaico installato sulle falde dei capannoni. A tal proposito il CTU si è avvalso di alcune foto aeree (presenti nell'archivio del sottoscritto con certa datazione) per il dimensionamento dell'impianto di cui sopra e la relativa stima. La CTU non riporta una stima di ciascun impianto riscontrato, ma considera complessivamente il valore degli impianti presenti. Tali considerazioni valutative sono state fatte in base all'esperienza del CTU. Diversamente, sarebbe necessario, appesantendo economicamente la procedura esecutiva, avvalersi di svariati tecnici

30175 Mestre (VE), Piazzetta Da Re, 5  
cell. 338 8602075 E-Mail: [architettoitalia@libero.it](mailto:architettoitalia@libero.it)

ARCH. GIANLUCA ITALIA

specifici per la stima (che consideri: vetustà, funzionalità, tecnologie costruttive, stato di manutenzione) di ciascun impianto presente negli immobili eseguiti.

In conclusione si risponde in modo affermativo alla Sua domanda, affermando che la CTU ha tenuto conto dell'impianto fotovoltaico nel calcolo del valore di € 589.937,18 relativo alla porzione "stalle e manufatti". Si ritiene inoltre che il metodo seguito e il valore economico determinato siano corretti.

Ringrazia e cordialmente saluta,

