

10/03/77), non è dotata d'attestato di prestazione energetica. In conformità alle specifiche dell'incarico ho quindi provveduto alla predisposizione dell'attestato di prestazione in conformità al DL 26/06/15 applicando la **procedura da rilievo dell'edificio**, ovvero reperendo i dati in ingresso direttamente in situ e per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici, e ricorrendo al **metodo di calcolo convenzionale previsto dalla UNI TS 11300/1-2** mediante software certificato dal Comitato Termotecnico Italiana. All'esito di tale analisi l'immobile risulta in **classe D** come da etichetta energetica seguente. Si precisa che al momento del sopralluogo l'unità pignorata era priva del codice di registrazione del catasto regionale degli impianti termici ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014) per cui, premesso che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015 ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014"* preciso che l'APE potrà essere emesso, ovvero inviato alla Regione Veneto e consegnato poi ai potenziali acquirenti, solo dopo che il codice catastale degli impianti sarà assegnato.



Figura 33 – Etichetta energetica

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata sono identificati quali **sub 1/2/3 del m.n.767 del foglio 17** del Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Maggiore (VI).

Ebbene, premesso che il sedime e l'area di pertinenza di questi immobili è censito al **CATASTO TERRENI** del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI), quale **m.767 del foglio 17** "Ente urbano in partita 1" di superficie pari a **116 m²**, si segnala innanzitutto che l'intestazione catastale, ancor oggi in capo a [REDACTED] non è coerente con quanto risulta dall'esame del registro dei beni immobiliari: piani proprietari dei beni sono infatti in realtà ----- e ----- e ciò in forza dell'atto di compravendita del notaio dott. MICHELE COLASANTO repertorio 44547 del 31/08/1990, trascritto il **18/09/1990** ai numeri **RG/RP = 11466/8173** non ancora volturato (nota di voltura 11111 del 29/11/1990). Premesso poi che la storia ultraventennale ante pignoramento dei beni è riportata in modo esteso quale risposta al quesito n.5 unitamente ai passaggi di proprietà, si segnala che, come già anticipato in risposta al quesito n.3, al momento del pignoramento il m.n.767 del foglio 17 del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) era censito al Catasto Terreni quale "ENTE URBANO (in partita 1)" di superficie catastale pari a **87 m²**.



Figura 34 – Particolare del sovrapposto ortofoto-estratto di mappa

Solo successivamente al pignoramento, con variazione **2849.1/2014** in atti dal **27/02/2014** (prot. VI0027463) per "bonifica identificativo catastale" il catasto, d'ufficio, ha unito e fuso al C.T. il **m.n.767** (fino

a quel momento “ENTE URBANO in partita 1” di **87 m²** catastali) con il **m.n.772** (fino a quel momento censito al C.T. quale “seminativo arbor classe 6” con superficie pari a **29 m²**) nello stesso contesto sopprimendo il m.n.772 a vantaggio del m.n.767 che ha così raggiunto la superficie catastale attuale di **116 m²**. Variazione in realtà richiesta al catasto già con denuncia di cambiamento 83760 del settembre 1991 presentata da ----- e ----- con riferimento all’art.8 L 679/69. Si segnala altresì per completezza che il m.n.772 è rappresentato in parte da parte del sedime del fabbricato, ed in parte da parte della corte esclusiva est.

Nel precisare che la citata operazione è avvenuta “d’ufficio” solo in quel momento, ma era “data per eseguita” diversi anni prima (v. nota di trascrizione di ipoteca a Favore della Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto), si precisa che tale intervento non determina incertezza circa i beni pignorati, quand’anche l’estratto di mappa non sia stato ancor aggiornato: il m.n. 772 di 29 m² risulta infatti ancor apparentemente fuso nel m.n.771.



Figura 35 – Particolare dell’estratto di mappa del foglio n.17 del Catasto di MONTECCHIO MAGGIORE (VI)

Per quanto attiene all’identificazione degli immobili pignorati al CATASTO FABBRICATI del Comune di Montecchio Maggiore (VI) si veda la figura seguente, ove è riportata una sintesi dell’elaborato planimetrico del m.n.767 così come depositato al catasto il 16/04/1992. L’elaborato planimetrico individua i seguenti sub:

- Sub 1 = bene comune non censibile (area scoperta)
- Sub 2 = appartamento piano sottostrada - terra – primo
- Sub 3 = autorimessa piano sottostrada

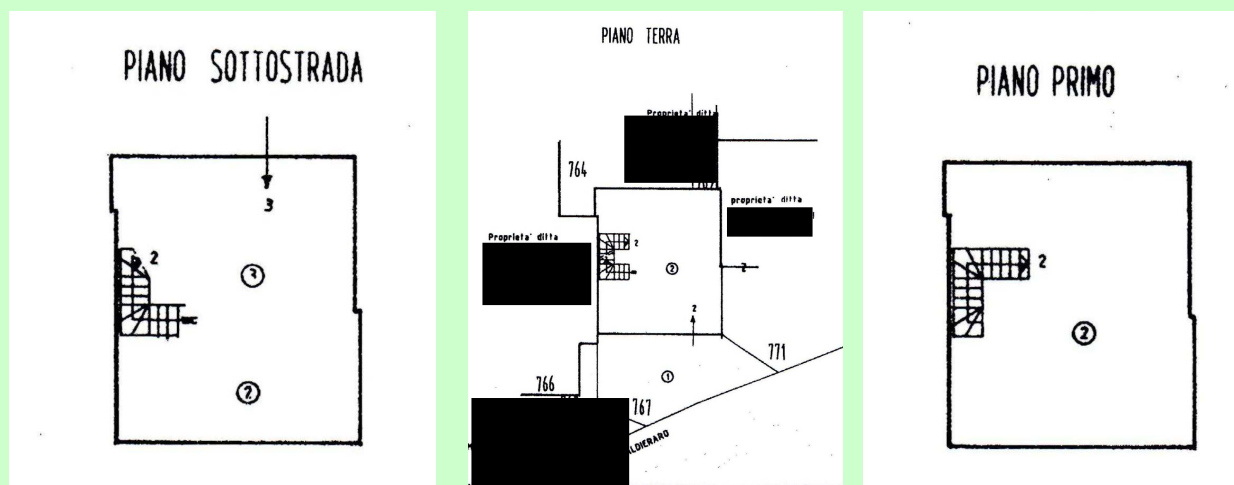


Figura 36 - Elaborato planimetrico del m.n.767 sub 1/2/3 ai piani interrato, terra, primo.

Nel dettaglio si precisa che:

AREA DI CORTE SCOPERTA – m.n.767 sub1

La visura storica al catasto fabbricati del **m.n.767 sub1** ha dato esito negativo, come talvolta avviene in presenza di un bene comune non censibile, ma a questo proposito **si segnala che** la corte scoperta, identificata per l'appunto quale sub1 "bene comune non censibile" (evidentemente comune al sub2 ed al sub3) già nell'elaborato planimetrico del 1992, in realtà tale non è, in quanto l'accesso al sub3 non avviene dal m.n.767 sub1, ma dai m.n.764 e 769 (mappali non pignorati). Nel concreto si ritiene quindi che l'aver censito la corte esterna quale "corte comune non censibile" (ai m.n.767 sub3 e sub2) sia un errore, ma che fino a che l'abitazione e l'autorimessa rimarranno di proprietà di uno stesso soggetto (presumibilmente sempre) questo errore non produrrà effetti negativi concreti. Solo se l'abitazione fosse venduta separatamente dall'autorimessa sarebbe necessario intervenire e risolvere l'errore per evitare che il proprietario dell'autorimessa possa sentirsi legittimato ad entrare nel giardino dell'abitazione, ma si sottolinea che per legge (v. L122/89), l'abitazione deve essere sempre dotata di una superficie pertinenziale minima destinata a parcheggio per auto e spazio di manovra, e che tale disposizione si scontra quindi con l'ipotesi di vendere separatamente il garage dell'abitazione. Per concludere si ritiene che la parte scoperta del m.n.767 sia da considerarsi corte pertinenziale esclusiva dell'abitazione, come peraltro descritta anche nell'atto di pignoramento.

AUTORIMESSA -m.n.767 sub3

Al CATASTO FABBRICATI del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI), l'autorimessa è censita quale **m.n. 767 sub 3 del Foglio 17, C/6**, classe **2, 29 m²** (superficie catastale totale pari a 29 m²), Via Caldieraro, Piano S1, catastalmente intestata a:

- ----- nata a [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;
- ----- nato a [REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni.

Successivamente al pignoramento è stata depositata la **variante catastale del 13/08/2013 n.89163.1/2013** in atti dallo stesso giorno (prot. VI0175880) per ("G.A.F. Codifica piano incoerente") con la quale è stata indicata in modo esplicito la superficie catastale (totale: 29 m²) del bene censito; questa variante non ha determinato variazioni nei beni oggetto di pignoramento.

Premesso poi che la storia ultraventennale ante pignoramento dei beni è riportata in risposta al quesito n.5 unitamente alla storia dei passaggi di proprietà, **si segnala** comunque sin d'ora l'esistenza di una registrazione catastale, "COSTITUZIONE IN ATTI DAL **17/03/1993**" che sembrerebbe riferire dell'esistenza del **m.n.767 sub3** solo a partire da quella data: si precisa che l'autorimessa era stata però censita al CATASTO FABBRICATI del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) già **in precedenza, ovvero dal 16/04/1992**, a seguito "variazione 2632/1992 in atti dal 02/02/2000", come segue: Foglio **17**, Particella **767**, sub **3**, Natura **C/6**, classe **2**, Consistenza **29 m²**. Indirizzo Via Caldieraro, Piano ST, partita 4671. Tale identificativo catastale corrisponde all'attuale.

Si segnala inoltre che esiste una RETTIFICA D'UFFICIO n.11894.1/2003 [Rettifica d'intestazione all'attualità del 30/04/1987 in atti dal 29/10/2003 (prot. 367540)] che attribuisce la proprietà dell'immobile m.n.767 sub 3 ai coniugi ----- E ----- **già dal 30/04/1987** in regime di comunione dei beni. A questo proposito si precisa che l'atto di compravendita del bene in esame a favore dei coniugi ----- è però del 1990.

GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE.

A. Sul piano formale: si precisa che vi è esatta rispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Per quanto attiene all'intestazione catastale della proprietà si conferma che i coniugi ----- hanno acquistato i beni

in regime di comunione, ma **si segnala che** con atto successivo, precedente il pignoramento, hanno poi optato per il regime di separazione dei beni.

B. Sul piano sostanziale: le planimetrie depositate al catasto sono sostanzialmente corrispondenti con lo stato reale dei luoghi. Non è necessario aggiornare le planimetrie e/o la consistenza dichiarata.

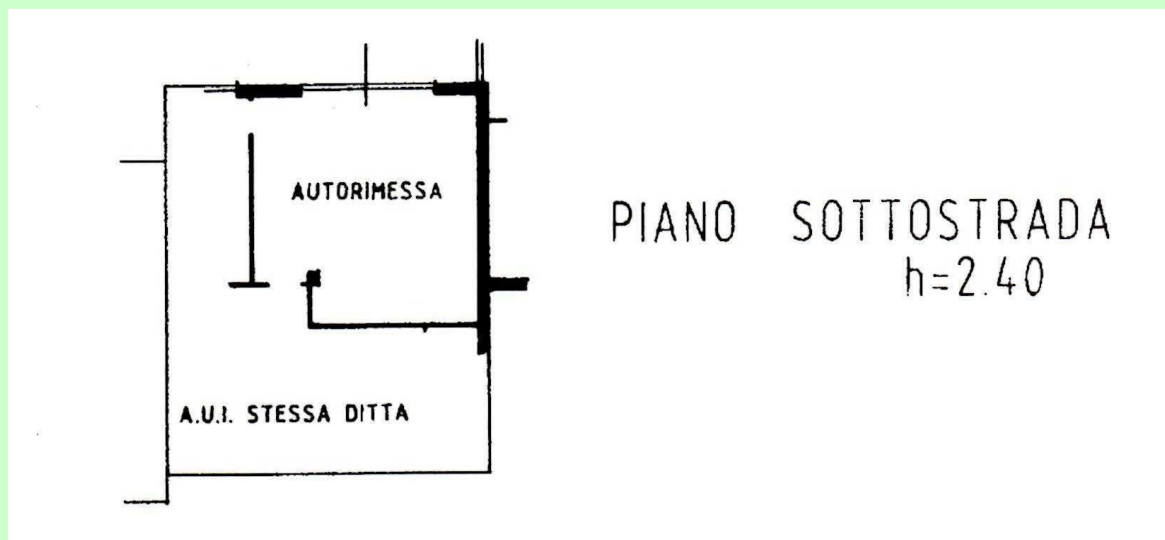


Figura 37 – Planimetria catastale del m.n.767 sub 3

IMMOBILE 2 - ABITAZIONE (m.n.767 sub2)

Al CATASTO FABBRICATI del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI), l'abitazione è oggi censita in corrispondenza al foglio 17 quale m.n. **767 sub 2**, Via Caldieraro, Piano S1-T-1, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **7,5** vani, superficie catastale totale **160 m²** (totale escluse aree scoperte = 157 m²) ed è intestata a:

- ----- nata a Montecchio Maggiore il ----- per ½ in regime di comunione dei beni;
- ----- nato a Montecchio Maggiore il ----- per ½ in regime di comunione dei beni.

Successivamente al pignoramento è stata depositata unicamente la **variante catastale del 13/08/2013 n.89162.1/2013** in atti dallo stesso giorno (prot. VI0175879) per ("G.A.F. Codifica piano incoerente") con la quale è stata indicata in modo esplicito la superficie catastale (totale: 160 m²; totale escluse aree scoperte = 157 m²) del bene censito; questa variante non ha determinato variazioni nei beni oggetto di pignoramento.

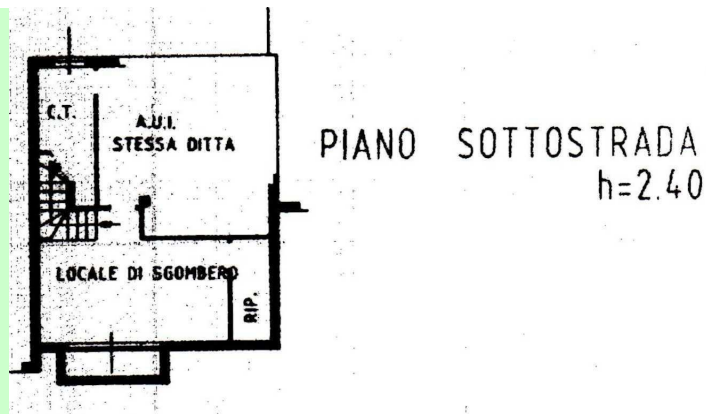


Figura 38 – Planimetria catastale del piano interrato dell’abitazione (m.n.767 sub2)

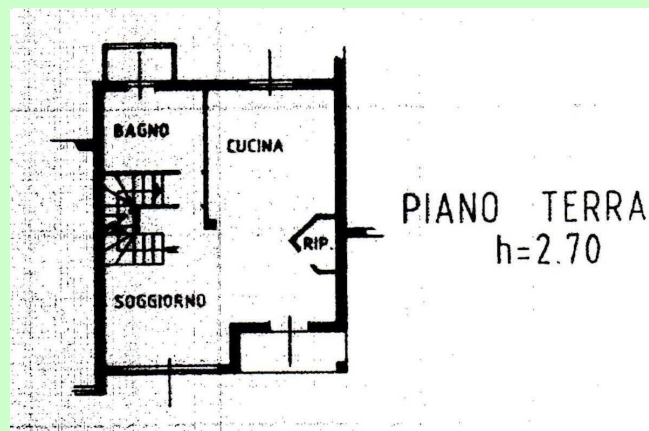


Figura 39 - Planimetria catastale del piano terra dell’abitazione (m.n.767 sub2)

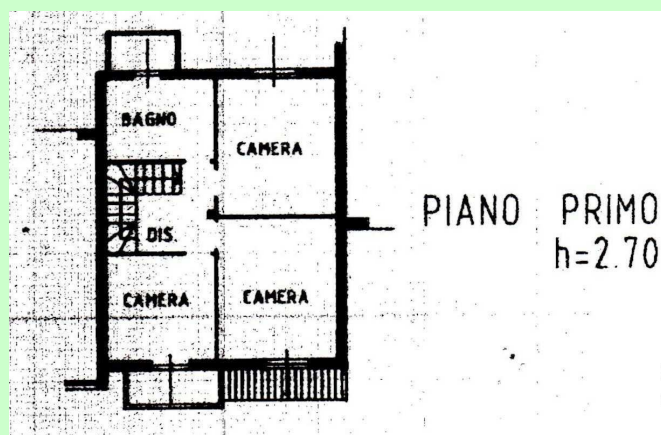


Figura 40 – Planimetrie catastali dei piani terra e primo del m.n.767 sub 2

Premesso poi che la storia ultraventennale ante pignoramento dei beni è estesamente riportata in risposta al quesito n.5 unitamente alla storia dei passaggi di proprietà, si segnala l’esistenza di una registrazione catastale, “COSTITUZIONE IN ATTI DAL 17/03/1993” che sembrerebbe riferire dell’esistenza del **m.n.767**

sub2 solo a partire da quella data, ma l'abitazione era censita al CATASTO FABBRICATI del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) già **in precedenza, ovvero dal 16/04/1992** (deposito planimetrie catastali del 17/02/1992), a seguito "variazione 2632/1992 in atti dal 02/02/2000", come segue: Foglio **17**, Particella **767**, sub **2**, Natura **A/2**, classe **2**, Consistenza **7.5 vani**. Indirizzo Via Caldieraro, Piano ST-T-1, partita 4671. Tale identificativo catastale corrisponde all'attuale.

Si segnala inoltre che esiste una RETTIFICA D'UFFICIO n.11894.1/2003 [Rettifica d'intestazione all'attualità del 30/04/1987 in atti dal 29/10/2003 (prot. 367540)] che attribuisce la proprietà dell'immobile m.n.767 sub 2 ai coniugi ----- E ----- **già dal 30/04/1987** in regime di comunione dei beni. Si segnala e precisa a questo proposito che l'atto di compravendita del bene in esame a favore dei coniugi ----- è l'atto del notaio dott. COLASANTO del 1990 (v. oltre) e che questa rettifica d'ufficio è evidentemente errata.

GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE.

A. Sul piano formale: si precisa che vi è esatta rispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Per quanto attiene all'intestazione catastale della proprietà si ricorda che i coniugi ----- hanno acquistato i beni in regime di comunione e che con atto successivo, precedente il pignoramento, hanno poi optato per il regime di separazione dei beni.

B. Sul piano sostanziale le planimetrie depositate al catasto sono sostanzialmente corrispondenti con lo stato reale dei luoghi. Per quanto attiene alla verifica della consistenza catastale si calcola:

- Camera 1	= vano principale	vani 1
- Camera 2	= vano principale	vani 1
- Camera 3	= vano principale	vani 1
- Bagno	= vano accessorio diretto	vani 1/3
- Disimpegno del vano scala	= vano accessorio diretto	vani 1/3
- Cucina	= vano principale	vani 1
- Soggiorno	= vano principale	vani 1
- Bagno	= vano accessorio diretto	vani 1/3
- Ripostiglio	= vano accessorio diretto	vani 1/3
- Centrale termica	= vano accessorio complementare	vani 1/4
- Sgombero	= vano accessorio complementare	vani 1/4
- Ripostiglio	= vano accessorio complementare	vani 1/4

Consistenza virtuale = $5+4/3+3/4$ = **7.08 vani**

- Corte esclusiva

Consistenza totale = **7.5 vani = consistenza dichiarata**

In conclusione: non è necessario aggiornare le planimetrie e la consistenza dichiarata con riferimento.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE

All'impianto del **31/12/1974** il sedime dei beni oggetto d'interesse era sito:

- in parte sul terreno censito al CT quale **foglio 17, m.n.60**, natura "semin arbor", classe 6, superficie catastale 1'290 m² in quel momento intestato a (partita 74):
- in parte sul sedime del terreno censito al C.T. quale **m.n.253** "semin arbor" di classe 6 di are **11.45** in quel momento catastalmente intestato a:

Il **primo atto di tipo traslativo inter vivos** che riguarda i beni oggetto di interesse, in particolare i terreni sui quali è stata poi edificata l'abitazione pignorata, è l'atto del notaio dott. TIBALDO rep. 27399 del **01/08/1975** (voltura 1081 del 22/02/1985), registrato ad ARZIGNANO al vol. 29 n.623 del 19/08/1975 e trascritto il **28/08/1975** ai numeri **RG/RP = 6553/5430**, con cui la sig.ra [REDACTED] ha venduto al figlio [REDACTED] la piena proprietà del **m.n.60** (sez. B - foglio 5 - CT) "semin arbor" di classe 6 e superficie catastale 1'290 m², oltre ad altri. Con lo stesso atto i fratelli [REDACTED] hanno venduto al fratello [REDACTED] la piena proprietà del **m.n.253** (sez. B - foglio 5) di superficie catastale pari a 1'145 m².

Nel 1990, con nota di "**variazione d'ufficio**" **1248.1/1990** in atti dal **22/05/2002 (prot. 155148)** S. ER. **155098/02**:

- la superficie catastale del **m.n.60** del foglio 17 veniva aggiornata da 1'290 a 1'319 m² con annotazione di "migliore precisione di superficie".
- la superficie catastale del **m.n.253** del foglio 17 veniva aggiornata da 1'145 a 1'120 m² con annotazione di "migliore precisione di superficie".

Sempre nel 1990, con **frazionamento n.1248.1/1990** in atti dal **22/05/2002 (prot. 155150)** S.ER. **155098/02**:

- **il m.n. 60** veniva soppresso a favore dei seguenti:
 - **m.n.742**, qualità "semin arbor", classe 6, superficie 784 m², deduzione A2, RDL 1.61 RAL 2.43
 - **m.n.743/744/745/746** qualità "semin arbor", classe 6, superficie rispettivamente pari a 275/141/93/26 m²
- **il m.n.253** veniva soppresso, a favore dei seguenti:
 - **m.n.747**, qualità "semin arbor", classe 6, superficie 483 m², deduzione A2, RDL 0.99 RAL 1.50
 - **m.n.748/749/750/751/752** qualità "semin arbor", classe 6, di superficie rispettivamente pari a

58/146/273/48/116 m²

Nel 1991, con frazionamento n.595.1/1991 in atti dal 22/05/2002 (prot. 155151) S.ER. 155098/02:

- il **m.n.742** veniva soppresso a favore dei seguenti:
 - m.n.763/764/765/766/768, qualità "semin arbor", classe 6, di superficie rispettivamente pari a 83/136/211/227/40 m²
 - m.n.767, qualità "semin arbor", classe 6, superficie 87 m², deduzione A2, RDL 0.18 RAL 0.27
- il **m.n.747** veniva soppresso, a favore dei seguenti:
 - m.n.769/770/771, qualità "semin arbor", classe 6, di superficie rispettivamente pari a 114/150/190 m², deduzione A2.
 - m.n.772, qualità "semin arbor", classe 6, superficie 29 m², deduzione A2, RDL 0.06 RAL 0.09

Quindi, con "atto di compravendita" redatto dal notaio dott. MICHELE COLASANTO repertorio 44547 del 31/08/1990, trascritto il **18/09/1990** ai numeri **RG/RP = 11466/8173**, NODARI GIOVANNI vendeva agli esecutati ----- e ----- (coniugi in regime di comunione dei beni), con garanzia di piena libertà da oneri, censi, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, la piena proprietà di alcuni immobili facenti parte di un comprensorio immobiliare e precisamente:

- All'intero, appezzamento di terreno edificabile per circa 116 m² da individuare nel N.C.T. del Comune di Montecchio Maggiore (VI) al foglio 17 con i mappali frazionati:
 - **747.d di are 0.29 RDL 115 RAL 174 (poi denominato m.n. 772)**
 - **742.e di are 0.87 RDL 346 RAL 522 (poi denominato m.n. 767)**
- Per la quota indivisa pari a 1/3 dell'intero, limitrofi appezzamenti di terreno da destinare a scorrimento e corte, estesi circa 250 m² da individuare al NCT del Comune di Montecchio Maggiore (VI) foglio 17, con i mappali frazionati:
 - **742.b di are 1.36 RDL 541 RAL 816 (poi denominato m.n.764)**
 - **747.a di are 1.14 RDL 454 RAL 684 (poi denominato m.n.769)**

La quota residua (pari a 1/3 + 1/3) di tali ultimi mappali veniva venduta con lo stesso atto rispettivamente come segue, 1/3 al sig. [REDACTED] 1/3 ai coniug. [REDACTED] (questi ultimi in comunione ordinaria ed in parti uguali tra loro). Sempre con lo stesso atto [REDACTED] vendeva, a persone diverse, anche gli altri mappali derivanti dal frazionamento. **Si precisa che** con tale atto gli acquirenti si concedevano reciprocamente il diritto d'installare tubature interrato destinate alla somministrazione di pubblici servizi quali luce, metano, acqua, telefono, fognature e simili, con diritto di attraversamento delle rispettive proprietà con tubazioni interrate per l'allacciamento ai singoli servizi, ed affidavano procura speciale al Geom. GIUSEPPE CANDIO di Montecchio Maggiore (VI) affinché questi compisse nei confronti di qualsiasi amministrazione pubblica, in nome, per conto, e nell'interesse degli