

Infatti r.C.T.U. Dott. Ing. Ettore Cammarata  
San Polo n.1942 – Campiello Albrizzi  
30125 Venezia; 041/721104 – 3297975328  
cammarata.ettore@gmail.com  
ettore.cammarata@ingpec.eu

Venezia 15 dicembre 2023

Gent.mo Giudice del Tribunale di Venezia  
Dr.ssa TANIA VETTORE  
Esecuzioni Immobiliari  
30121 Venezia

Oggetto: Tribunale di Venezia- Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 260 / 2022  
FALLIMENTO REBECCA SRL contro  
Incarico di CTU datato 21 aprile 2023 per Aggiornamento Docfa di Variazioni Catastali  
di n.2 (due) unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

**RELAZIONE TECNICA**  
**RIGUARDO LE VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE CON PROCEDURA DOCFA**  
**DI N.2 (due) UNITA' IMMOBILIARI MAPP. 484 – SUBB. 4 e 6**

Gentile Giudice,  
con Decreto di Nomina del 21 aprile 2023, la S.V. ha incaricato lo scrivente di provvedere alle Variazioni Catastali delle n.2 (due) unità immobiliari suindicate, in quanto così come esplicitato nella mia precedente relazione di CTU depositata il 27 febbraio u.s., esse non sono rispondenti alla realtà, verificata in sopralluogo.  
Infatti rispetto alla rappresentazione grafica delle planimetrie catastali attualmente in atti, a suo tempo denunciate in Catasto Fabbricati in data 11 settembre 2002, l'unità identificata con il subalterno 4 dovrebbe essere costituita da due ambienti separati destinati entrambi a magazzino-attrezzi agricoli; l'altra unità identificata con il subalterno 6, dovrebbe costituire un unico ambiente destinato ad uso garage. Orbene lo scrivente ha verificato che le unità così come denunciate, non sono esistenti sia per destinazione d'uso, sia per mancanza delle pareti di divisione tra di esse e sia per inesistenza degli accessi separati e distinti. Insieme identificano però uno spazio coperto di dimensione superficiale totale pari alla somma delle loro superfici. Di conseguenza è stato ritenuto opportuno provvedere alle variazioni catastali di annullamento di queste attuali unità, di fusione delle stesse e del cambio di destinazione d'uso: portico cioè tettoia coperta.  
La procedura adottata è stata quella di presentazione del DOCFA cioè di redazione del cosiddetto Modello Unico Informatico di Aggiornamento degli atti catastali, previo accredito di abilitazione dello scrivente al Servizio Telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate. Lo scrivente, previe verifiche sopralluogo, ha provveduto pertanto alla elaborazione e al deposito dei modelli:  
Mod.D1;  
Mod.1NB-parte I;  
Mod.1NB-parte II,  
Soppressione dei subalterni 4 e 6 con contestuale fusione degli stessi e cambio di destinazione: portico;  
Identificazione delle nuova unità immobiliare col subalterno 10;  
Redazione della Planimetria Catastale relativa, quotata.



L'Agenzia delle Entrate a seguito dell'adottata procedura Docfa (con la motivazione di fusione) ha approvato la procedura adottata e ha reso noto l'identificativo catastale del nuovo subalterno (vedi Allegato datato 11.12.2023 - Ricevuta Avvenuta Denuncia di Variazione):

**RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE**

Fg.14 - mappale 484, subalterno 4 ; soppresso.

Fg.14 - mappale 484, subalterno 6; soppresso.

**Fg.14 - mappale 484, subalterno 10, creato, in Via Casenove civ.3, p.terra,  
zona censuaria 003; Categoria C/7; classe 1; consistenza mq.70;**

**Superficie Catastale mq.74;**

**Rendita Catastale di euro 26,39==.**

Alla presente Relazione vengono qui allegati:

- Mod.D1;
- Mod.1NB-parte I;
- Mod.1NB-parte II;
- Elenco dei subalterni assegnati;
- Planimetria generale del compendio immobiliare, con dimostrazione grafica dei subalterni;
- Planimetria quotata del nuovo identificativo subalterno 10, in scala 1:200.
- Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Docfa in data 11 dicembre 2023;
- Ricevuta di pagamento di euro 50,00==. per diritti di liquidazione Agenzia delle Entrate.

Ad ogni buon fine, ancorché non richiesto col quesito ma a completezza del lavoro svolto, qui di seguito si riferisce **il Valore più Attendibile di Libero Mercato attuale della nuova unità immobiliare sub.10** (creato come detto innanzi per fusione degli attuali sub.4 e sub.6 ,così soppressi).

Trattandosi di spazio destinato a portico - tettoia coperta, si ritiene di individuare un valore unitario di euro 135/mq. (pari ad euro 900/mq. già attribuito al lotto1. x coefficiente 0,15) e pertanto: **euro 135/mq. x mq.70,00 = euro 9.450,00==. ed in c.t. euro 10.000,00==.**

Venezia 15 dicembre 2023

CTU Dott. Ing. Ettore Cammarata

