



Tribunale Ordinario di Vicenza
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delle Esecuzioni - Dott. LUCA PRENDINI

Esecuzione immobiliare - **R.G.E. 526/2021**

Promossa nell'interesse di

(***)

Contro

(***)

(***)

RELAZIONE di analisi e stima immobiliare: **LOTTO N.4. - REV.1**

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Bassano del Grappa, 07/05/2022

REV.1 (08/05/2022) PAG.6/65/69/75/79



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n.526 / 2021 R.G.

Giudice DOTT. LUCA PRENDINI

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 07/06/2022 ORE 11.00

Esperto DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN

Custode I.V.G. VICENZA

LOTTO N.4 - BENE IMMOBILE n.4.1

Diritto pignorato (cfr QUESITO 1 pag.4-6): piena proprietà all'intero

Tipologia bene (cfr QUESITO 2 pag.6-16): abitazione singola su due piani con giardino esclusivo solo parzialmente recintato. L'abitazione è essenzialmente costituita da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e portici al piano terra, oltre a soppalco e disimpegno con 3 camere, due bagni ed uno studiolo al piano primo.

Ubicazione (cfr QUESITO 2 pag.6-16): Comune di BRENDOLO via MADONNA DEI PRATI n.27-bis

Dati Catastali attuali (cfr "QUESITO 3" pag.16-19): COMUNE DI BRENDOLO

CATASTO FABBRICATI – foglio 12 - m.n.226 sub 5 A/7

Metri quadri (cfr QUESITO 2 pag.6-16): 247 m² circa commerciali

Stato (cfr QUESITO 2 pag.6-16): ottimo

Situazione urbanistico/edilizia (cfr QUESITO 6 pag.20-29): sostanzialmente regolare, nel corso del sopralluogo non si sono rilevate difformità

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.**

Valore di mercato, OMV (cfr QUESITO 12 pag.34-38): **307'000.00 €**

Valore base d'asta proposto (cfr QUESITO 12 pag.34-38): **288'000. €**

Valore mutuo: -

Vendibilità/appetibilità: buona

Possibili interessati: -

Iniziative di vendita: v. ordinanza di vendita

Occupazione (cfr QUESITO 7 pag.29-31): occupato

Titolo di occupazione (cfr QUESITO 7 pag.29-31): contratto 4 + 4

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: l'atto di provenienza non appare coerente con i precedenti e con i titoli urbanistici.

LOTTO N.4 - BENE IMMOBILE n.4.2

Diritto pignorato (cfr QUESITO 1 pag.4-6): piena proprietà all'intero

Tipologia bene (cfr QUESITO 2 pag.6-16): autorimessa al piano terra direttamente collegata con l'abitazione

Ubicazione (cfr QUESITO 2 pag.6-16): Comune di BRENDOLO via MADONNA DEI PRATI n.27-bis



Dati Catastali attuali (cfr "QUESITO 3" pag.16-19): COMUNE DI BRENDOLA

CATASTO FABBRICATI – foglio 12 - m.n.226 sub 6 C/6

Metri quadri (cfr QUESITO 2 pag.6-16): 31 m² circa effettivi lordi

Stato (cfr QUESITO 2 pag.6-16): ottimo

Situazione urbanistico/edilizia (cfr QUESITO 6 pag.20-29): sostanzialmente regolare, nel corso del sopralluogo non si sono rilevate difformità

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il metodo S.D.A.

Valore di mercato, OMV (cfr QUESITO 12 pag.34-38): 23'000.00 €

Valore base d'asta proposto (cfr QUESITO 12 pag.34-38): 21'500.00 €

Valore mutuo: -

Vendibilità/appetibilità: buona

Possibili interessati: -

Iniziative di vendita: v. ordinanza di vendita

Occupazione (cfr QUESITO 7 pag.29-31): occupato

Titolo di occupazione (cfr QUESITO 7 pag.29-31): contratto 4 + 4

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: l'atto di provenienza non appare coerente con i precedenti e con i titoli urbanistici

LOTTO N.4 - BENE IMMOBILE n.4.3

Diritto pignorato (cfr QUESITO 1 pag.4-6): piena proprietà all'intero

Tipologia bene (cfr QUESITO 2 pag.6-16): giardino esclusivo dell'abitazione

Ubicazione (cfr QUESITO 2 pag.6-16): Comune di BRENDOLA, via Madonna dei prati

Dati Catastali attuali (cfr "QUESITO 3" pag.16-19):

ATTUALMENTE CENSITO QUALE ESCLUSIVO DEL M.N.226 SUB 5 (EX m.n.226 sub 1)

Metri quadri (cfr QUESITO 2 pag.6-16): circa 1'100

Stato (cfr QUESITO 2 pag.6-16): -

Situazione urbanistico/edilizia (cfr QUESITO 6 pag.20-29): regolare

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il metodo S.D.A.

Valore di mercato, OMV (cfr QUESITO 12 pag.34-38): compreso nel valore del m.n.226 sub 5

Valore base d'asta proposto (cfr QUESITO 12 pag.34-38): compreso nel valore del m.n.226 sub 5 proposto

Valore mutuo: -

Vendibilità/appetibilità: -

Possibili interessati: -

Iniziative di vendita: v. ordinanza di vendita



Occupazione (cfr QUESITO 7 pag.29-31): -

Titolo di occupazione (cfr QUESITO 7 pag.29-31): -

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: l'atto di provenienza non appare coerente con gli atti precedenti.

RIASSUMENDO PER IL LOTTO

			VALORE DI MERCATO LORDO	VALORE DI MERCATO NETTO	VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO
IMM. 2.1	M.N.226 SUB 5	A/7	307'000.00 €	307'000.00 €	288'000.00 €
IMM.2.2	M.N.226 SUB 6	C/6	23'000.00 €	23'000.00 €	21'500.00 €
LOTTO N.2			330'000.00 €	330'000.00 €	309.5'000.00 €

SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE.....	6
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI.....	6
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI DEL LOTTO N.4	8
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO N.4.....	8
Individuazione e descrizione dell'ABITAZIONE	10
Individuazione e descrizione dell'AUTORIMESSA	37
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI DEL LOTTO N.4	39
Identificazione catastale dell'ABITAZIONE SUB 5	40
Identificazione catastale dell'AUTORIMESSA SUB 6	42
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE DEI BENI DEL LOTTO N.4	44
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI	58
Regolarità urbanistica - sanabilità – DELL'ABITAZIONE	61
Regolarità urbanistica - sanabilità – DELL'AUTORIMESSA	62
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	63
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	64
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE	72
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO	72



QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	73
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA	73
Più probabile valore di mercato netto dell'ABITAZIONE	76
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	77

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni **Dott. LUCA PRENDINI** ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.G.E. 526/2021** promossa nell'interesse di **(***)** contro **(***) (***)**.

Quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data di nomina	= 11/01/2022		
Data della prossima udienza	= 07/06/2022 ORE 11.00		
Tempo limite per il deposito della relazione	= 08/05/2022		
Inviata mail Agenzia delle Entrate per possesso	= 02/02/2022	risposta	= 04/02/2022
Richiesta info ad Aste Legale	= 05/05/2022	risposta	= 05/05/2022
Richiesta accesso agli atti Edilizia Privata	= 02/02/2022	accesso	= 11/03/2022
Richiesta copia atti ad archivio notarile	= 03/02/2021	risposta	= 14/02/2022
Richiesta copia atti notaio ITRI	= 03/03/2023	ricezione atto	= 03/03/2022
Accesso all'ufficio del territorio di Vicenza	= 26/01/2022	ricezione visure	= 26/01/2022
Accesso in conservatoria di VICENZA	= 26/01/2022	ricezione ispez.	= 26/01/2022
Richiesta planimetrie catastali	= 26/01/2022	risposta	= 26/01/2022



Richiesta di sopralluogo a IVG = 20/11/2022 risposta = 20/01/2022
Sopralluogo a BENDOLA = 10/03/2022 ORE 9.30 = 18/03/2022

QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, il 07/05/2022 dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

Beni e diritti pignorati:

Comune di SAREGO (VI) - CATASTO FABBRICATI:

- | | | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|-----------|------------|
| • | FOGLIO 13 – m.n.297 SUB 1 | B.C.N.C. AI SUB 2 E 3 | QUOTA | |
| • | FOGLIO 13 – m.n.297 SUB 2 | A/2 | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.297 SUB 3 | C/2 | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |

Comune di SAREGO (VI) - CATASTO TERRENI:

- | | | | | |
|---|---------------------|--|-----------|------------|
| • | FOGLIO 13 – m.n.297 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.26 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.146 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.197 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.198 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.199 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.221 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.222 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 13 – m.n.223 | | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |

Comune di BENDOLA (VI) - CATASTO FABBRICATI:

- | | | | | |
|---|---------------------------|-----|-----------|------------|
| • | FOGLIO 12 – m.n.225 SUB 2 | A/2 | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 5 | A/7 | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |
| • | FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 6 | C/6 | QUOTA 1/1 | DELLA P.P. |



- FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 1 B.C.N.C. QUOTA DELLA P.P.

Comune di BRENDOLA (VI) - CATASTO FABBRICATI:

- FOGLIO 12 – m.n.225 SUB 4 C/6 QUOTA 1/1 DELLA P.P.
- FOGLIO 12 – m.n.225 SUB 5 A/2 QUOTA 1/1 DELLA P.P.
- FOGLIO 12 – m.n.227 AREA URBANA QUOTA 1/1 DELLA P.P.

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per favorire la vendita dei beni si considerano LOTTI DISTINTI costituiti come segue:

LOTTO n.1:

- IMMOBILE N.1.1. - CF – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.297 SUB 2 A/2
- IMMOBILE N.1.2. - CF – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.297 SUB 1 - B.C.N.C. AI SUB 2 E SUB 3
- IMMOBILE N.1.3. - CF – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.297 SUB 3 C/2
- IMMOBILE N.1.4. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.297
- IMMOBILE N.1.5. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.26
- IMMOBILE N.1.6. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.146
- IMMOBILE N.1.7. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.197
- IMMOBILE N.1.8. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.198
- IMMOBILE N.1.9. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.199
- IMMOBILE N.1.10. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.221
- IMMOBILE N.1.11. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.222
- IMMOBILE N.1.12. - CT – SAREGO - FOGLIO 13 – m.n.223

LOTTO n.2:

- IMMOBILE N.2.1. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.225 SUB 5 A/2
- IMMOBILE N.2.2. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.225 SUB 4 C/6

LOTTO n.3:

- IMMOBILE N.3.1. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.225 SUB 2 A/2

LOTTO n.4:

- IMMOBILE N.4.1. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 5 A/7
- IMMOBILE N.4.2. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 6 C/6
- IMMOBILE N.4.3. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 1 B.C.N.C.

LOTTO n.5:

- IMMOBILE N.5.1. - CF – BRENDOLA - FOGLIO 12 – m.n.227



IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI DEL LOTTO N.4

La presente relazione è riferita ai beni del **LOTTO N.4** ovvero:

- IMMOBILE N.4.1. - CF – BRENDOLA - **FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 5** **A/7**
- IMMOBILE N.4.2. - CF – BRENDOLA - **FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 6** **C/6**
- IMMOBILE N.4.3. - CF – BRENDOLA - **FOGLIO 12 – m.n.226 SUB 1** **B.C.N.C.**

Per i quali è stata pignorata quota pari a 1/1 della piena proprietà.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: per quanto attiene ai sub 5 e sub 6 non c'è incertezza, gli identificativi dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione corrispondono tra loro e con quelli utilizzati presso il catasto a quella stessa data; per quanto attiene al sub 1 (originariamente costituito quale corte comune ai due sub) deve invece precisarsi che tale identificativo è stato soppresso ancor nel 2006 quando la corte sub 1 è stata censita quale corte esclusiva del costituito sub 5.

DIRITTI PIGNORATI: allo stato attuale non c'è incertezza, il diritto pignorato alla sig.ra **(***)** (quota pari a 1/1 della piena proprietà) risulta in titolarità alla stessa ma ritengo che i passaggi precedenti all'atto di provenienza non siano coerenti.

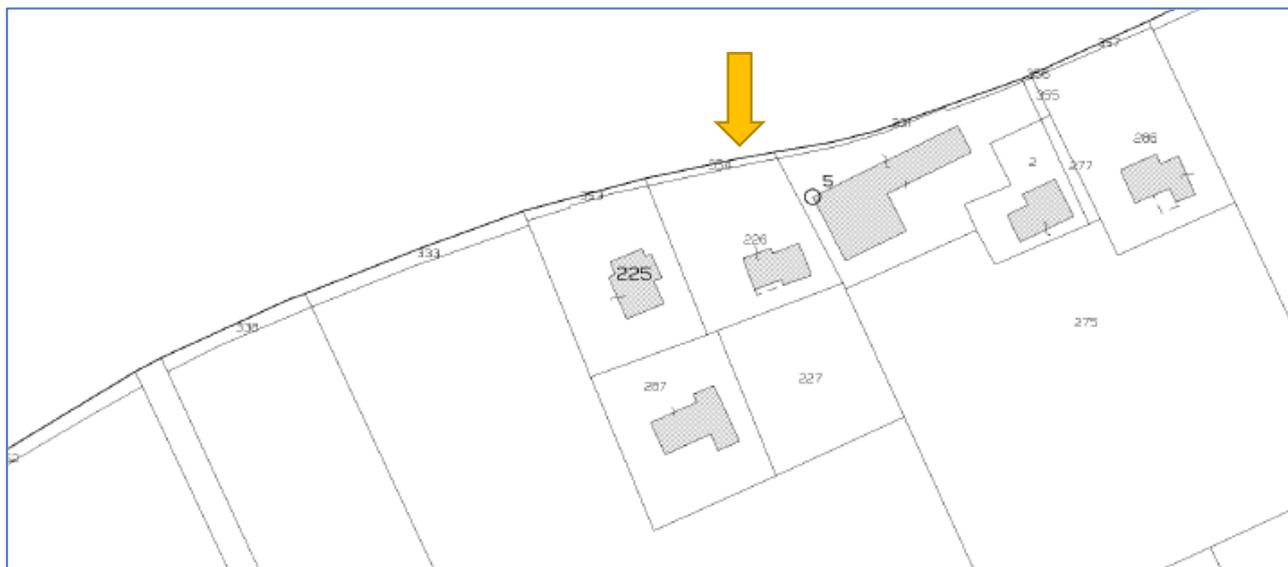
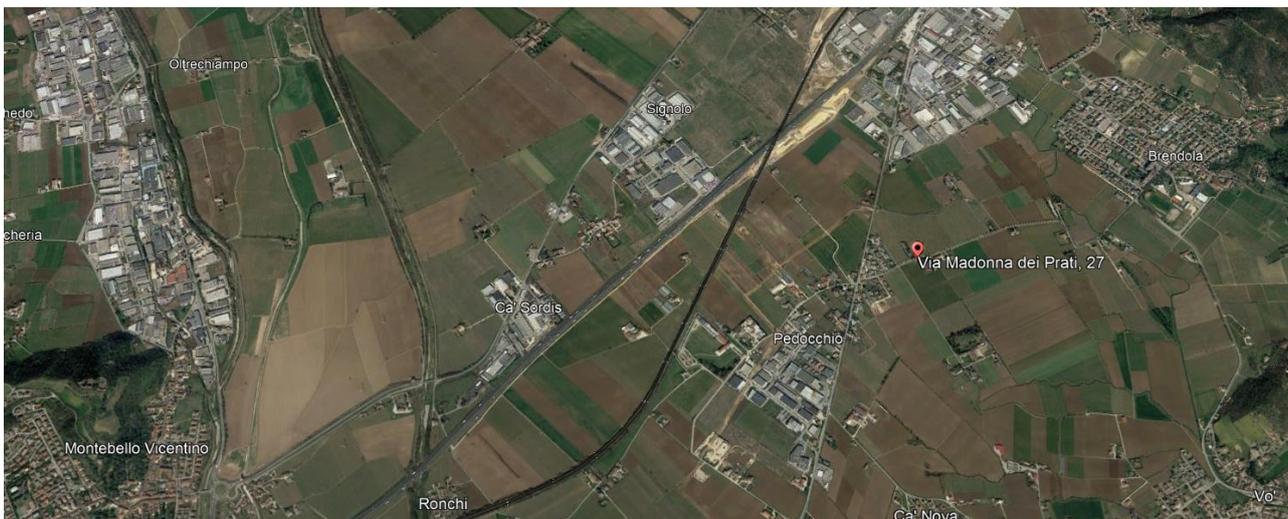
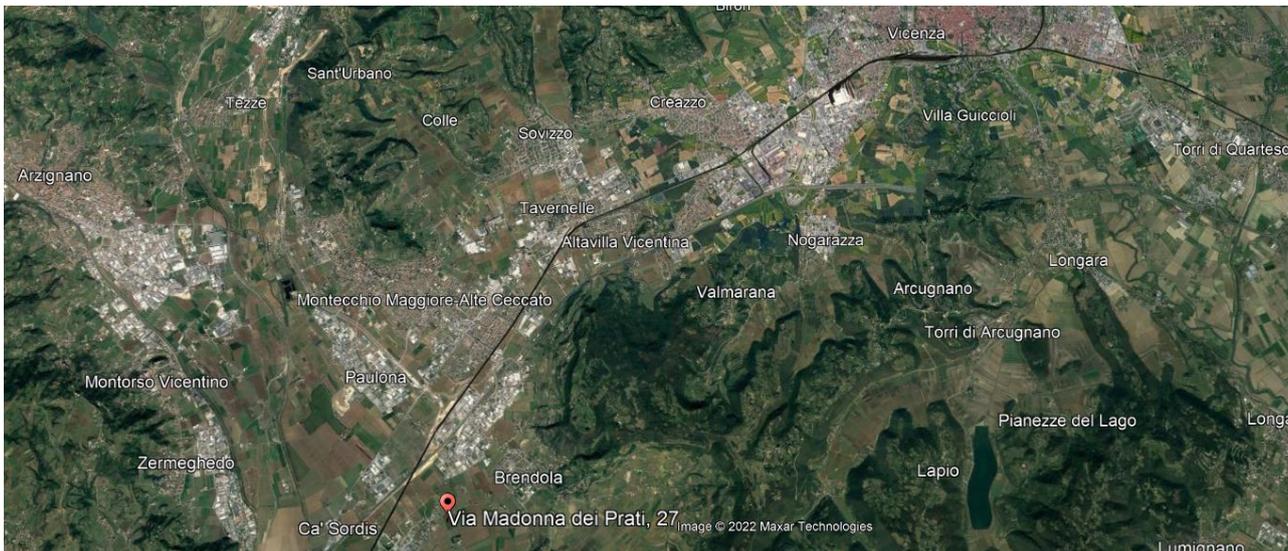
Confini:

- **il m.n.226 - F.12** C.T. oggi confina N.E.S.O. con 334/5/227/287/225/353
- **il m.n.226 – SUB 5 F.12 C.F.** oggi confina N.E.S.O. al piano terra: con muro esterno/m.n.226 sub 6 / muro esterno/muro esterno; al piano primo: muri esterni
- **il m.n.226 – SUB 6 F.12 C.F.** oggi confina N.E.S.O. al piano terra con: muro esterno/muro esterno/m.n.226 sub 5 / m.n.226 sub 5.

QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO N.4

Il lotto di vendita d'interesse è costituito da un'abitazione civile con autorimessa e giardino esclusivo. Il tutto è sito nel Comune di Brendola in via MADONNA DEI PRATI al civico n.27 bis. Detti beni sono accessibili dalla pubblica via previo passaggio sul m.n.354 (ente urbano da 65 m²) costituito con frazionamento del m.n.226 nel 2009 evidentemente in vista di una sua cessione al Comune ma ancor in titolarità all'esecutata; mappale che deve intendersi pignorato al pari del m.n.226 stesso. Si segnala inoltre il m.n.227 posto a sud delle proprietà d'interesse e proposto in vendita con il lotto n.5 gode del diritto di passaggio su una striscia di terreno di larghezza 4 m.







Individuazione e descrizione dell'ABITAZIONE



L'abitazione d'interesse è stata realizzata nei primi anni 2000 in via Madonna dei prati in un edificio che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) e presenta una superficie lorda pari a 71 m² al piano terra oltre a 127 m² al piano primo e 44 m² di portico e 10 m² di terrazza e 1'100 m² di giardino esclusivo (solo parzialmente recintato sul quale grava un diritto di passaggio a favore del m.n.227. Considerati i coefficienti di ragguaglio tipici la superficie commerciale risulta:

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Piano terra	71	1.00	71
Piano primo	127	1.00	127
Terrazze	10	0.35	3.5
Portico	44	0.35	15.4
Giardino esclusivo	1'100	0.03	30
Totale arrotondato			247 m²

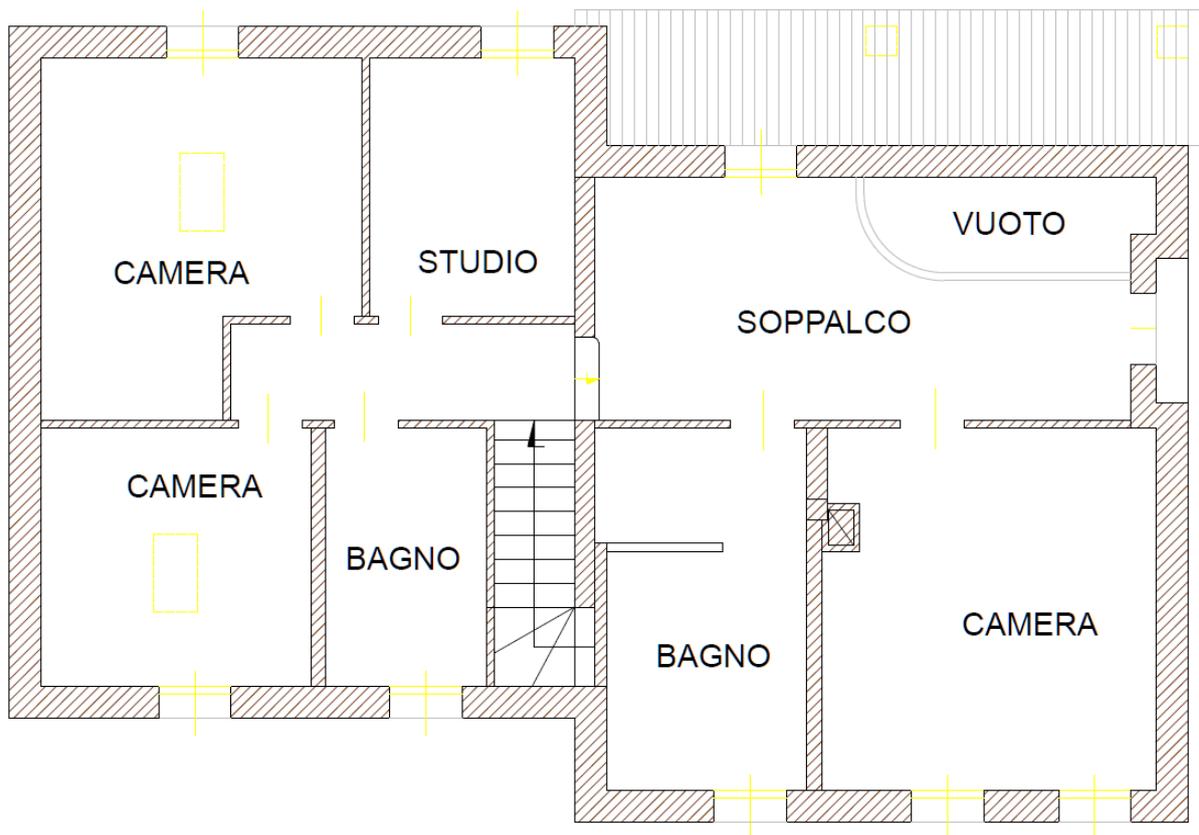
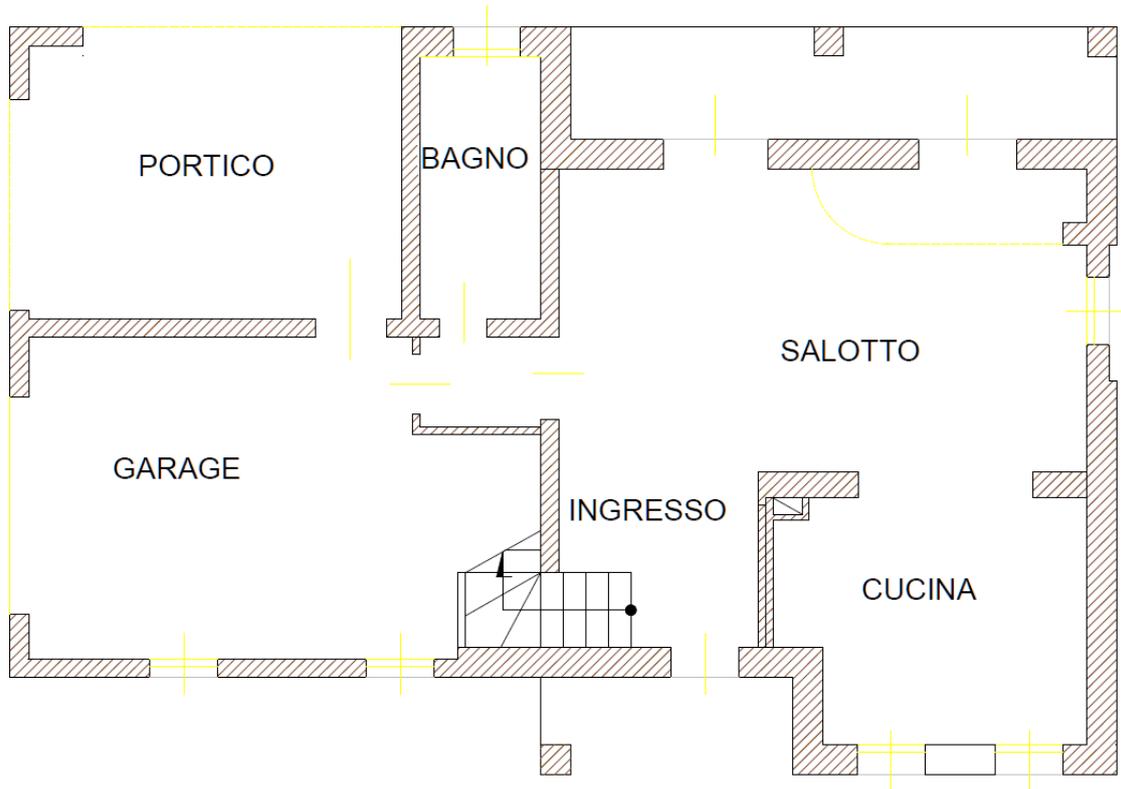
Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita. Si tratta di un'abitazione dotata di climatizzazione diretta tipo split, impianto antintrusione e finiture ricercate dotata di 3 camere, uno studiolo, due bagni un soppalco ed una terrazza al piano primo, oltre ad un'ampia cucina e salotto con bagno e ingresso al piano terra con collegamento diretto anche all'autorimessa. Allo stato il giardino risulta solo parzialmente recintato.

Necessità d'interventi manutentivi urgenti. Non sono emerse situazioni degne di nota, l'abitazione si presenta in uno stato di manutenzione ottimo.

Certificazione energetica: nel corso del sopralluogo non è emerso né il libretto impianto, né l'indicazione dell'ultima manutenzione, né quella dell'ultima analisi combustione, né il codice di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014), né il codice chiave. Premesso quindi 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 allo stato non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica in assenza di tali elementi. Per redigere l'APE e inviarlo in Regione dovrà essere prima: 1) verificato il rendimento di caldaia; 2) compilato il libretto impianto; 3) assegnato il codice catastale degli impianti. Solo successivamente l'APE potrà essere redatto, emesso, depositato PCT, consegnato



ai potenziali acquirenti. Segnalo inoltre che leggendo il contenuto del contratto di locazione dell'immobile parrebbe che l'APE sia stato già redatto.





























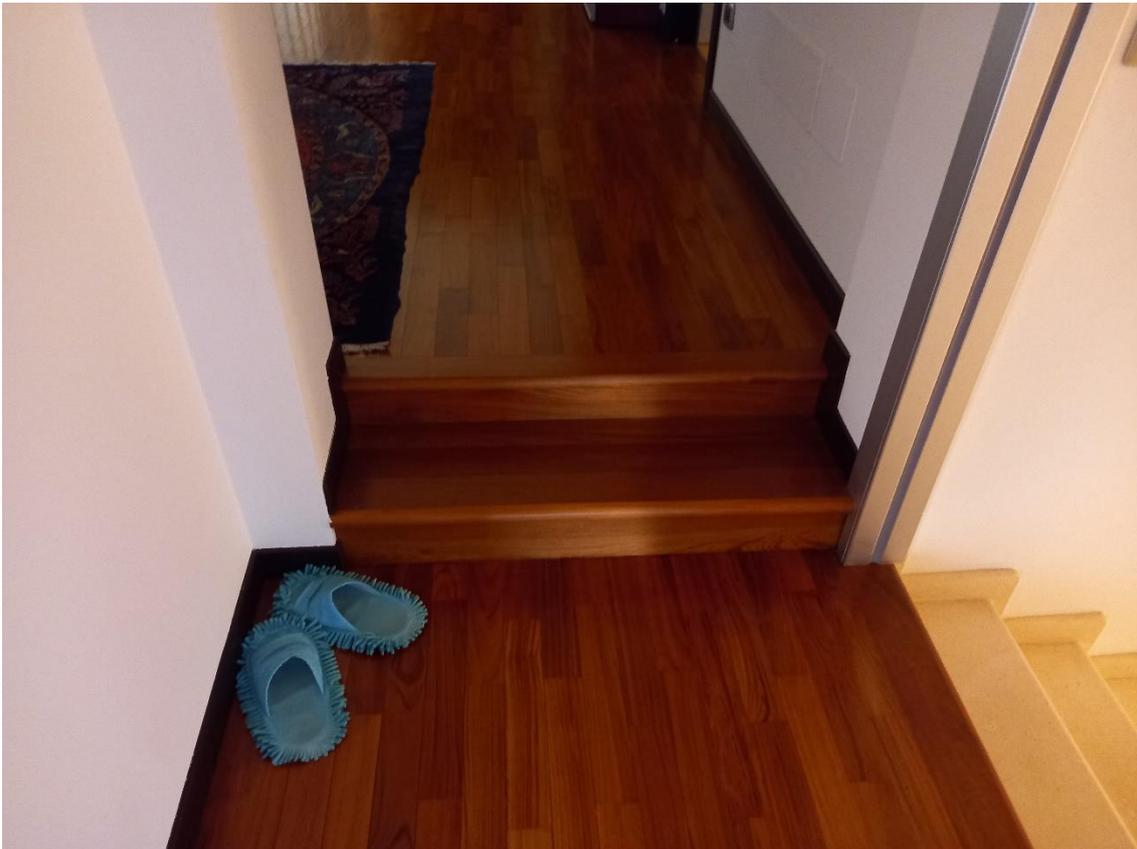




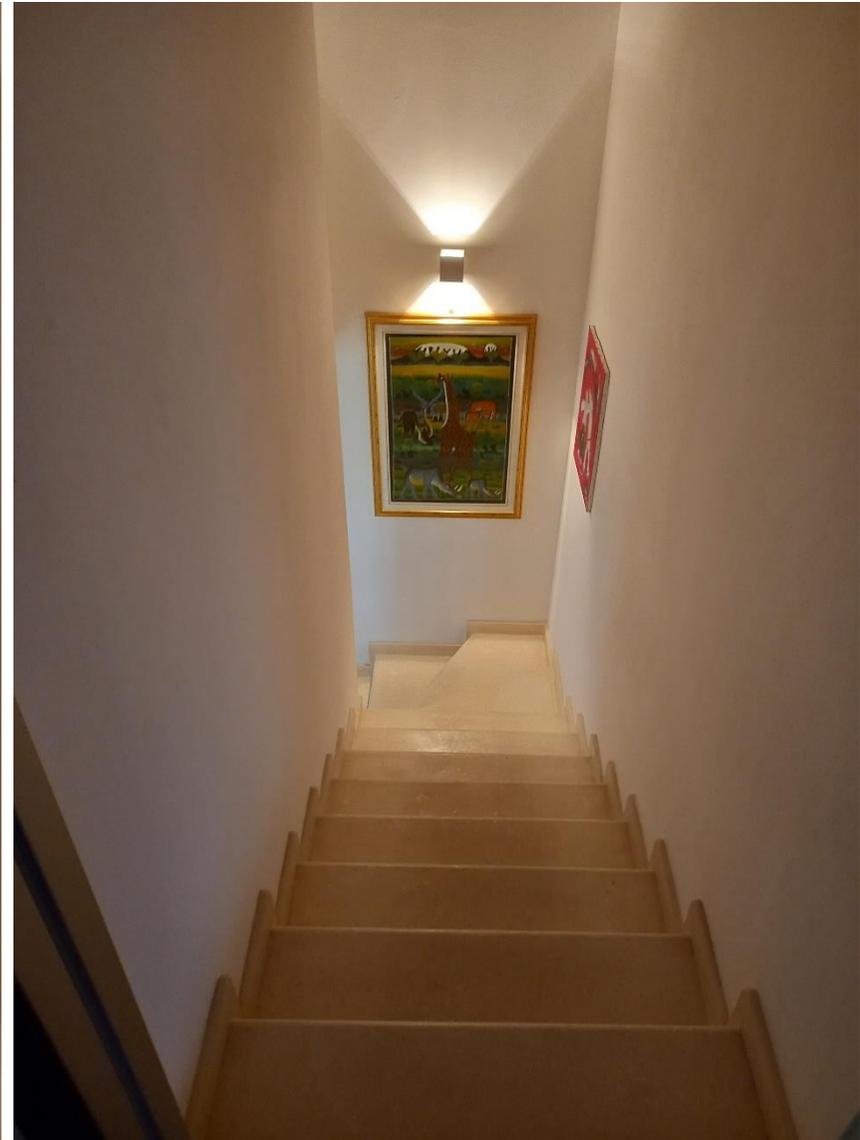


















Individuazione e descrizione dell'AUTORIMESSA

L'autorimessa è sita al piano terra ed è direttamente collegata all'abitazione. La superficie lorda è di 31 m² per cui, considerati i coefficienti di ragguaglio tipici la superficie commerciale risulta:

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Autorimessa	31	0.5	15.5
Totale			15.5 m²

Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita. Si tratta di un'autorimessa con finiture normali.

Necessità d'interventi manutentivi urgenti. Non si sono rilevate situazioni degne di nota.

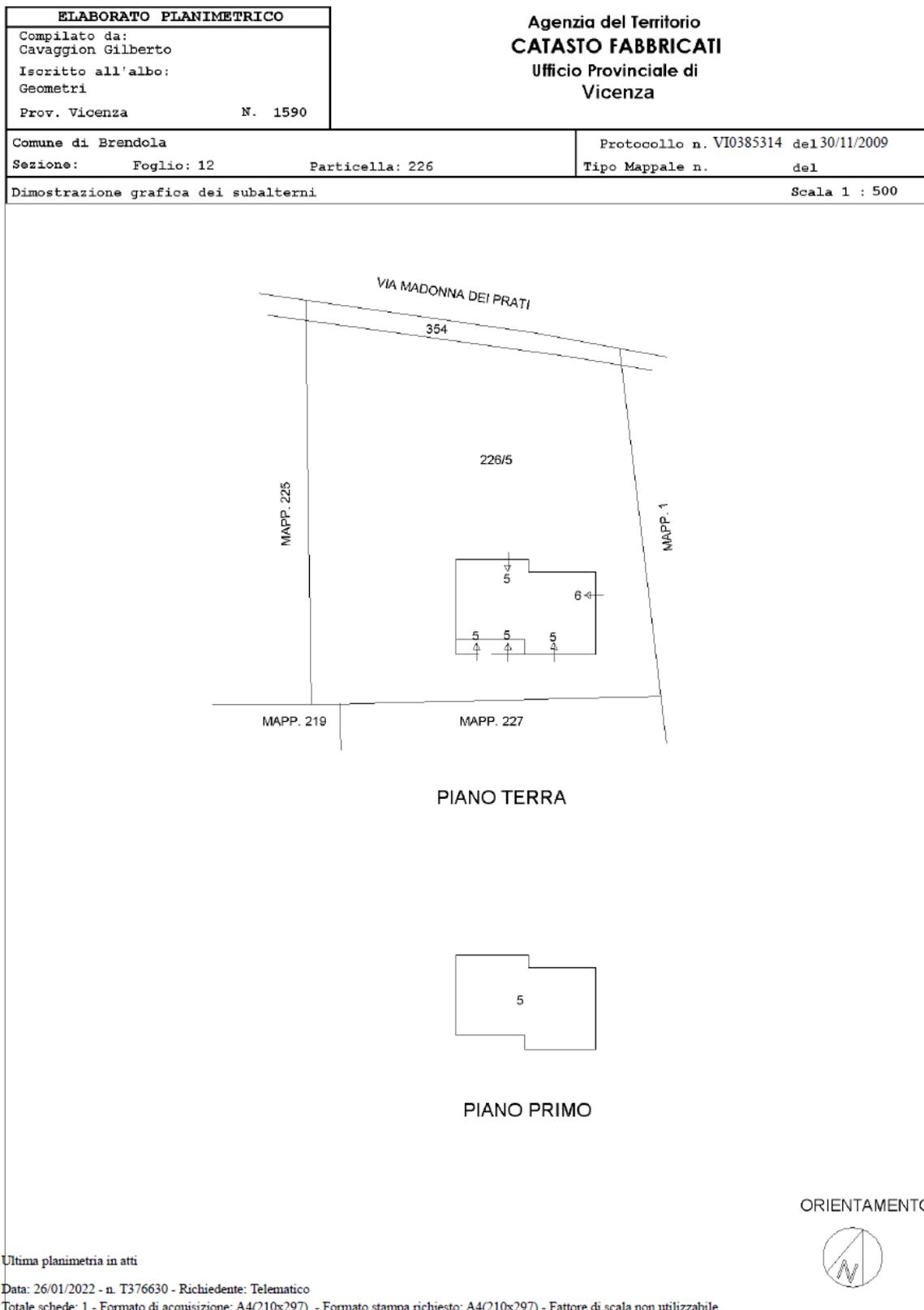
Certificazione energetica: non necessaria.





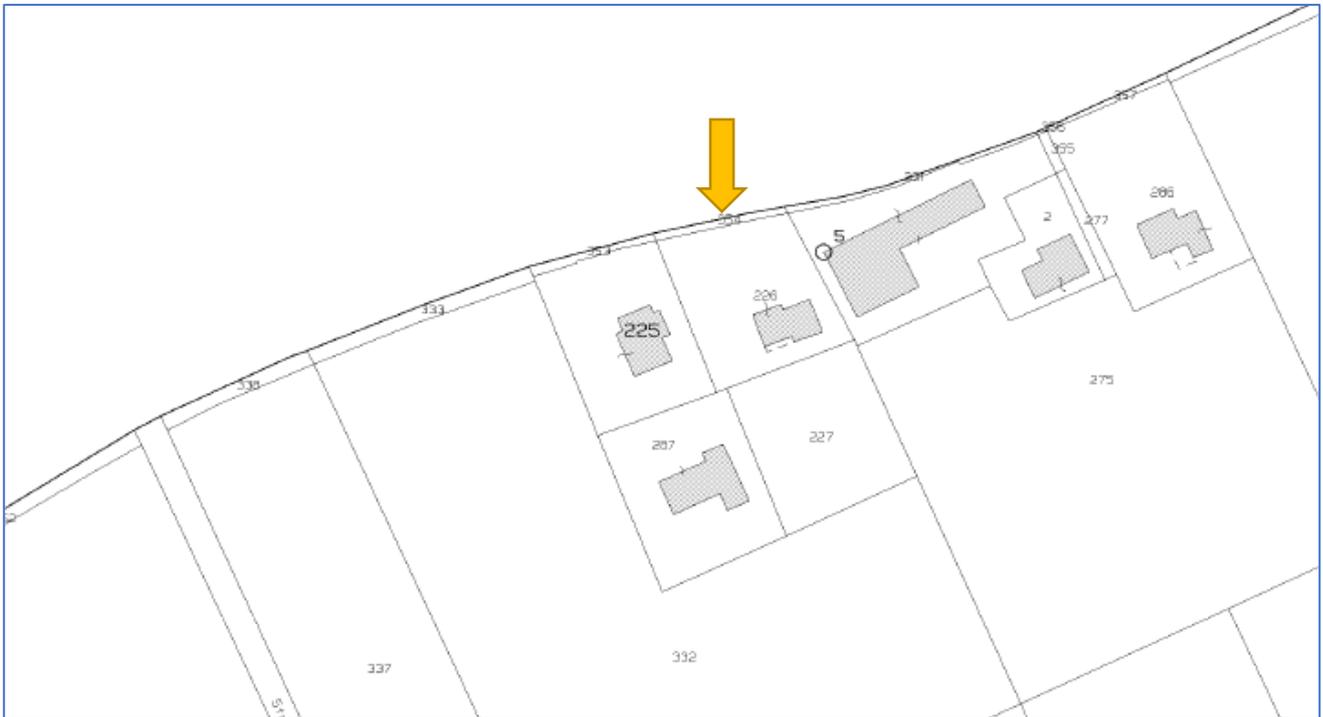
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI DEL LOTTO N.4

Data: 26/01/2022 - n. T376630 - Richiedente: Telematico



SEDIME e GIARDINO

I beni pignorati hanno sedime sul **m.n.226** (superficie catastale 1'310 m²) censito al **foglio 12** del **Catasto Terreni** del Comune di **BRENDOLA** quale **ENTE URBANO** in partita 1. L'ultima registrazione catastale è relativa alla **VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO DEL 23/09/2009 - PRATICA VI0310682** - in atti dallo stesso giorno.



Estratto di mappa del foglio 12 C.T. di BRENDOLA (VI)

Su detto terreno sono attualmente censiti i seguenti beni:

- IMMOBILE m.n.226 sub 5 - abitazione
- IMMOBILE m.n.226 sub 6 - autorimessa

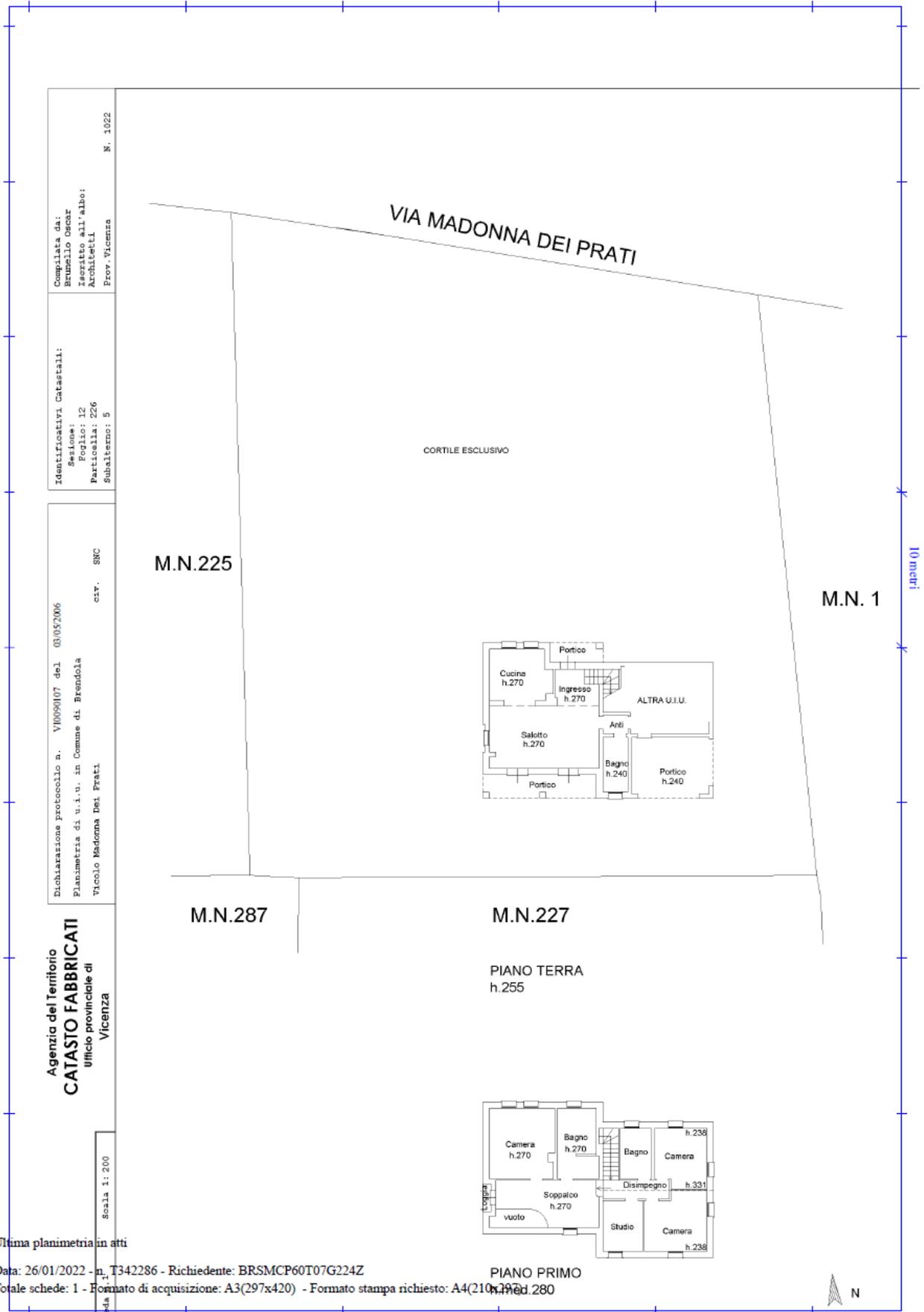
tutti in vendita con il lotto presente.

Identificazione catastale dell'ABITAZIONE SUB 5

L'immobile è censito quale **m.n.226 sub 5** del **foglio 12** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **BRENDOLA (VI)** - **VICOLO MADONNA DEI PRATI SNC** - in categoria **A/7** (abitazioni in villini), classe **2**, vani **8**, superficie catastale **221 m²** (totale escluse aree scoperte = 191 m²) - **PIANO T-1** - rendita **908.96 €**. L'ultima variazione registrata dal catasto è del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.



Data: 26/01/2022 - n. T342286 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z



INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:



- DAL 17/10/2008 - (***) . Quanto sopra a seguito dell'atto di compravendita rep. 126590 datato 17/10/2008 del notaio BENIAMINO ITRI volturato presso il catasto con modello unico del 21/10/2008.

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- Dal 03/05/2006 AL 17/10/2008 - (***) . Quanto sopra a seguito della VARIAZIONE CATASTALE del 03/05/2006 in atti dallo stesso giorno per DEMOLIZIONE PARZIALE -RISTRUTTURAZIONE.

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali CORRISPONDONO con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; segnalo però che l'immobile non si trova in VICOLO MADONNA DEI PRATI come registrato nella visura catastale e nemmeno in VICOLO MADONNA DEI PRETI come riportato nella relazione ultraventennale ma bensì in VIA MADONNA DEI PRATI; (b) l'intestataria catastale attuale CORRISPONDE con la titolare dei diritti reali risultante dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari.

Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata il 03/05/2006 dall'arch. OSCAR BRUNELLO corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile.

Identificazione catastale dell'AUTORIMESSA SUB 6

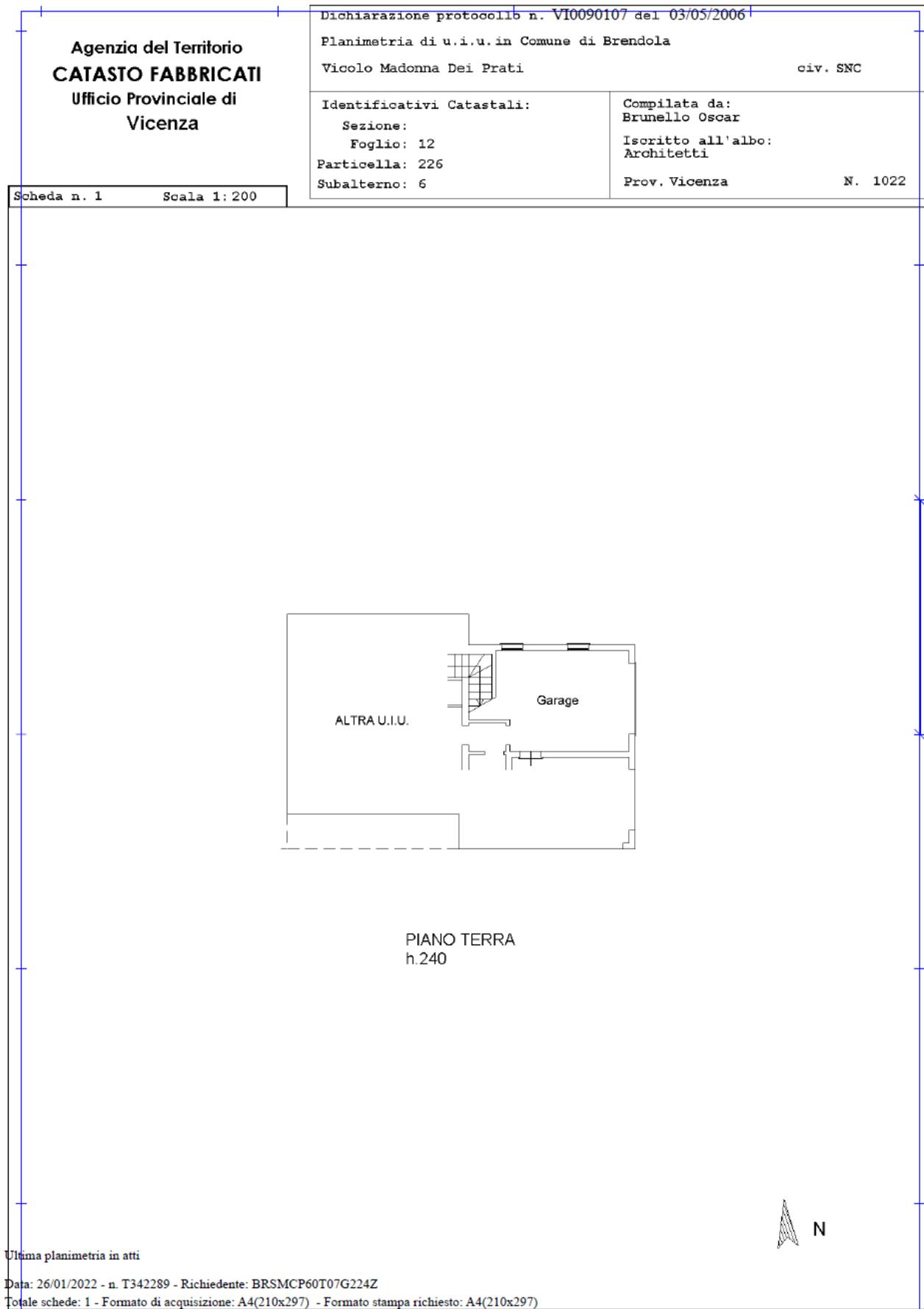
L'immobile è censito quale m.n.226 sub 6 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di BRENDOLA (VI) - VICOLO MADONNA DEI PRATI SNC - in categoria C/6, classe 2, consistenza 27 m², superficie catastale 31 m² (totale escluse aree scoperte = 31 m²) - PIANO T - rendita 43.23 €. L'ultima variazione registrata dal catasto è del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

- AL 17/10/2008 (***) Quanto sopra a seguito dell'atto di compravendita rep. 126590 datato 17/10/2008 del notaio BENIAMINO ITRI volturato presso il catasto con modello unico del 21/10/2008.



Data: 26/01/2022 - n. T342289 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2022 - n. T342289 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



INTESTATARI CATASTALI STORICI:

- Dal 03/05/2006 AL 17/10/2008 - (***) . Quanto sopra a seguito della VARIAZIONE CATASTALE del 03/05/2006 in atti dallo stesso giorno per DEMOLIZIONE-RISTRUTTURAZIONE.

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali CORRISPONDONO con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; segnalo però che l'immobile non si trova in VICOLO MADONNA DEI PRATI come registrato nella visura catastale e nemmeno in VICOLO MADONNA DEI PRETI come riportato nella relazione ultraventennale ma bensì in VIA MADONNA DEI PRATI; (b) l'intestatario catastale attuale CORRISPONDE con la titolare dei diritti reali risultante dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari.

Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata il 03/05/2006 dall'arch. OSCAR BRUNELLO corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE DEI BENI DEL LOTTO N.4

Analizzati i documenti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA – Uffici di pubblicità immobiliare di VICENZA e presso gli Uffici del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di BRENDOLA - Ufficio Edilizia Privata - ad integrazione di quanto indicato nella certificazione notarile depositata in atti, preciso quanto segue:

Il 08/07/1971 (***) presentava istanza in Comune per poter realizzare sul m.n.219 foglio 12 di Brendola un'abitazione, una stalla con fienile e due accessi alla proprietà da via MADONNA DEI PRATI. Il 14/07/1971 il Comune di Brendola rilasciava a (***) la L.E. 601/1971 per la costruzione della sola abitazione (poi censita quale m.n.219 sub 2) di 2 piani come da progetto geom. Bressan essenzialmente costituita da 6 vani abitabili oltre a 2 accessori al piano primo e un magazzino, uno scantinato, centrale termica, scale di accesso al piano primo e un portico al piano terra. Inizio lavori 10/08/1971. Fine lavori 07/01/1972. Abitabilità rilasciata il 25/01/1972.

Il 14/03/1974 il Comune di Brendola rilasciava la L.E. 19/1974 per realizzare un fabbricato agricolo uso stalla (poi censito quale m.n.219 sub 5). Si segnala che di questa pratica è stato posto all'attenzione del sottoscritto

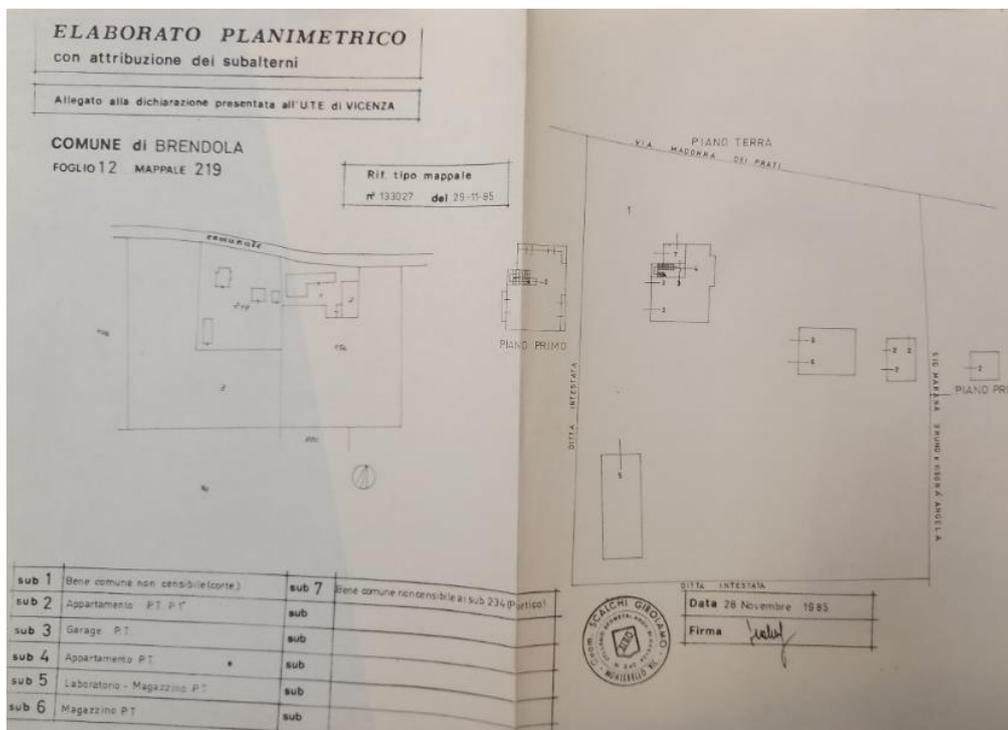


solo il titolo.

Il **11/06/1974** il Comune di Brendola rilasciava la **L.E. 58/1974 per la VARIANTE DELLA L.E. 19/79** finalizzata alla realizzazione di un fabbricato agricolo uso stalla (poi censito quale m.n.219 sub 5). Si segnala che di questa pratica è stato posto all'attenzione del sottoscritto solo il titolo.

Il **22/01/1986** venivano denunciati presso il catasto di Brendola i seguenti immobili (planimetrie del 28/11/1985) in corrispondenza al foglio 12:

- m.n.219 sub 1 – corte comune
- m.n.219 sub 2 – P.T.1 – abitazione al piano primo con CT e scale al piano terra con 1 piccola costruzione (cantina e locali ripostigli) esterna
- m.n.219 sub 3 – P.T. – garage al piano terra
- m.n.219 sub 4 – P.T. – piccolo appartamento al piano terra non ancor autorizzato qual tale
- m.n.219 sub 5 – P.T. – magazzino / laboratorio (originariamente autorizzato quale stalla)
- m.n.219 sub 6 – P.T. – magazzino
- m.n.219 sub 7 – P.T. – portico



In data **11/02/1986** la sig.ra (***) , conduttrice dei beni, depositava presso il Comune di Brendola istanza di condono prot.790 precisando che i beni censiti quali m.n.219 sub 6 e la piccola costruzione censita quale parte del sub 2 erano stati realizzati ante '67.



Con atto ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del notaio ITALO DIANESE rep.37898 racc.14108 del 13/02/1986, registrato il 27/02/1986 n.1145 pubblici e trascritto il 24/07/1989 AL N.224 SERIE 2 ATTI PRIVATI i signori:

- o **(***)**coniugato in regime di separazione dei ben. Quota 67/100
- o **(***)(***)** coniugi in comunione dei beni. Quota 14/100
- o **(***)** coniugato in regime di separazione dei beni. Quota 19/100

quali comproprietari dei terreni censiti presso il Comune di Brendola in corrispondenza al foglio 5 Sez. B poi censito quale foglio 12 dei mappali:

m.n.3	ha 1.85.50
m.n.33	ha 0.33.65
m.n.94	ha 2.25.10
m.n.108	ha 0.62.40
per totali	ha 5.06.65

con sovrastante un nuovo fabbricato urbano censito NCEU quale m.n.219 (ex 3/b) di are 55.00 diviso in 7 subalterni come da elaborato planimetrico allegato all'atto stesso, decidevano di diversi i beni come segue:

A **(***)**:

- m.n.108 are 62.40
- m.n. 3/a are 130.50
- m.n. 94/a are 165.45
- m.n. 33/a are 25
- totali are 383.35

A **(***) (***)** i terreni:

- m.n.94/b (m.n.220) are 59.65
- m.n.33/b (m.n.221) are 8.65
- totali are 68.30

A **(***)**:

- m.n.3/b (m.n.219) are 55.00 con sovrastante fabbricato urbano censito NCEU quale m.n.219 in 7 subalterni

Dati come da frazionamento del geom. Scalchi di Montebello Vicentino approvato 20/02/1985 n.3 (convalida 25/09/1985). Provenienza: beni acquistati tramite asta della procedura esecutiva n.66/82 con decreto 01/04/1985 cron.1860 e rep.744 del Tribunale di Vicenza registrato il 24/04/1985 n.1534 A.G. e trascritto il 24/06/1985 RG/RP = 6178/4661



Il **17/06/1987** veniva presentata al Catasto Terreni la pratica n.291595 (in atti dal **09/11/2000**) per il FRAZIONAMENTO del m.n.219 che con l'occasione originava i seguenti:

- M.n.219 are 13.75
- M.n.225 are 13.75
- M.n.226 ARE 13.75
- M.n.227 are 13.75

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	12	225		-	ENTE URBANO	13	75			FRAZIONAMENTO del 17/06/1987 Pratica n. 291595 in atti dal 09/11/2000 (n. 12.1/1987)
Notifica						Partita	1			

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	12	226		-	ENTE URBANO	13	75			FRAZIONAMENTO del 17/06/1987 Pratica n. 291595 in atti dal 09/11/2000 (n. 12.1/1987)
Notifica						Partita	1			

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	12	227		-	ENTE URBANO	13	75			FRAZIONAMENTO del 17/06/1987 Pratica n. 291595 in atti dal 09/11/2000 (n. 12.1/1987)
Notifica						Partita	1			

Il **03/07/1988** il Comune di Brendola rilasciava a (***) (conduttrice dell'immobile) la **CE 42/1988 CONDONO** così sanando parzialmente quanto richiesto e più precisamente: la variazione di volumetria del fabbricato ad uso abitazione di cui alla LE 601/71 e la costruzione in difformità alla CE 58/1974 del fabbricato agricolo (m.n.219 sub 5) con sua contestuale variazione di destinazione d'uso, da agricolo ad artigianale. Il 12/04/1990 il Comune rilasciava l'agibilità con riferimento alla PE 42/88 come da istanza del 20/10/1988.

Il **07/12/1988** il Comune di Brendola rilascia a (***) la concessione edilizia **CE 122/88** per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ACCESSORI ALLA RESIDENZA E VARIANTI PROSPETTICHE IN SANATORIA SUL M.N.225 del foglio 12 (da ricovero attrezzi/garage ex 219/4 a scantinato accessorio del 219 sub 3).

Con atto ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento del notaio BRUNO ZAMBON rep.100342 del **03/07/1989** registrato il 24/07/1989 al n.224 serie 2 atti privati e trascritto nel 1989 ai numeri RG/RP = 6244/7962:

- (***) coniugato in regime di separazione dei beni

vendeva a:

- (***) celibe al prezzo di 105'000'000 di lire le unità immobiliari denunciate al NCEU di Brendola il 22/01/1986:



- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.219/2 abitazione al piano primo, con centrale termica e portico al piano terra, cantina e ripostigli esterni al piano terra e primo;
- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.219/3 garage al piano terra
- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.219/4 appartamento al piano terra
- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.219/6 magazzino al piano terra

con la precisazione che:

- detti immobili corrispondevano nella mappa del catasto terreni con i m.n.225 (ex 219/b) di are 13.75 e 226 (ex 219/c) di are 13.75 e m.n.227 (ex 219/d) di are 13.75
- il mappale n.219 aveva diritto di passo e transito incondizionato su una striscia di terreno della larghezza di metri 4 (quattro) corrente lungo il lato ovest del m.n.225.
- il mappale n.227 aveva diritto di passo e transito incondizionato su una striscia di terreno della larghezza di metri 4 corrente lungo il lato est del m.n.226

Con lo stesso atto (***) vendeva ad altri il:

- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.219/5 magazzino al piano terra

Con la precisazione che detto immobile corrispondeva nella mappa del catasto terreni con il m.n.219 (ex 219/a) di are 13.75. NB: nell'atto non sono citati né il m.n.219/1 (corte comune) né il m.n.219/7 (portico comune).

Il 09/03/1991 il Comune di Brendola rilasciava a (***) l'AUTORIZZAZIONE PROT. 8590/90 per la costruzione della recinzione costituita da un muretto in c.a. H 50 cm e soprastante rete con stanti metallici e apertura di n.2 accessi carrai oltre ad un pedonale da via Madonna dei Prati come da istanza del 22/12/1990 prot. 8590 e progetto Geom. BELLUCCO UMBERTO.

Il 16/03/1991 il Comune di Brendola rilasciava a (***) la concessione CE 29/1991 per la costruzione di un GARAGE INTERRATO E VARIANTI PROSPETTICHE come da istanza del 22/12/1990 prot.8591 e progetto geom. BELLUCCO UMBERTO. Inizio lavori 17/01/1992. Muri perimetrali in c.a. con solaio in lastra c.a.

Il 13/07/1992 veniva presentata la VARIAZIONE CATASTALE PER FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI che per l'appunto -tra gli altri- originava il:

- m.n.225 sub1 - b.c.n.c.
- m.n.225 sub2 - appartamento al piano terra (ex 219/4) come condonato
- m.n.225 sub3 - abitazione al piano primo e terra (ex 219/2) con taverna al p.t. (ex garage 219/3), il tutto graffiato al m.n.226/3 (locali di servizio all'abitazione precedentemente censiti sempre quali ex 219/2)



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	1								VARIAZIONE del 13/07/1992 Postica n. VI0158354 in atti dal 23/10/2008 COSTITUZIONE B.C.N.C.-UNICO14425/08 (n. 5738.1/1992)
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRATI Piano T			Partita		A		Mod.58			
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	225	2			A/2	3	3,5 vani		L. 612.500	VARIAZIONE del 13/07/1992 in atti dal 10/06/1998 FUSIONE < DIV.DISTRIB SPAZI INTERNI < CLS < (n. 5738/1992)
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRATI Piano T			Partita		1001479		Mod.58		-	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	3			A/2	3	10,5 vani		L. 1.837.500	VARIAZIONE del 13/07/1992 in atti dal 10/06/1998 FUSIONE < DIV.DISTRIB SPAZI INTERNI < CLS < (n. 5738/1992)
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRATI Piano T - 1			Partita		1001479		Mod.58		-	
Notifica												

- m.n.226 sub1 - b.c.n.c.
- m.n.226 sub2 – garage al piano terra (ex magazzino m.n.219/6)
- m.n.226 sub3 - locali di servizio abitazione m.n.225/3 in precedenza censiti quali accessori al m.n.219/2)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	2			C/2	3	100 m ²		L. 170.000	VARIAZIONE del 13/07/1992 in atti dal 10/06/1998 FUSIONE < DIV.DISTRIB SPAZI INTERNI < CLS < (n. 5738/1992)
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRATI Piano T			Partita		944		Mod.58		-	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	3			A/2	3	10,5 vani		L. 1.837.500	VARIAZIONE del 13/07/1992 in atti dal 10/06/1998 FUSIONE < DIV.DISTRIB SPAZI INTERNI < CLS < (n. 5738/1992)
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRATI Piano T - 1			Partita		1001479		Mod.58		-	
Notifica												

Sempre il **13/07/1992** veniva presentato l'elaborato planimetrico del m.n.225-226 del foglio 12 del Comune di BENDOLA. Da tale documento si rileva che sul m.n.225 erano censiti i seguenti immobili in quel momento costituiti:

- M.n.225 sub 1 corte comune e portico e centrale termica (b.c.n.c.)
- M.n.225 sub 2 appartamento al piano terra
- M.n.225 sub 3 taverna al piano terra (ex 219/3) e abitazione al piano primo (ex 219/2). Il tutto graffiato al m.n.226 sub 3 (locali accessori P.T e P.1)
- M.n.225 sub 4 autorimessa interrata
- m.n.226 sub1 corte comune
- m.n.226 sub2 garage al piano terra (ex magazzino m.n.219/6)
- m.n.226 sub3 locali di servizio abitazione m.n.225/3 in precedenza censiti quali accessori al



accessori)

- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.225/4 (garage interrato)
- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.227 – 1375 mq

e sempre l'8/11/1996 con l'atto traslativo ultravventennale (rispetto alla data di trascrizione del pignoramento = 23/09/2021) del notaio GIAROLO OTTAVIANO rep.126129 del **08/11/1996** trascritto il 06/12/1996 ai numeri RG/RP = 18394/13110:

(*)**

vendeva a:

(*)**

la piena proprietà all'intero dei beni censiti quali:

- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 - m.n.225/2
- C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 – m.n.226/2

Il **01/02/2003** il Comune di Brendola rilasciava a **(***)(***)** con prot. 1930 (rif. 9833-02 P.E. 112/02) la **CE 112/2002** per "demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume di annessi rustici non più funzionali al fondo e ricavo di una residenza nel m.n.226 foglio 12 come da istanza prot.9833 del 08/06/2002 presentata da **(***)(***)** e progetto dell'ARCH OSCAR BRUNELLO. Il 18/09/2003 venivano iniziati i lavori.

Il **05/06/2004 (***)(***)** presentavano in Comune a Brendola l'istanza **P.E 116/2004** quale VARIANTE ALLA C.E. 112/02 (eliminazione dell'interrato e ricomposizione dei 2 piani fuori terra). Progettista Architetto BRUNELLO OSCAR. Il 13/07/2004 il progetto otteneva il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale. Il **01/10/2004** il Comune di Brendola RILASCIAVA IL PdC PROT. 15190 (rif.8804/04) quale VARIANTE AL PDC 112/02.

Il **23/07/2004** con atto del notaio GIAROLO OTTAVIANO rep.210158 e racc.15464 trascritto il 29/07/2004 ai numeri RG/RP = 19622/12563 e registrato il 02/08/2004 n.1611 serie pubblici :

- **(***)**
- **(***)**

quali comproprietari del m.n.226 foglio 12 del Comune di Brendola avendo ottenuto il **P.d.C. 116/04** rif. 8804/04 per costruire una residenza (variante CE 112/02) su detto mappale, stipulavano come richiesto dal Comune un vincolo di cui alla Legge 122/89.

Il **08/10/2004** veniva presentata al catasto di BRENDOLA un nuovo elaborato planimetrico:





E la VARIAZIONE CATASTALE che portava alla soppressione degli immobili fino a quel momento censiti quali:

- ~~m.n. 225 sub 3 + m.n. 226 sub 3~~ per complessivi 10,5 vani in categoria A/2 e classe 3

Detti immobili venivano in sostanza sostituiti dai costituiti:

- m.n.225 sub 5
- m.n.226 sub 4 (che nel concreto aveva così sostituito il 226 sub 3)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	4			C/2	3	63 m ²		Euro 55,31	DIVISIONE del 08/10/2004 Pratica n. VI0254009 in atti dal 08/10/2004 DIVISIONE (n. 32480.1/2004)
Indirizzo		VICOLE MADONNA DEI PRATI Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	225	5			A/2	3	10 vani		Euro 903,80	DIVISIONE del 08/10/2004 Pratica n. VI0254009 in atti dal 08/10/2004 DIVISIONE (n. 32480.1/2004)
Indirizzo		VICOLE MADONNA DEI PRATI Piano T-1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Il 05/01/2006 veniva presentato al catasto il TIPO MAPPALE (pratica VI0001337 - in atti dallo stesso giorno) del m.n.226 ENTE URBANO in partita 1 di 1'375 m²



Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	226	6			C/6	1	27 m ²		Euro 36,26	VARIAZIONE del 03/05/2006 Pratica n. VI0090107 in atti dal 03/05/2006 DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE (n. 19684.1/2006)	
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRAI n. SNC Pizzo T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Il 27/04/2007 il catasto registrava la variazione del classamento del m.n.226 sub 5 da A/7 classe 1 ad A/7 classe 2 con rendita da 764.36 € a 908.96 €.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	5			A/7	2	8 vani		Euro 908,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/04/2007 Pratica n. VI0200892 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15751.1/2007)
Indirizzo		VICOLO MADONNA DEI PRAI n. SNC Pizzo T-1										

Il 17/10/2008, con atto di compravendita rep.126590 e racc.22326 del notaio BENIAMINO ITRI registrato il 20/10/2008 n.7697 serie 1T e trascritto il 21/10/2008 RG/RP = 22735/14425:

o (***)

Vendeva alla sig.ra:

o (***)

la piena proprietà all'intero dei beni censiti quali:

- o C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 – 226/5
- o C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 – 226/6
- o C.F. BRENDOLA – FOGLIO 12 – 225/2 oltre a quota di proprietà della corte comune del m.n.225

Precisazioni urbanistiche: il cespite è stato costruito giusta licenza ad edificare n.601 rilasciata il 14/07/1971 e successive concessioni in data 11/06/1974 n.58/74 e del 07/12/1988 n.122/88 e del 09/03/1991 n.8590/90 e del 16/03/1991 n.8591/90 e del 01/06/1993 n.9625/92 e concessione in sanatoria relativa alla pratica n.42/88 del 04/06/1988 rilasciata il 12/04/1990 e concessione edilizia n.1930 del 01/02/2003 e permesso di costruire n.15190 del 01/10/2004. Sono poi stati eseguiti lavori previa comunicazione al Comune con DIA del 14/05/2005; il cespite non ha subito ulteriori modifiche né ulteriori provvedimenti sanzionatori. NB: risulta annotata a margine in data 03/06/2021 RG/RP = 12568/1589 la sentenza di inefficacia totale.

Il 23/09/2009 veniva presentato al catasto il FRAZIONAMENTO (pratica VI0310682 - in atti dalla stessa data) per cui il m.n.226 ENTE URBANO in partita 1 assumeva la superficie di 1'310 m² e veniva costituito il m.n.354 (ente urbano da 65 m²)



Area di enti urbani e promiscui dal 23/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 23/09/2009 Pratica n. VI0310682 in atti dal 23/09/2009 presentato il 23/09/2009 (n. 310682.1/2009)
								Dominicale	Agrario	
1	12	226		-	ENTE URBANO	13 10				
Notifica						Partita		1		

Il 09/11/2015 veniva inserita in visura la superficie catastale dell'immobile

Il 09/11/2015 il catasto registrava la variazione in atti dallo stesso giorno per inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	5			A/7	2	8 vani	Totale: 221 m ² Totale: esclusa area scoperte**:- 191 m ²	Euro 908,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VICOLE MADONNA DEI PRATI n. SNC Piano T-1										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. VI0200978 del 30/04/2007				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	226	6			C/6	2	27 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 43,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VICOLE MADONNA DEI PRATI n. SNC Piano T										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. VI0200978 del 30/04/2007				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

ANNOTAZIONI:

RG/RP = 12567/1588 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12568/1589 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12569/1590 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12570/1591 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12571/1592 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

ATTO GIUDIZIARIO DI INEFFICACIA TOTALE DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE – A seguito di declaratoria di inefficacia ex art.2901 c.c. con sentenza n.2216/2017 pubblicata il 17/07/2017 il Tribunale di Vicenza si è pronunciato come di seguito riportato: "Il tribunale così definitivamente provvede:- dichiara inefficace, nei confronti di BANCA RURALE DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COO. ORA FUSA ED INCORPORATA IN BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOC. COOP. DEI SEGUENTI ATTI:

- A) Scrittura privata autenticata stipulata in data 17/10/2008 n. 126598/22332 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (vi) trascritta presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22769/14429 con il quale la sig.ra (***) conferiva nella società (***) la proprietà dei seguenti



immobili siti in Comune di BRENDOLA:

- a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 5 cat A/2*
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 4 cat C/6*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn227 ente urbano*

B) *Atto di compravendita stipulato il 07/05/2009 n.127804/23110 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 28/15/2009 ai nn.11473/7158 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:*

- a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 5 cat A/2*
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 4 cat C/6*
- Catasto Fabbricati – F.12 mn227 ente urbano*

C) *Atto di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126590/22326 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22735/14425 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:*

- a. ***Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 2 cat A/2***
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 5 cat A/7*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 6 cat C/6*
- d. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 1 corte e resede*

D) *Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126597/22331 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22738/14428 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:*

- a. ***Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 2 cat A/2***
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 5 cat A/7*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 6 cat C/6*
- d. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 1 corte e resede*

E) *Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126594/22329 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22736/14426 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di SAREGO:*

- a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 2 cat A/2*
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 3 cat C/2*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 1 corte e resede*
- d. *Catasto Terreni – F13 – m.n.297*
- e. *Catasto Terreni – F13 – m.n.197*
- f. *Catasto Terreni – F13 – m.n.198*
- g. *Catasto Terreni – F13 – m.n.199*
- h. *Catasto Terreni – F13 – m.n.26*



- i. Catasto Terreni – F13 – m.n.146
- j. Catasto Terreni – F13 – m.n.221
- k. Catasto Terreni – F13 – m.n.222
- l. Catasto Terreni – F13 – m.n.223

F) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126596/22330 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22737/14427 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di SAREGO:

- a. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 2 cat A/2
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 3 cat C/2
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 1 corte e resede
- d. Catasto Terreni – F13 – m.n.297
- e. Catasto Terreni – F13 – m.n.197
- f. Catasto Terreni – F13 – m.n.198
- g. Catasto Terreni – F13 – m.n.199
- h. Catasto Terreni – F13 – m.n.26
- i. Catasto Terreni – F13 – m.n.146
- j. Catasto Terreni – F13 – m.n.221
- k. Catasto Terreni – F13 – m.n.222
- l. Catasto Terreni – F13 – m.n.223

Condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere all'attrice le spese processuali, liquidate in totali euro 21'387.00 per compensi, oltre spese generali, iva, c.p.a. come per legge.

Con sentenza del 11/11/22020 la corte d'appello di Venezia si è pronunciata come di seguito riportato:

“definitivamente decidendo della causa civile di appello iscritta al n.574/2018 RG promossa da (***) nei confronti di CASSA RURALE DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. fusa per incorporazione in BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA – che porta riunite le cause n.674/2018 RG e n.705/208 RG rispettivamente promosse da (***)(***)(***)(***) nei confronti delle altre parti, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:1) rigetta l'interposto appello e per l'effetto della conferma in ogni sua parte l'impugnata sentenza n.2216/2018 resa in data 1/17-07-2017 dal Tribunale di Vicenza; 2) pone a solidale carico delle parti appellanti – sì come raggruppate per ciascuna causa – le spese e competenze di lite di questo grado di giudizio, che liquida in favore della BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO di SCHIO PEDEMONTE E ROANA – SOC. COOP. in complessivi 17'850.00 € di cui 5484.00 per la fase di studio, 3159.00 per la fase introduttiva, e 9035.00 per la fase decisoria e il resto per spese borsuali – oltre a spese generali (15%), agli accessori e agli oneri di legge; 3) la corte dà atto che sussistono – a carico di ciascuna parte appellante e relativamente alla causa di appello rispettivamente promossa – i presupposti applicativi dell'art.13 comma 1 quater, del DPR 115 del 2002 (T.U. in materia di spese di giustizia)



introdotto dall'art.1 Comma 17 della Legge 228/2012 con effetto decorrente dal 30/01/2013 – secondo cui: “quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale e incidentale, a norma del comma 1-bis”. Si precisa, sotto la propria responsabilità, che i soggetti indicati quali “a favore” e “contro” nella presenta annotazione corrispondono a quelli della nota di trascrizione originaria che viene annotata ed alle parti dei procedimenti giudiziari definitivi con le sentenze sopra richiamate.”

NB: riassumendo, segnalo che gli immobili di cui al presente lotto sono stati acquistati dalla sig.ra (***) con atto notaio BENIAMINO ITRI rep.126590 e racc.22326 del 17/10/2008 (registrato il 20/10/2008 n.7697 serie 1T e trascritto il 21/10/2008 RG/RP = 22735/14425) da:

(***)

ma preciso che detti immobili risultano dalla demolizione e ricostruzione di precedenti realizzata previo rilascio dei P.c.D. 112/02 e P.d.C. 116/04 su istanza dei sigg. (***)(***) in quanto comproprietari. **Prima dell'atto di compravendita citato non risulta alcun atto di divisione tra i venditori.**

QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di BRENDOLA ha posto all'attenzione del sottoscritto le seguenti pratiche edilizie:

1. licenza ad edificare n.601 rilasciata il 14/07/1971 – costruzione abitazione poi censita m.n.219 sub 2
2. Pratica edilizia n. 42/1988 – sanatoria altezza piano terra abitazione poi censita m.n.219 sub 2
3. Pratica edilizia n.122/88 - sanatoria prospetti a cambio d'uso relativa all'appartamento m.n.219 sub 4
4. Pratica edilizia per autorizzazione n.8590/90 - recinzione
5. Pratica edilizia 29/1991 – garage interrato poi censito m.n. 219 sub 3
6. ~~Pratica edilizia PE 57/1992 – variante garage non ritirata. Decaduta~~
7. Pratica edilizia per autorizzazione n.4314/93 – rinnovo recinzione



8. Pratica edilizia 65/1993 – variante garage
- ~~9. Pratica edilizia 110/2000 – recinzione. negata~~
- ~~10. Pratica edilizia 247/2001 – demolizione e ricostruzione. Negata~~
11. Pratica edilizia 112/2002 – demolizione e ricostruzione.
12. Pratica edilizia 1930/2003 – demolizione e ricostruzione. Negata
13. Pratica edilizia 116/2004 – PdC 116/04 variante alla CE 112/2002
14. Pratica edilizia n.90/2005 – DIA 7479/05 – sistemazione interne
15. Pratica edilizia n.241/2005 – DIA 18614/05 variante PdC 116/04

Esaminati i fascicoli preciso che:

La Licenza Edilizia L.E. 601/1971 è stata rilasciata il 14/07/1971 dal Comune di Brendola a (***) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione come da progetto geom. Bressan. Inizio lavori 10/08/1971. Fine lavori 07/01/1972. Abitabilità rilasciata il 25/01/1972.

La Licenza Edilizia L.E. 19/1974 è stata rilasciata il 14/03/1974 dal Comune di Brendola a (***) per la realizzazione DI UN FABBRICATO AGRICOLO USO STALLA. Di questa pratica edilizia è stata posta all'attenzione del sottoscritto il solo titolo.

La Licenza Edilizia n.58/1974 11/06/1974 dal Comune di Brendola a (***) quale **VARIANTE ALLA L.E. 19/79** finalizzata alla realizzazione DI UN FABBRICATO AGRICOLO USO STALLA. Di questa pratica edilizia è stata posta all'attenzione del sottoscritto il solo titolo.

La Concessione Edilizia CE n.42/1988 è stata rilasciata il 03/07/1988 dal Comune di Brendola a (***) (conduttrice dell'immobile che aveva presentato specifica istanza di condono quale **SANATORIA PARZIALE** per l'aumento di altezza del piano terra (con conseguente aumento della volumetria) del fabbricato ad uso abitazione (m.n.219 sub 2) di cui alla LE 601/71 e per le difformità rispetto alla CE 58/1974 del fabbricato agricolo (m.n.219 sub 5) e contestuale variazione di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale. Il **12/04/1990** (rif. PE 42/88 del 04/06/1988) il Comune di Brendola autorizzava l'abitabilità al termine dell'intervento richiesto da (***) in corrispondenza all'immobile sito sul m.n.219 foglio 12 costituito da abitazione di 4 vani utili di cui 2 accessori come da istanza del 20/10/1988. Si precisa che con comunicazione del 11/04/1987 la sig.ra (***) chiariva che sul m.n.219 erano presenti anche 2 accessori annessi all'appartamento del piano primo costruiti in periodi antecedenti al 1967.



La concessione edilizia C.E. 122/88 (istanza del 03/08/1988) è stata rilasciata il 07/12/1988 dal Comune di Brendola a (***) per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ACCESSORI ALLA RESIDENZA E VARIANTI PROSPETTICHE IN SANATORIA SUL M.N.225 del foglio 12 (da ricovero attrezzi a scantinato - 219 sub 3). Il 15/02/1990 veniva depositato il CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE per cambio d'uso residenziale e varianti prospetti realizzato in sanatoria precisando che "trattasi di lavori eseguiti abusivamente e poi sanati ai sensi della L 47/85 senza intervento di tecnico direttore dei lavori (m.n.219 sub 4)" (3 locali e 2 accessori).

LA PRATICA EDILIZIA N. 8541 DEL 22/12/1990 è relativa alla richiesta di agibilità presentata dal nuovo proprietario, sig. (***) il 25/01/1991, con riferimento all'intervento di cui alla **CONCESSIONE EDILIZIA N.122/1988 DEL 07/12/1988** (istanza del 03/08/1988) per CAMBIO D'USO da locali accessori a residenziali di cui all'appartamento censito quale m.n.219 sub 4 di vani 5 (di cui n.3 utili e n.2 accessori).

L'AUTORIZZAZIONE PROT. 8590/90 è stata rilasciata il **09/03/1991** dal Comune di Brendola a (***) per la costruzione della recinzione in c.a. altezza 50 cm fuori terra oltre ad una rete e stanti metallici e ad un'apertura di accesso pedonale e carraio come da istanza del 22/12/1990 e progetto Geom. BELLUCCO UMBERTO.

LA CONCESSIONE CE 29/1991 è stata rilasciata il **16/03/1991** dal Comune di Brendola a (***) per la costruzione di un GARAGE INTERRATO E VARIANTI PROSPETTICHE come da istanza del 22/12/1990 e progetto geom. BELLUCCO UMBERTO. Inizio lavori 17/01/1992. Muri perimetrali in c.a. con solaio in lastra c.a.

LA PRATICA EDILIZIA A9300032 è relativa alla richiesta di autorizzazione di rinnovo autorizzazione per la REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE in corrispondenza al m.n.219 presentata il 22/12/1990 prot. 9590. Detta pratica veniva poi seguita dalla **AUTORIZZAZIONE prot. 4314 del 25/06/1993** per rinnovo autorizzazione prot. 8590/90.

LA CONCESSIONE CE 65/1993 è stata rilasciata il **01/06/1993** dal Comune di Brendola a (***) quale VARIANTE ALLA C.E. 29/1991 per la costruzione di un GARAGE INTERRATO E VARIANTI PROSPETTICHE. Detta concessione veniva però dichiarata decaduta con comunicazione prot.2189/92 del 05/12/1992.

L'autorizzazione prot.4314/93 è stata rilasciata il **25/06/1993** dal Comune di Brendola a (***) quale RINNOVO DELL'AUTORIZZAZIONE PROT. 8590/90 del 09/03/1991 per la costruzione della recinzione e apertura di accesso pedonale e carraio come da istanza del 11/05/1993



La Concessione Edilizia CE 112/2002 è stata rilasciata il 01/02/2003 dal Comune di Brendola a (***)(***) con prot. 1930 (rif. 9833-02 P.E. 112/02) per “la demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume di annessi rustici non più funzionali al fondo e ricavo di una residenza” nel m.n.226 foglio12 come da istanza prot.9833 del 08/06/2002 presentata da (***)(***) e progetto dell’ARCH OSCAR BRUNELLO. Il 18/09/2003 venivano iniziati i lavori.

La Pratica Edilizia n.116/2004 è stata depositata il 05/06/2004 da (***)(***) quale VARIANTE ALLA C.E. 112/02 (eliminazione dell’interrato e ricomposizione dei 2 piani fuori terra). Progettista Architetto BRUNELLO OSCAR. Il 13/07/2004 il progetto otteneva il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale. Il 01/10/2004 il Comune di Brendola rilasciava il PdC PROT. 15190 (rif.8804/04) quale VARIANTE AL PDC 112/02.

La Pratica Edilizia PE 90/2005 ovvero la DIA prot.7479 è stata depositata il 14/05/2005 dalla sig.ra (***) per la SISTEMAZIONE INTERNA DI EDIFICIO RESIDENZIALE con riferimento al m.n.225 sub3. Il 03/05/2007 veniva dichiarata l’ultimazione dei lavori.

La Pratica Edilizia PE 241/2005 ovvero la DIA prot.18614 è stata depositata il 07/12/2005 dalla sig.ra (***) per la VARIANTE AL P.D.C. 116/2004 SISTEMAZIONE INTERNA DI EDIFICIO RESIDENZIALE con riferimento al m.n.225 sub 3. Il 03/05/2007 veniva dichiarata l’ultimazione dei lavori. Il 05/09/2006 depositava la domanda del certificato di agibilità a chiusura delle PE 112/2002 e 116/2004 e DIA 07/12/2005 unitamente alla DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’ REGOLA DELL’ARTE:

- dell’impianto termo-sanitario e gas datata 25/08/2006 a firma di DAL MASO ADRIANO TERMOIDRAULICA
- dell’impianto elettrico datata 22/09/2006 a firma di LORENZATO RENATO IMPIANTI ELETTRICI

Regolarità urbanistica - sanabilità – DELL’ABITAZIONE

Nel riepilogare la situazione preciso che l’ultimo stato autorizzato riferibile agli immobili d’interesse (m.n.226 sub 5 e m.n.226 sub 6 e m.n.226 sub 1) è rappresentato dallo stato di progetto della Pratica Edilizia PE 241/2005 ovvero della DIA prot.18614 depositata il 07/12/2005 quale VARIANTE AL P.D.C. 116/2004 SISTEMAZIONE INTERNA DI EDIFICIO RESIDENZIALE.

Rispetto a tale rappresentazione dall’esame dei luoghi non sono emerse difformità significative ma differenze che rientrano nel 2% di tolleranza di cui all’art.34—bis del DPR 3801/01 .



Regolarità urbanistica - sanabilità – DELL'AUTORIMESSA

Nel corso dei sopralluoghi non sono emerse difformità significative ma differenze che rientrano nel 2% di tolleranza di cui all'art.34—bis del DPR 3801/01.

REGOLARITÀ EDILIZIA – AGIBILITÀ

Analizzati i documenti messi a disposizione dal Comune, osservo che il 05/09/2006 contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui alla DIA del 07/12/2005 è stata depositata istanza di agibilità prot. 0012024 con riferimento al P.d.C. 112/02 e P.d.C. 116/04 e D.I.A. 07/12/2005.

Dall'esame della documentazione archiviata in Comune non sono emerse richieste di integrazioni per cui l'abilità dovrebbe potersi ritenere accordata con il criterio del silenzio assenso sulla base delle dichiarazioni della Direzione dei Lavori e della proprietà.

Per chiarezza preciso comunque che:

CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE: negli archivi del Comune è presente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del committente (***) attestante che opere erano state realizzate in conformità al progetto approvato e che i muri sono asciutti e gli ambienti salubri.

ACCATAMENTO: negli archivi del Comune è presente la ricevuta di avvenuta denuncia di Variazione presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vicenza, dei beni censiti quali m.n. 226 sub 2 e sub 4 e sub 5 e sub6.

SICUREZZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. Negli archivi del Comune risulta conservata copia della Dichiarazione di Conformità rilasciata ai sensi della L 46/90 a firma dell'installatore DAL MASO ADRIANO con riferimento agli impianti TERMO-IDRO-GAS realizzati. Non sono però archiviati né gli schemi né la relazione dei materiali utilizzati con riferimento agli impianti TERMO-SANITARI.

SICUREZZA DELL'IMPIANTO GAS. Negli archivi del Comune risulta conservata copia della Dichiarazione di Conformità rilasciata ai sensi della L 46/90 a firma dell'installatore DAL MASO ADRIANO con riferimento agli impianti GAS realizzati completa degli schemi e della relazione dei materiali utilizzati.

SICUREZZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO. Negli archivi del Comune risulta conservata copia della Dichiarazione



di Conformità rilasciata ai sensi della L 46/90 a firma dell'installatore "LORENZATO RENATO impianti elettrici" con riferimento agli impianti realizzati: dichiarazione completa dello schema unifilare degli impianti realizzati nonché della relazione dei materiali utilizzati.

UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA. Negli archivi del Comune risulta conservata (v. PdC 116/04) la relazione redatta ai sensi della L10/91 con la firma dei committenti ((***) (***)) del progettista dell'isolamento termico (p.i. Gaio Vittorino) e del Direttore dei lavori dell'isolamento (Arch. Oscar Brunello) nonché la dichiarazione a firma del progettista degli impianti attestante che il progetto del sistema edificio-impianto soddisfa i criteri fissati dalla L 10/91.

SICUREZZA STRUTTURALE: nulla risulta conservato negli archivi del Comune a questo proposito, fatta salva la relazione finale ove è precisato che le strutture sono state realizzate mediante muratura portante in blocco termico per i muri perimetrali e solai in latero cemento. Negli archivi del Comune risulta conservata (v. PdC 116/04) la relazione di indagine geognostica e di studio geologico del sottosuolo a firma del Geologo Marchesini Guido dalla quale emerge che il sottofondo è costituito da argilla (da mediamente compatta a molle) per i primi 6.8m circa, e poi sabbia quantomeno fino a 12m di profondità. Il carico ammissibile sul piano di fondazione è estremamente contenuto essendo stimato in 0.5 kg/m^2 .

REQUISITI IGIENICI SANITARI: Negli archivi del Comune risulta conservata (v. PdC 116/04) la dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma dell'Arch. Oscar Brunello attestante che il progetto è conforme alle norme igieniche sanitarie vigenti.

IMPIANTO DI SCARICO DELLE ACQUE. Si precisa che negli archivi del comune è conservato il parere favorevole rilasciato da MBS in relazione alla richiesta di allacciamento degli scarichi domestici con la precisazione che le opere avrebbero dovuto essere realizzati in conformità al Regolamento di Fognatura e Depurazione AATO Bacchiglione nonché dei Regolamenti Edilizie e Igiene del Comune.

REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE: nulla risulta conservato negli archivi del Comune a questo proposito,

CONTROLLO DEI VVF PER ATTIVITA' SOGGETTE: non vi sono attività soggette al controllo preventivo dei Vigili del Fuoco.

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO



L'Agenzia delle Entrate di VICENZA ha precisato che con riferimento all'immobile d'interesse e ai nominativi dell'esecutate non risultano registrazioni di contratti di locazione.

Al momento del sopralluogo effettuato in corrispondenza ai beni del lotto n.1 alla presenza del Custode la sig.ra (***) ha precisato che gli immobili di cui al presente lotto (M.N. 226 SUB 5 E SUB 6 DI VIA MADONNA DEI PRATI A BRENDOLA) sono stati ceduti in locazione ponendo all'attenzione del sottoscritto il contratto dal quale risulta che detti immobili sono locali con contratto del 26/05/2021 ammobiliati "visti e piaciuti" con distinta a parte al sig. (***). Locazione del tipo 4+4 dal 01/06/2021 al 31/05/2025 e rinnovo automatico al canone di 450 €/mese esente IVA da pagarsi in rate anticipate. Il conduttore si è impegnato ad effettuare i seguenti lavori:

- Pavimenti esterni e corsia di entrata: sostituire in toto le mattonelle
- Impianto elettrico del giardino
- Tinte esterne da rifare poiché lesionate dal tempo
- Ghiaione strada di accesso

Il contratto risulta registrato all'ufficio territoriale di ESTE il 27/05/2021 al n.001730-serie3T codice identificativo T5P21T001730000II.

Ritengo che il contratto sia vile ai sensi del C.C. e non opponibile alla procedura ma consiglio gli interessati all'acquisto di chiedere conferma al Custode e al Delegato alla vendita ovvero di essere aggiornati anche in edito all'udienza ex 569 c.p.c.

QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

Dalla CERTIFICAZIONE ULTRAVENTENNALE in atti rilevo l'indicazione delle seguenti iscrizioni formalità:

- ISCRIZIONE volontaria RG/RP = 7527/1613 DEL 24/03/2005 per contratto di mutuo del 18/03/2005 rep.215189 racc.16173 del notaio GIAROLO OTTAVIANO:
 - a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCARL
 - Contro: (***)
 - COMPLESSIVA SOMMA DI 200'000.00 €
 - BENI: M.N.226/4+226/2+226/1 del foglio 12 di BRENDOLA



- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE RG/RP = 12790/2751 DEL 17/06/2009 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di VICENZA – del 11/06/2009 repertorio N.2286/2009
 - COMPLESSIVA SOMMA DI 400'000.00 €
 - a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO E SCARL
 - CONTRO: (***)
 - BENI: M.N.226/5 +226/6 + 226/1 del foglio 12 di BRENDOLA oltre altri anche di altri.

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE RG/RP = 25081/5693 DEL 03/12/2009 per Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bassano del Grappa – del 17/11/2009 repertorio N.1167/2009
 - COMPLESSIVA SOMMA DI 350'000.00 €
 - a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO E SCARL
 - contro: (***) e altri
 - BENI: M.N.226/5 +226/6 + 226/1 del foglio 12 di BRENDOLA oltre altri anche di altri.

- TRASCRIZIONE RG/RP = 24463/17269 DEL 22/10/2021 per VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/10/2021 repertorio N. 4468/2021 UNEP TRIBUNALE DI VICENZA
 - a favore di BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA- SOCIETA' COOPERATIVA
 - CONTRO: (***) e altri
 - BENI: M.N.226/5 +226/6 + 226/1 del foglio 12 di BRENDOLA oltre altri anche di altri

Effettuate le visure di aggiornamento presso la conservatoria con riferimento al nominativo della sig.ra POLO ARIANNA preciso che alla data del 09/12/2021 non risultavano formalità successive.

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni: nulla è emerso

Pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli stessi beni:

- TRASCRIZIONE RG/RP = 19973/14335 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in dipendenza dell'atto giudiziario del 17/10/2013 n.16137/2013 del TRIBUNALE DI VICENZA
 - a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO



- contro (***) e altri
- BENI: M.N.226/5 +226/6 + 226/1 del foglio 12 di BRENDOLA oltre altri anche di altri
- TRASCRIZIONE RG/RP = 19974/14336 DEL 27/11/2013 per DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in dipendenza dell'atto giudiziario del 17/10/2013 n.16137/2013 del TRIBUNALE DI VICENZA
 - a favore di CASSA RURALE E ARTIGIANA DI ROANA CREDITO COOPERATIVO
 - BENI: M.N.226/5 +226/6 + 226/1 del foglio 12 di BRENDOLA oltre altri .

ANNOTAZIONI:

RG/RP = 12567/1588 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12568/1589 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12569/1590 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12570/1591 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

RG/RP = 12571/1592 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

ATTO GIUDIZIARIO DI INEFFICACIA TOTALE DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE – *A seguito di declaratoria di inefficacia ex art.2901 c.c. con sentenza n.2216/2017 pubblicata il 17/07/2017 il Tribunale di Vicenza si è pronunciato come di seguito riportato: "Il tribunale così definitivamente provvede:- dichiara inefficace, nei confronti di BANCA RURALE DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COO. ORA FUSA ED INCORPORATA IN BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOC. COOP. DEI SEGUENTI ATTI:*

- A) *Scrittura privata autenticata stipulata in data 17/10/2008 n. 126598/22332 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (vi) trascritta presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22769/14429 con il quale la sig.ra (***) conferiva nella società (***) la proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:*
 - a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 5 cat A/2*
 - b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 4 cat C/6*
 - c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn227 ente urbano*
- B) *Atto di compravendita stipulato il 07/05/2009 n.127804/23110 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 28/15/2009 ai nn.11473/7158 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:*
 - a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 5 cat A/2*
 - b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 4 cat C/6*
 - Catasto Fabbricati – F.12 mn227 ente urbano*
- C) *Atto di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126590/22326 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo*



(VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22735/14425 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLO:

- a. **Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 2 cat A/2**
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 5 cat A/7
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 6 cat C/6
- d. Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 1 corte e resede

D) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126597/22331 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22738/14428 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLO:

- a. **Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 2 cat A/2**
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 5 cat A/7
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 6 cat C/6
- d. Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 1 corte e resede

E) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126594/22329 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22736/14426 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di SAREGO:

- a. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 2 cat A/2
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 3 cat C/2
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 1 corte e resede
- d. Catasto Terreni – F13 – m.n.297
- e. Catasto Terreni – F13 – m.n.197
- f. Catasto Terreni – F13 – m.n.198
- g. Catasto Terreni – F13 – m.n.199
- h. Catasto Terreni – F13 – m.n.26
- i. Catasto Terreni – F13 – m.n.146
- j. Catasto Terreni – F13 – m.n.221
- k. Catasto Terreni – F13 – m.n.222
- l. Catasto Terreni – F13 – m.n.223

F) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126596/22330 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22737/14427 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di SAREGO:

- a. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 2 cat A/2
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 3 cat C/2
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 1 corte e resede
- d. Catasto Terreni – F13 – m.n.297



- e. Catasto Terreni – F13 – m.n.197
- f. Catasto Terreni – F13 – m.n.198
- g. Catasto Terreni – F13 – m.n.199
- h. Catasto Terreni – F13 – m.n.26
- i. Catasto Terreni – F13 – m.n.146
- j. Catasto Terreni – F13 – m.n.221
- k. Catasto Terreni – F13 – m.n.222
- l. Catasto Terreni – F13 – m.n.223

Condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere all'attrice le spese processuali, liquidate in totali euro 21'387.00 per compensi, oltre spese generali, iva, c.p.a. come per legge.

Con sentenza del 11/11/2020 la corte d'appello di Venezia si è pronunciata come di seguito riportato:

“definitivamente decidendo della causa civile di appello iscritta al n.574/2018 RG promossa da (***) nei confronti di CASSA RURALE DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. fusa per incorporazione in BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA – che porta riunite le cause n.674/2018 RG e n.705/208 RG rispettivamente promosse da (***)(***)(***)(***) nei confronti delle altre parti, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:1) rigetta l'interposto appello e per l'effetto della conferma in ogni sua parte l'impugnata sentenza n.2216/2018 resa in data 1/17-07-2017 dal Tribunale di Vicenza; 2) pone a solidale carico delle parti appellanti – sì come raggruppate per ciascuna causa – le spese e competenze di lite di questo grado di giudizio, che liquida in favore della BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO di SCHIO PEDEMONTE E ROANA – SOC. COOP. in complessivi 17'850.00 € di cui 5484.00 per la fase di studio, 3159.00 per la fase introduttiva, e 9035.00 per la fase decisoria e il resto per spese borsuali – oltre a spese generali (15%), agli accessori e agli oneri di legge; 3) la corte dà atto che sussistono – a carico di ciascuna parte appellante e relativamente alla causa di appello rispettivamente promossa – i presupposti applicativi dell'art.13 comma 1 quater, del DPR 115 del 2002 (T.U. in materia di spese di giustizia) introdotto dall'art.1 Comma 17 della Legge 228/2012 con effetto decorrente dal 30/01/2013 – secondo cui: “quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale e incidentale, a norma del comma 1-bis”. Si precisa, sotto la propria responsabilità, che i soggetti indicati quali “a favore” e “contro” nella presenta annotazione corrispondono a quelli della nota di trascrizione originaria che viene annotata ed alle parti dei procedimenti giudiziali definitivi con le sentenze sopra richiamate.”

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nulla è emerso



Convenzioni edilizie: nulla è emerso

Vincoli storico-artistici: nulla è emerso

Regolamento condominiale: nulla è emerso

Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata: nulla è emerso

Sequestri penali successivi al pignoramento: nulla è emerso

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nulla è emerso

Prelazione agraria: nulla è emerso

Altri vincoli o oneri:

- TRASCRIZIONE RG/RP = 19622/12563 DEL 29/07/2004 per COSTITUZIONE DI VINCOLO di cui alla legge 122/89 art.9 per atto rep. 210158 notaro GIAROLO OTTAVIANO:
 - CONTRO: **(***) (***)**
 - BENI: M.N. ~~297226/5+226/6+226/1 di are 7.68~~ FOGLIO 123 C.F. ~~BRENDOLASAREGO~~ oltre ad altri.

- TRASCRIZIONE RG/RP = 22738/14428 DEL 21/10/2008 per ATTO DI VINCOLO DA COSTITUZIONE DA TRUST REPERTORIO N.126597 E RACCOLTA N.22331 DATATO 17/10/2008 DEL NOTAIO BRANDO PAOLO:
 - A FAVORE E CONTRO: **(***)**
 - BENI: M.N.226/5 +226/6 + 226/1 del foglio 12 di BRENDOLA oltre altri .ANNOTAZIONE DEL 03/06/2021 RG/RP = 12569/1590 A MARGINE SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE

ANNOTAZIONI:

RG/RP = 12567/1588 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: **(***)** CONTRO: **(***)**

RG/RP = 12568/1589 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: **(***)** CONTRO: **(***)**

RG/RP = 12569/1590 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: **(***)** CONTRO: **(***)**

RG/RP = 12570/1591 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: **(***)** CONTRO: **(***)**



RG/RP = 12571/1592 DEL 03/06/2021 – A FAVORE: (***) CONTRO: (***)

ATTO GIUDIZIARIO DI INEFFICACIA TOTALE DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE – *A seguito di declaratoria di inefficacia ex art.2901 c.c. con sentenza n.2216/2017 pubblicata il 17/07/2017 il Tribunale di Vicenza si è pronunciato come di seguito riportato: “Il tribunale così definitivamente provvede:- dichiara inefficace, nei confronti di BANCA RURALE DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COO. ORA FUSA ED INCORPORATA IN BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOC. COOP. DEI SEGUENTI ATTI:*

*Scrittura privata autenticata stipulata in data 17/10/2008 n. 126598/22332 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (vi) trascritta presso l’agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22769/14429 con il quale la sig.ra (***) conferiva nella società (***) la proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:*

- a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 5 cat A/2*
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 4 cat C/6*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn227 ente urbano*

B) Atto di compravendita stipulato il 07/05/2009 n.127804/23110 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l’agenzia del territorio di Vicenza in data 28/15/2009 ai nn.11473/7158 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:

- a. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 5 cat A/2*
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 4 cat C/6*
- Catasto Fabbricati – F.12 mn227 ente urbano*

C) Atto di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126590/22326 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l’agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22735/14425 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:

- a. ***Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 2 cat A/2***
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 5 cat A/7*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 6 cat C/6*
- d. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 1 corte e resede*

D) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126597/22331 rep. notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo (VI) trascritto presso l’agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22738/14428 avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di BRENDOLA:

- a. ***Catasto Fabbricati – F.12 mn225 sub 2 cat A/2***
- b. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 5 cat A/7*
- c. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 6 cat C/6*
- d. *Catasto Fabbricati – F.12 mn226 sub 1 corte e resede*

E) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126594/22329 rep. notaio BENIAMINO ITRI



*in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22736/14426
avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di SAREGO:*

- a. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 2 cat A/2*
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 3 cat C/2*
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 1 corte e resede*
- d. Catasto Terreni – F13 – m.n.297*
- e. Catasto Terreni – F13 – m.n.197*
- f. Catasto Terreni – F13 – m.n.198*
- g. Catasto Terreni – F13 – m.n.199*
- h. Catasto Terreni – F13 – m.n.26*
- i. Catasto Terreni – F13 – m.n.146*
- j. Catasto Terreni – F13 – m.n.221*
- k. Catasto Terreni – F13 – m.n.222*
- l. Catasto Terreni – F13 – m.n.223*

*F) Atto pubblico di compravendita stipulato il 17/10/2008 n.126596/22330 rep. notaio BENIAMINO ITRI
in Lonigo (VI) trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 21/10/2008 ai nn.22737/14427
avente ad oggetto i seguenti immobili siti in Comune di SAREGO:*

- a. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 2 cat A/2*
- b. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 3 cat C/2*
- c. Catasto Fabbricati – F.12 mn297 sub 1 corte e resede*
- d. Catasto Terreni – F13 – m.n.297*
- e. Catasto Terreni – F13 – m.n.197*
- f. Catasto Terreni – F13 – m.n.198*
- g. Catasto Terreni – F13 – m.n.199*
- h. Catasto Terreni – F13 – m.n.26*
- i. Catasto Terreni – F13 – m.n.146*
- j. Catasto Terreni – F13 – m.n.221*
- k. Catasto Terreni – F13 – m.n.222*
- l. Catasto Terreni – F13 – m.n.223*

*Condanna i convenuti, in solido tra loro, a rifondere all'attrice le spese processuali, liquidate in totali euro
21'387.00 per compensi, oltre spese generali, iva, c.p.a. come per legge.*

Con sentenza del 11/11/2020 la corte d'appello di Venezia si è pronunciata come di seguito riportato:

*“definitivamente decidendo della causa civile di appello iscritta al n.574/2018 RG promossa da (***) nei
confronti di CASSA RURALE DI ROANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. fusa per incorporazione in BANCA
ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA – che porta riunite le cause*



n.674/2018 RG e n.705/208 RG rispettivamente promosse da (***)(***)(***)(***) nei confronti delle altre parti, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:1) rigetta l'interposto appello e per l'effetto della conferma in ogni sua parte l'impugnata sentenza n.2216/2018 resa in data 1/17-07-2017 dal Tribunale di Vicenza; 2) pone a solidale carico delle parti appellanti – sì come raggruppate per ciascuna causa – le spese e competenze di lite di questo grado di giudizio, che liquida in favore della BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO di SCHIO PEDEMONTE E ROANA – SOC. COOP. in complessivi 17'850.00 € di cui 5484.00 per la fase di studio, 3159.00 per la fase introduttiva, e 9035.00 per la fase decisoria e il resto per spese borsuali – oltre a spese generali (15%), agli accessori e agli oneri di legge; 3) la corte dà atto che sussistono – a carico di ciascuna parte appellante e relativamente alla causa di appello rispettivamente promossa – i presupposti applicativi dell'art.13 comma 1 quater, del DPR 115 del 2002 (T.U. in materia di spese di giustizia) introdotto dall'art.1 Comma 17 della Legge 228/2012 con effetto decorrente dal 30/01/2013 – secondo cui: “quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale e incidentale, a norma del comma 1-bis”. Si precisa, sotto la propria responsabilità, che i soggetti indicati quali “a favore” e “contro” nella presenta annotazione corrispondono a quelli della nota di trascrizione originaria che viene annotata ed alle parti dei procedimenti giudiziari definitivi con le sentenze sopra richiamate.”

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla è emerso

Pertinenze: nulla è emerso

Regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie: v. relazione

Regolarizzazione delle difformità catastali: v. relazione

QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

Nulla da rilevare, il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.

QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO



Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Amministratore: nulla è emerso

Regolamento condominiale: nulla è emerso

Spese straordinarie deliberate: nulla è emerso

Eventuali provvedimenti giudiziari in corso: nulla è emerso

Spese condominiali scadute ma non pagate dall'esecutato al momento della perizia: nulla è emerso

Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione: nulla è emerso

QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile "prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche "market approach".
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche "income approach".
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche "cost approach".

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima



a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.

- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

ABITAZIONE

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE. Nel caso in esame ho adottato quindi il **PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO** e il **METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI** (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui più probabile valore è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle transazioni immobiliari.

Da tale sito ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita dei ABITAZIONI IN VILLINI in



condizioni OTTIME ovvero nuove nel secondo semestre 2021 era compreso tra **1'200-1'500 €/m²**. Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'350 €/m²** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Moltiplico questo valore per la **superficie commerciale** come sotto calcolata ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un laboratorio ordinario (principio dell'ordinarietà dell'estimo) in normali condizioni, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame.

Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezzamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame, (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle dell'immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.

Sup. commerciale	Prezzo unitario medio di un'abitazione nuova o pari al nuovo		Stima di valore ordinario
247 m²	1'350 €/mq		115'500333'450.00 €
Caratteristiche posizionali	Caratteristiche posizionali di zona	100.00 %	
	Caratteristiche di urbanizzazione di zona	100.00 %	
	Caratteristiche di pericolosità sociale della zona	100.00 %	
COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2*T3*T4			100.00 %
Caratteristiche dell'immobile	Caratteristiche di conservazione dell'unità immobiliare	96.00 %	
	Caratteristiche estetiche e funzionali dell'unità immobiliare	99.00 %	
	Altre caratteristiche e dell'unità immobiliare	97.00 %	
COEFFICIENTI DI ZONA = O1*O2*O3			92.19 %
COEFFICIENTE TOTALE			92.19 %
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LORDO DEL MAGAZZINO AL PIANO TERRA			307'403.55 €

In conclusione stimo il più probabile valore di mercato lordo del lotto in **307'403.55 €** ovvero **1'244.55 €/m²**. Al più probabile valore di mercato lordo sopra determinato applico infine le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.



Stima del bene	
Più probabile valore di mercato lordo	307'403.55 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia, sanzioni</u>	0.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	0.00 €
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	0.00 €
Arrotondamento	-403.55 €
Più probabile valore di mercato netto dell'ABITAZIONE	307'000.00 €

In conclusione, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni del lotto oggetto d'interesse è stimato in **307'000.00 € = 1'242.00 €/m²**. L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1. Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure e/o vizi o mancanza di qualità della cosa venduta per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicata in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Nella tabella che segue si assume che il rischio residuo per quanto sopra sia valutabile nel **5 %** del valore dell'immobile stesso;

e che:

2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. E' opportuno considerare che al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione, il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova il mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **5 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mesi** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **6 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.



Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			307.000,00 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-5%	15.350,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	1	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	6	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	6	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	13	-1,1%	3.658,42 €
Valore di mercato con assunzioni			287.991,58 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **288'000.00 €**.

AUTORIMESSA

Calcolo la **superficie commerciale** dell'autorimessa con applicazione dei coefficienti di ragguaglio rispetto alla superficie lorda (18.6 = 31X0.6 m² commerciale) e moltiplico tale valore per il più probabile valore di mercato unitario lordo dell'abitazione (**1'242.00 €/m²**) ottenendo così la stima del più probabile valore di mercato dell'autorimessa in esame in 23'101.20 € che arrotondo a **23'000.00 €**

Al più probabile valore di mercato lordo sopra determinato applico infine le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

Stima dell'autorimessa	
Più probabile valore di mercato lordo	23'000.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia, sanzioni</u>	0.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	0.00 €
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	0.00 €
Arrotondamento	0.00 €
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	23'000.00 €

In conclusione, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni del lotto oggetto d'interesse è stimato in **23'000.00 €** ovvero circa **741 €/m²** di superficie effettiva.

Calcolo quindi come segue il valore con assunzioni assumendo che il rischio residuo sia contenuto nel 5% e



che vi sia un deprezzamento del 1.1 % in 14 mesi ovvero:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			23.000,00 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-5%	1.150,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	2	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	6	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	6	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	14	-1,1%	295,17 €
Valore di mercato con assunzioni			21.554,83 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **21'500.00 €**.

RIASSUMENDO PER IL LOTTO

			VALORE DI MERCATO LORDO	VALORE DI MERCATO NETTO	VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO
IMM. 2.1	M.N.226 SUB 5	A/7	307'000.00 €	307'000.00 €	288'000.00 €
IMM.2.2	M.N.226 SUB 6	C/6	23'000.00 €	23'000.00 €	21'500.00 €
LOTTO N.2			330'000.00 €	330'000.00 €	309.5'000.00 €

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.

Giudizio di vendibilità: si ritiene che il bene sia discretamente appetibile nel mercato.



Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu

