

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Riferimento: **Esecuzione Immobiliare n. 50/18** promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO – BANCA ANNIA SOC. COOP. contro [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi

La sottoscritta arch. Susanna Tabacchi, C.T.U. nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare n. 50/2018, vista la richiesta di chiarimenti del G.E. dott.ssa Silvia Bianchi, pervenutale in data 03.07.2025, espone quanto segue richiamando i punti dell'istanza dell'aggiudicatario:

1) Torretta panoramica identificata al Catasto Terreni al fg. 10, part. 27.

Sebbene la particella 27 fosse rappresentata nell'estratto mappa (allegato 11 alla perizia), la sottoscritta ha ritenuto di non indicarla come corpo a sé in quanto immobile non presente nell'atto di pignoramento;

tuttavia, essendo la torretta, di fatto, una costruzione storica facente parte integrante del parco di pertinenza della villa, il CTU l'ha descritta nel capitolo riguardante il corpo A (pag. 31 della relazione).

A seguito della richiesta di chiarimenti e di successivo incontro in data 15/07/25 con un funzionario dell'Ufficio Catasto di Venezia, la sottoscritta ha avuto conferma da quest'ultimo che la torretta, identificata come particella 27, era già presente nel foglio d'impianto del Catasto Terreni risalente al periodo 1926/1930, ma che non è mai stata inserita al Catasto Fabbricati; passaggio – quest'ultimo - che richiede la presentazione di una



pratica catastale docfa con la quale si inserisce l'immobile al catasto fabbricati con relativa planimetria.

In definitiva la torretta è attualmente identificata al Catasto Terreni dalla particella 27 con destinazione ente urbano di 20 mq – partita speciale 1 (All. 1), mentre provvisoriamente non ha alcuna identificazione al Catasto Fabbricati.

2) Immobile identificato al Catasto Fabbricati foglio 10 particella 525 (ex particella 82 al Catasto Terreni).

Al momento del deposito della perizia, avvenuto il giorno 01/03/2019, l'immobile, ora identificato al Catasto Fabbricati come particella 525, era identificato al Catasto Terreni foglio 10 particella 82, fabbricato rurale, di 1,60 are.

Dalla visura storica per immobile della particella 525 Catasto Terreni effettuata il 21/07/25 (All. 2) si evince che:

- in data 20/03/2019, è avvenuta una variazione d'ufficio (pratica n. VE0030235 in atti dal 20/03/2019; n. 134.1/2019) da parte dell'Agenzia delle Entrate prevista dall'art. 1, comma 277 della legge del 24/12/2007 n. 244;
- in data 14/04/2022 è stato presentato il Tipo Mappale, atto di aggiornamento inerente al Catasto Terreni, (pratica n. VE0071103 in atti dal 14/04/2022 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3431674.14/04/2022; n. 71103.1/2022), dove il fabbricato rurale con particella 82 è stato portato in partita speciale 1 come ente urbano determinando la soppressione della particella 82 e la generazione della nuova particella 525, ente urbano, di 160 mq.



Dalla visura storica per immobile della particella 525 Catasto Fabbricati effettuata il 21/07/25 (All. 3) risulta che:

- in data 06/05/2022 è avvenuto il passaggio dell'immobile particella 525 al Catasto Fabbricati con inserimento della relativa planimetria (Pratica n. VE0077427 in atti dal 10/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 3898467.06/05/2022 COSTITUZIONE n. 77427.1/2022) (All. 4);
- la particella 525 è ora identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pianiga, fg. 10, part. 525, cat. C/2, classe 5, consistenza 293 mq, superficie 324 mq, rendita €. 181,59.

3) Superficie catastale dell'immobile identificato al Catasto Terreni fg. 10 particella 82.

La superficie dell'immobile è inequivocabilmente pari a 1,60 are come risulta da:

- visura catastale già allegata in perizia (All. 7);
- descrizione in perizia della superficie dell'immobile che insiste sulla detta particella (pag. 42);
- calcolo del corrispondente valore commerciale riferito a mq. 324 distribuiti su due piani, ognuno corrispondente alla superficie di mq. 162 del mappale 82 (pag. 44).

Nella relazione peritale, al punto "*identificativo corpo: F mappale 82*", relativamente all'identificazione catastale, per un errore di battitura, anziché riportare la superficie corretta di 1,60 are, è stata indicata una superficie di 160 are evidentemente incongrua rispetto alle dimensioni degli immobili in esame.



Si allegano le visure catastali storiche della particella 27 e della particella 525 e la planimetria di quest'ultima. Si allega, inoltre, anche l'estratto mappa attuale (All. 5).

Tanto esprime il sottoscritto perito in merito ai chiarimenti richiesti.

Venezia, 24.07.2025

In fede il C.T.U.

arch. Susanna Tabacchi

Allegati

- 1) Catasto Terreni, Visura attuale per immobile Comune di Pianiga, foglio 10, particella 27
- 2) Catasto Terreni, Visura storica per immobile Comune di Pianiga, foglio 10, particella 525
- 3) Catasto Fabbricati, Visura storica per immobile Comune di Pianiga, foglio 10, particella 525
- 4) Planimetria catastale, Comune di Pianiga, foglio 10, particella 525
- 5) Estratto mappa, Comune di Pianiga, foglio 10, particella 27

