

TRIBUNALE DI VENEZIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Istanza del professionista delegato

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.E. 314/2021**

promossa da

doValue S.p.a., quale procuratrice speciale di **BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**,

con l'avv. Roberto Calabresi

contro

██████ ██████ e ██████ ██████

* * *

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Anna Battaglia

* * *

Il sottoscritto avv. Luca Schiavon, nominato professionista delegato alla vendita e custode degli immobili pignorati nell'esecuzione in epigrafe indicata, evidenzia quanto segue.

Si prende atto dell'avvenuto deposito in data 31.10.2025 delle note di precisazione rese dal C.T.U., non comunicate allo scrivente.

Al riguardo va preliminarmente precisato che non corrisponde a realtà quanto indicato a p. 1 delle richiamate note, laddove si legge: *'... per la richiesta di produzione di "nuove schede catastali", si precisa che tutte le planimetrie richieste sono in atti dal momento del deposito della perizia nel file "allegati di perizia"'*.

La mancanza di dette schede catastali risulta agli atti ed era già stata rilevata dallo scrivente nel rapporto riepilogativo iniziale depositato in data

24.5.2023, laddove è stato precisato (p. 4): *‘va poi evidenziato che all’elaborato peritale non risulta essere allegato il doc. C indicato’*.

Il ‘doc. C’ è stato dimesso dal C.T.U. solo con nota depositata in seguito, in data 26.6.2023, ma, come risulta dall’esame della documentazione contenuta nel fascicolo d’ufficio, detto ‘doc. C’ non è completo e comprende solo l’‘elaborato planimetrico’ complessivo dei due lotti.

Detto quindi che le schede catastali sono state dimesse dal C.T.U. solo con le richiamate note depositate in data 31.10.2025, si evidenzia che dalle stesse appaiono emergere delle incongruenze con lo stato di fatto dell’immobile ancora da vendere (‘Lotto 1’).

Effettuato un ulteriore sopralluogo sull’immobile in questione, a seguito dell’avvenuto deposito delle richiamate schede, è emerso in particolare:

- quanto alla scheda di cui al ‘subalterno 4’, che è indicato al piano primo un ‘magazzino’ che tuttavia di fatto risulta essere accorpato al bene di cui al Lotto 2, già venduto e consegnato agli aggiudicatari;
- quanto alla scheda di cui al ‘subalterno 6’, che l’unità identificata quale ‘deposito farine’ risulta di fatto divisa, all’incirca alla metà, da un muro che ha determinato l’insorgenza di un’altra autonoma stanza;
- quanto alla scheda di cui al ‘subalterno 8’, che non risulta presente la ‘tettoia’.

Tanto all’evidenza può costituire un ostacolo ad una corretta operazione di vendita, sia in quanto in perizia è indicata la ‘conformità catastale’, sia soprattutto in quanto (con riferimento al richiamato ‘magazzino’) verrebbe posta in vendita un’unità che di fatto è già stata consegnata

all'aggiudicatario del Lotto 2 (e, ripetesi, di fatto facente parte del relativo compendio immobiliare).

A tanto va aggiunto che non si concorda con il C.T.U. in ordine al fatto che le verifiche dell'esistenza di eventuali pratiche di condono debbano configurarsi '*come integrazioni della perizia depositata*'.

Tali verifiche, infatti, ad avviso dello scrivente avrebbero dovuto essere effettuate prima del deposito della perizia.

Tanto premesso, al fine di poter procedere con le operazioni di vendita relativamente al Lotto 1, il sottoscritto professionista delegato alla vendita

chiede

- che il C.T.U. fornisca chiarimenti in merito a quanto sopra evidenziato

o

- che Codesto Giudice fornisca istruzioni su come procedere

Con osservanza

Venezia, 5 dicembre 2025

Il professionista delegato e custode
avv. Luca Schiavon